

Inhalt » Technisches Personal händeringend gesucht » 10 Jahre EBZ Business School » Zukunftsfeste Quartiere strategisch planen » Investitionen für die (digitale) Zukunft » Trainermanagement der EBZ Akademie

Großbaustelle Digitalisierung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie erleben es täglich – die Digitalisierung ist mit Wucht in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft angekommen. Und sie schreitet mit großer Geschwindigkeit voran. Für die Mehrzahl der Unternehmen ist die Digitalisierung daher das Thema mit der höchsten Priorität.

Agil mit den Veränderungen umgehen und diese für das Unternehmenskonzept sinnvoll zu nutzen, trägt entscheidend zum Unternehmenserfolg bei. Hier wird deutlich, dass Digitalisierung mehr denn je ein Kompetenzthema ist. Deshalb diskutieren wir im EBZ darüber, wie ein Immobilienunternehmen morgen oder übermorgen ausse-

hen wird und was das für unsere Ausbildungs- und Weiterbildungsinhalte bedeutet. Wie sich die Digitalisierung auf die Anforderungen, die an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gestellt werden, auswirken wird. Um Antworten zu finden, intensivieren wir den Dialog mit der Branche, analysieren die Entwicklungen anderer Branchen, treten in den Austausch mit internationalen Partnern sowie mit Bildungsanbietern und Hochschulen anderer Branchen. Und wir investieren in Forschung.

Agilität soll die Antwort auf den Umgang mit Komplexität und Geschwindigkeit sein. Um diese zu vermitteln, bauen wir „agile

Methoden“ in unsere Bildungsangebote ein. Wir arbeiten mit Trainern und Beratern zusammen, die über Erfahrungen in der Start-Up-Szene verfügen, und die uns helfen, agile Methoden innerhalb der Branche zu verankern. Im Studium fordern wir über Lehrmethoden von Livechats über Teamwork und Projektarbeiten Agilität von unseren Bildungsteilnehmern. Wir sind bereit, Sie zu unterstützen. Lassen Sie uns gemeinsam an digitalen Innovationen arbeiten!

Vergessen Sie nie: Bildung ist der Grundstein für die Entwicklung von Menschen und Unternehmen.



Klaus Leuchtmann
Vorstandsvorsitzender des EBZ

Fachkräftemangel in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft verschärft sich

54,9 Prozent der Wohnungs- und Immobilienunternehmen finden es schwierig, qualifizierte Mitarbeiter zu finden. Das ist ein Anstieg um zehn Prozent innerhalb von nur zwei Jahren. Dies geht aus der aktuellen EBZ

Personalentwicklungsstudie hervor. Doch was der Arbeitsmarkt nicht mehr hergibt, kann über eigene Personalentwicklung ausgeglichen werden.

46% der Unternehmen klagen darüber, speziell für den technischen Bereich

keine Fachkräfte finden zu können. Die Mehrheit (74%) prophezeit sogar, dass die Lage in Zukunft weiter zuspitzen und die Rekrutierung technischer Fachkräfte noch schwieriger werden wird. Parallel zählen die Unternehmen aber Neubau und Modernisierung zu wichtigen

Zukunftsthemen. Gerade in diesen Bereichen steigen die energetischen, bautechnischen und baurechtlichen Anforderungen; der Anteil an Technologie in den Gebäuden wächst. Es fehlt jedoch an Bautechnikern und -leitern. Doch wie kann der Teufelskreis durchbrochen



werden? Es müssen nicht gleich neue Mitarbeiter her. Eine Option ist es, vakante Stellen mit zwar kaufmännisch ausgebildeten aber technisch affinen Mitarbeitern zu besetzen und ihr Fachwissen durch Weiterbildungen in diesem Bereich zu erweitern. Entwicklungsperspektiven binden und motivieren diese Mitarbeiter zudem.

Solide Ausbildungsbasis für ein ganzheitliches Verständnis der Immobilienwirtschaft

Mit der Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann/frau sind die Befragten zufrieden (77%). Dies ist auch der häufigste Ausbildungsberuf. Jedoch bilden 31% der Unternehmen nach eigenen Angaben aufgrund von Zeit-, Kapazitäts- und Qualifikationsmängeln oder einer geringen Unternehmensgröße nicht aus. Allerdings wird es gerade für kleinere Unternehmen in Zukunft kritisch, können sie bei der Rekrutierung häufig nicht mit dem „Glamour“ größerer Unternehmen oder anderer Branchen mithalten. Speziell für diese Unternehmen gibt es Beratungs- und Personalentwicklung. Um Schulabsolventen für sich zu begeistern, mit anderen Unternehmen, Städten oder ihren Verband

zu kooperieren und so gemeinsam die Attraktivität der Branche zu steigern, sind ebenfalls Lösungsperspektiven.

Frühzeitig die Führungskräfteentwicklung und Nachfolgeplanung angehen

Der demografische Wandel wird bei der Betrachtung des Durchschnittsalters der Führungskräfte sichtbar. Rund 20% der Führungskräfte sind über 60 Jahre alt. Im Jahre 2015 waren lediglich 13% der Führungskräfte in diesem Alter. Für die Zukunft der Unternehmen ist es daher wichtig, frühzeitig in die Führungskräfteentwicklung zu investieren.

Auch unter den Sachbearbeitern stellt die Altersgruppe zwischen 46 und 55 mit 37% die größte Gruppe dar. Daher sehen es die Unternehmen als wichtig, dass ältere Mitarbeiter über aktuelles Fachwissen verfügen (95%).

Allgemein greifen bereits 92% der Unternehmen auf einzelne oder mehrere Personalentwicklungsinstrumente zurück. Am stärksten verankert sind strukturierte Mitarbeitergespräche (82%) und Stellenbeschreibungen (52%).

Digitalisierung das TOP Thema der Zukunft – Welche Kompetenzen sind notwendig?

Digitalisierung stufen die Unternehmen als wichtigste Herausforderung der kommenden Jahre ein. In diesem Zusammenhang wird auch „verwandten“ Themen, wie etwa EDV-Umstellung und Prozessoptimierung eine hohe Priorität



beigemessen. Dementsprechend ist die Branche in zunehmendem Maße der Ansicht, der Einsatz „guter“ Software sei für eine Vereinfachung der Verwaltungstätigkeit wichtig. Dies bleibt nicht ohne Konsequenzen für die (Weiter-) Bildungsbedarfe der Unternehmen. Insbesondere bei Sachbearbeitern messen die Befragten der IT-Kennntnis eine besonders hohe Relevanz bei, und vertreten die Meinung, Fähigkeiten

in diesem Bereich sollen verstärkt vermittelt werden (42%).

Das EBZ möchte die Branche bei diesem Thema begleiten. Da die Digitalisierung mit großer Geschwindigkeit und Komplexität voranschreitet, ist es von größerer Bedeutung, agil agieren zu können. Die Vermittlung von agilen Methodenkompetenzen, Rückgriff auf Instrumente, wie Design Thinking, stehen dabei im Vordergrund. Sie werden über Lehrmethoden vermittelt. Vom vernetzten Denken in Gruppenarbeit im Berufsschulunterricht, über Teamwork und Online-Prüfungen während des Studiums bis hin zu Projektarbeiten mit Projektmanagementtools bei Inhouse-Trainings.

An der EBZ Personalentwicklungsstudie nahmen 335 Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft teil. Sie wurde im Auftrag des EBZ von InWIS Forschung & Beratung durchgeführt.



EBZ STELLENBÖRSE

für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Neben Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten sowie Personalberatung unterstützt das EBZ die Branche bei der Suche nach Fachkräften. Unter www.ebz-stellenboerse.de sind derzeit 140 Stellenangebote, bereits 380 registrierte Unternehmen nutzen die Stellenbörse, um ihre vakanten Stellen zu besetzen. Auch in Zukunft wird die Plattform, die derzeit bereits über 24.000 Nutzer im Jahr verzeichnet, weiter ausgebaut.

Technisches Personal händierend gesucht

40 Prozent der Wohnungs- und Immobilienunternehmen geben an, Schwierigkeiten bei der Neubesetzung von Techniker- und Bauingenieurstellen zu haben. Dies ergab eine Umfrage, die die EBZ Akademie durchgeführt hat. Aufwändige Rekrutierungswege, hohe Suchkosten und längere Vakanzen sind die Folge. Und die Situation dürfte sich in Zukunft noch einmal verschärfen.

Die Akquise von technischem Personal stellt gerade viele mittlere und kleinere Wohnungsunternehmen vor besondere Herausforderungen. 70% geben an, den Fachkräftemangel im technischen Bereich deutlich zu spüren, 28% sehen sogar eine Beeinträchtigung der Kundenzufriedenheit als Folge der vakanten Stellen. Während sie im kaufmännischen Bereich durch die Ausbildung von Immobilienkaufleuten über eine breitere Rekrutierungsbasis verfügen, ist die Situation bei den technischen Berufen diffus. Der Arbeitsmarkt ist intransparent und der Zugang zu den klassischen Ausbildungsstätten fehlt. Laut einer Umfrage der EBZ Akademie nutzen rund 83% der Unternehmen kostenpflichtige Stellenanzeigen und

rund 73% Internet-Jobbörsen als Rekrutierungsplattformen. Doch die häufig unbekannte Wohnungswirtschaft steht mit anderen Branchen in Konkurrenz, die mit Konzernstrukturen häufig mehr „Glamour“ und bessere Aufstiegschancen bieten. Bei den wenigen Bewerbern, die auf die Wohnungswirtschaft treffen, klagen rund 69% der Unternehmen über fehlendes Qualifikationsniveau der Kandidaten.

Vor diesem Hintergrund wird es für die Unternehmen zunehmend attraktiver, eigenen Mitarbeiter mit kaufmännischem Wissen durch entsprechende Qualifizierungsmaßnahmen Entwicklungsmöglichkeiten zu geben und diese offenen Stellen zu besetzen. Bereits 66% der Unterneh-



Thomas Hummelsbeck
Geschäftsführer und Vorsitzender der Rheinwohnungsbau GmbH

men geben an, gegen den Fachkräftemangel im technischen Bereich mit Hilfe von systematischer Personalentwicklung der eigenen Mitarbeiter anzugehen. So auch die Rheinwohnungsbau GmbH aus Düsseldorf: „Das Ziel unserer Personalentwicklungsstrategie ist es, den Veränderungen der Arbeitswelt aktiv zu begegnen. Das kann uns nur durch systematische Weiterbildung der Mitarbeiter gelingen. Daher bieten wir in Kooperation mit dem EBZ die Weiterbildung zum Immobiliteniker an, um insbesondere dem Mangel an qualifizierten Fachkräften entgegenzuwirken und unseren Servicebereich auszubauen“, erklärt Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer und Vorsitzender der Rheinwohnungsbau GmbH.



Ingo Theel
Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG

Immobilienkaufleute mit hoher technischer Affinität zu Immobilitenikern zu qualifizieren, bietet zahlreiche Vorteile. Die Fachkräfte bringen Kommunikationsstärke und Kundenerfahrung sowie ein breites kaufmännisches und technisches Know-how mit. Außerdem kennen sie die Denkweisen aus der Immobilienverwaltung und können so helfen, die in der Wohnungswirtschaft typischen Schnittstellenkonflikte zwischen Verwaltung und Technik zu reduzieren. Um die Unternehmen dabei zu unterstützen, entwickelte die EBZ Akademie in einem intensiven Diskussionsprozess mit Praktikern aus den Unternehmen sowie den ingenieurwissenschaftlichen Hochschullehrern der EBZ Business School den Zertifikatslehrgang „Geprüfte/r Immobiliteniker/in (EBZ)“.

„Der EBZ Lehrgang „Geprüfte/r Immobiliteniker/in“ ist für uns eine ideale Ergänzung zur traditionellen kaufmännischen Ausbildung der Immobilienwirtschaft. Wir schaffen Verständnisbrücken zwischen Technik und Betriebswirtschaft, die zu besseren Entscheidungen für unsere Genossenschaft und ihre Mitglieder führen“, erläutert

Ingo Theel, Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG aus Hamburg.

Benötigen Unternehmen z.B. im Zusammenhang mit Großmodernisierungen oder Neubauvorhaben noch höher qualifizierte Fachkräfte, die z.B. als Baustellenaufsicht tätig sein sollen, können auch Immobilientechniker zu geprüften Bauleitern ausgebildet werden. Auch hier profitieren sowohl der Arbeitnehmer als auch der Arbeitgeber.

Denn der Fachkraft werden Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt, während das Unternehmen Stellen durch Fachkräfte besetzen kann, die bereits im Unternehmen tätig waren.

„Wir sind ein kommunales Wohnungsunternehmen und haben uns entschlossen, im Zuge unserer Neubaumaßnahmen so viel wie möglich an Bauvorhaben im eigenen Hause abzubilden“, sagt Achim Leirich, Geschäftsführer der GWG Wohnungsgesellschaft

mit beschränkter Haftung Rhein-Erft. „Deshalb haben wir diesen Bereich personell stark erweitert. Die mittlerweile 14 Mitarbeiter wollten wir für die Aufgaben bestmöglich vorbereiten, immerhin treffen im Berufsalltag immense Anforderungen auf Bauleiter.“

Das Unternehmen hat zum wiederholten Male eine Fachkraft zum Zertifikatslehrgang „Geprüfte/r Bauleiter/in (EBZ)“ gesendet. „Der Lehrgang erweitert das gewerkeübergreifende

Fachwissen, die Fähigkeiten im Bauprojektmanagement und gibt rechtliche Kenntnisse sowie kaufmännisches Wissen an die Hand. Das Feedback von unserem Mitarbeiter war sehr positiv, die Auswirkungen auf seine Arbeit ebenfalls, sodass wir uns entschlossen haben, eine weitere Mitarbeiterin zum Lehrgang zu entsenden“, so Achim Leirich.

EBZ Bildungsangebote: Geprüfte/r Immobilientechniker/in (EBZ), Geprüfte/r Bauleiter/in (EBZ), www.e-b-z.de

EBZ überzeugt mit Fachwirtausbildung im Facility Management

Neuer Bildungsträger nach GEFMA zertifiziert

Seit 1998 haben mehr als 4.000 Fachwirte Facility Management durch ein GEFMA Zertifikat belegt, dass sie für das Managen von Immobilien über das notwendige Rüstzeug verfügen. Fünf Spezialisten für die Ausbildung von Fachwirten (Bauakademie Berlin, Bayerische Akademie für Außenwirtschaft München, Protektor Hamburg, Technische Akademie Wuppertal und TÜV Süd Akademie München) haben in den vergangenen Jahren anspruchsvolle Fach- und Handlungskompetenzen für das Facility Management vermittelt.

Erstmals erhält nun die EBZ Akademie in Bochum die Zertifizierung nach GEFMA 604. Die anerkannte Bildungseinrichtung konnte dem Prüfungsausschuss unter Vorsitz von GEFMA-Vorstand Prof. Dr. Markus Lehmann gegen-



über nachweisen, dass sie über geeignete Strukturen und Dozenten für die Ausbildung der angehenden Fachwirte verfügt. Mit dem EBZ gewinnt GEFMA einen starken Partner der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, der sich seit seiner Gründung 1957 für die praxisnahe Aus- und Weiterbildung einsetzt. „Eine Fachwirt-Ausbildung, die neben dem gewerblichen Bereich auch die Wohnungswirtschaft einbezieht, ist für den Markt und für

GEFMA besonders wertvoll. Eigentümer und Mieter erwarten heute kundenorientierte Servicekonzepte und effiziente Bewirtschaftungsprozesse für Wohnimmobilien“, so Lehmann.

Für das EBZ stellt die GEFMA-Zertifizierung einen strategisch wichtigen Meilenstein dar. „Wohnungswirtschaft und Facility Management haben viel mehr gemeinsam, als man auf den ersten Blick sieht. Das starke Prozessdenken

und die Standardisierung aus dem FM können für viele Wohnungsunternehmen ein Weg der Zukunft sein. Für uns stellt die Verzahnung der Wohn- und Gewerbeimmobilienwelt eine sinnvolle Synthese dar und daher ist die Zertifizierung nach GEFMA 604 eine auf die Zukunft gerichtete Entscheidung“, so Stephan Hacke, Teamleiter an der EBZ Akademie und federführend für die GEFMA-Zertifizierung verantwortlich. Der erste Fachwirtslehrgang

startet am 1. März 2018 in Bochum.

Überprüfbare solide Ausbildung schafft Karrierechancen

Die dreistufige Zertifizierung beginnt mit dem Bildungsträger, begutachtet danach die einzelnen Kurse, die meist berufsbegleitend angeboten werden und endet mit der schriftlichen und mündlichen Prüfung der Teilnehmer. Dieser Ausbildungs- und Prüfungsmodus

hat sich zu einem im Markt anerkannten Qualitätsnachweis entwickelt.

Das praxisorientierte Weiterbildungsangebot zum Fachwirt / zur Fachwirtin FM (GEFMA) richtet sich an Gesellen mit technischer oder kaufmännischer Ausbildung, an Techniker und Meister und auch an Akademiker. Als Objektmanager beim Automobilhersteller, am Flughafen, im Shopping Center oder im Krankenhaus stehen sie für

das Rundum-sorglos-Paket im Gebäudebetrieb und für mitarbeitergerechte Arbeitsplätze.

Fachwirkkompetenz unterstützt die Leistungserbringung

Die Ausbildung, die von den GEFMA-zertifizierten Bildungsträgern an verschiedenen Standorten bundesweit angeboten wird, umfasst Grundlagen des FM in Technik, Betriebswirtschaft und Recht, Werkzeuge wie

IT/CAFM, Managementfunktionen, Prozess- und Objektmanagement sowie Soft Skills als Schlüsselkompetenzen. Kernstück der Ausbildung sind Fallstudien sowie eine Projektarbeit, die anhand eines Praxisbeispiels Optimierungen nachweist und somit dem betreuenden Unternehmen fachlichen und wirtschaftlichen Nutzen bringt.

Zukunftsfeste Wohnquartiere strategisch planen

Ob bei Neubauprojekten, Sanierungsvorhaben oder bei der Mieterwahl – strategische Entscheidungen über zukünftige Entwicklungen sollten Wohnungsunternehmen auf Basis von fundierten Erkenntnissen treffen. Hierfür bietet InWIS Forschung & Beratung seit Ende 2017 ein neues webbasiertes Produkt an. Auf Grundlage umfangreicher empirischer Daten werden Empfehlungen und Konzepte für lebenswerte Quartiere erarbeitet.

Zustand, Größe und Ausstattung von Wohnungen wie auch eine gute Verkehrsanbindung sowie Einkaufsmöglichkeiten und Kinderbetreuungsangebote sind nur einige Komponenten, die Wohnungen für Mietinteressenten attraktiv machen und somit wichtige Nachfragekomponenten und Entscheidungsfaktoren sind.

Diese Aspekte und zahlreiche weitere Daten wie



Standort-, Bevölkerungs- und Marktdaten sowie Ergebnisse aus Mieterbefragungen und Standortbefragungen trägt InWIS für die strategischen Quartiersentwicklungskonzepte zusammen. Im Ergebnis entsteht ein webbasiertes Quartiers-GIS für Wohnungsunternehmen.

Dabei sind Geschäftsführer

Torsten Bölting drei Aspekte besonders wichtig: „Wir setzen auf die Handlungsebene Quartier, da Entwicklungen wie z.B. der Strukturwandel auf dieser Ebene für die Menschen spürbar und konkret werden. Ziel war es, Unternehmen ein Instrument an die Hand zu geben, mit dem sie einfach eigene und fremde Daten quartiersbezogen

gegenüberstellen können. Schließlich wollten wir ein digitales Tool, das einfach zu bedienen und überall einsetzbar ist.“

Das Ergebnis ist „SQIS“. Das Kürzel steht für „Strategisches Quartiersinformationssystem“. Unter www.inwis.de/sqis können Unternehmen jederzeit passwortgeschützt auf

ihre eingepflegten Daten zurückgreifen und schauen, wie „ihre“ Quartiere sich entwickeln. „Unternehmen können bei uns permanent neue Daten hinzufügen, wenn sie z.B. eine Kundenbefragung durchführen. „Das System entwickelt sich mit dem Unternehmen weiter“, erläutert Bötling.

Mit SQIS können Potenziale aufgedeckt und Fehlentscheidungen vermieden werden. Bötling gibt hierzu ein anschauliches Beispiel:

„Bislang war es üblich, dass bei Überlegungen zur Nachverdichtung zunächst eine Marktuntersuchung durchgeführt wurde. Parallel hat sich das Architektenteam um die Konzipierung eines Entwurfs mit einem aus ihrer Sicht interessanten Wohnungsmix gekümmert. Unabhängig davon hat das Unternehmen noch eine Kundenzufriedenheitsanalyse im Quartier durchgeführt. Dann lagen zunächst einmal drei unterschiedliche Berichte nebeneinander auf

dem Tisch und die Ergebnisse mussten mühsam zusammengefügt werden. Das geht mit SQIS einfacher. Es bringt alle Daten auf den gleichen Nenner, nämlich das Quartier.“ Aber auch für Entscheidungen in der Bestandsentwicklung eignet sich das System, wenn es z.B. aufdeckt, dass die kleinräumig stark alternde Bevölkerung bei gleichzeitig stabiler Kaufkraft und die geäußerten Wohnwünsche aus der Kundenzufriedenheitsanalyse

hohe Potenziale für den Einsatz von ambulanten Unterstützungsservices oder modernen AAL-Technologien im Quartier vermuten lässt.

Für weitere Informationen steht Ihnen Dr. Torsten Bötling, InWIS Geschäftsführer, Mail: t.boelting@inwis.de sowie Tel: +49 234 89034 20, zur Verfügung.

Nachhaltigkeit kommunizieren

Wenn Wohnungsunternehmen von ihren Stakeholdern wie Kunden, Investoren oder der Politik bewertet werden, spielt die nachhaltige Ausrichtung des Unternehmens und der unternehmerischen Entscheidungen eine immer größere Rolle. Deshalb ist es wichtig, nachhaltiges Wirtschaften und die Nachhaltigkeitsziele zu dokumentieren und zu kommunizieren. InWIS Forschung & Beratung übernahm die wissenschaftliche Begleitung zur Erarbeitung eines auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ausgerichteten Nachhaltigkeits-Leitfadens und berät Unternehmen nun rund um das Thema.

Nachhaltigkeit ist eine wichtige Grundlage strategischer Unternehmensführung. Für Gesellschafter, Kredit- und Finanzinstitute, aber auch für Mieter und Mitarbeiter steigt die Bedeutung von Nachhaltigkeit, weshalb Unternehmen ihre Tätigkeiten in den Bereichen Klima-

schutz und Energieeffizienz, Integration, generationengerechte und lebenswerte Quartiere sichtbar machen sollten.

Die Abgabe einer sogenannten „DNK-Entsprechenserklärung des Rates für nachhaltige Entwicklung (RNE)“ ist eine verbreitete Möglichkeit, ein Prädikat für nachhaltiges Management zu erhalten. Das jeweilige Unternehmen macht damit deutlich, dass es die Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) erfüllt. In diesem Katalog sind die wesentlichen Aspekte nachhaltigen Handelns in zwanzig Kriterien und weiteren Leistungsindikatoren operationalisiert. Dargestellt sind u.a. Themen wie Chancengerechtigkeit, Ressourcenmanagement oder die Tiefe der Wertschöpfungskette.

Diese und weitere Aspekte klingen zunächst noch nicht so einfach handhabbar. Was ist schon mit der „Tiefe der Wertschöpfungskette“ in einem Wohnungsunternehmen gemeint? Der GdW hat

– aufbauend auf der 2013 erschienenen GdW-Arbeitshilfe 73 „Nachhaltigkeitsberichterstattung“ gemeinsam mit dem Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) und der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) die erste branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) entwickelt. InWIS Forschung & Beratung übernahm dabei die wissenschaftliche Begleitung zur Erarbeitung des auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bezogenen Leitfadens.

Ausgehend von diesem Leitfaden können nun auch Wohnungsunternehmen eine sogenannte „Entsprechenserklärung“ abgeben und berichten, wie sie die 20 DNK-Kriterien erfüllen bzw. bei welchen Kriterien sie vom Nachhaltigkeitskodex abweichen und welche Ziele sie in der Zukunft anstreben. Nicht nur lässt sich so leicht nachvollziehbar nach außen dokumentieren, wie nachhaltig das eigene Unternehmen aufgestellt ist. Zudem ist durch die

Nutzung der DNK-Kriterien die Berichterstattung vergleichbarer, sie erfüllt die EU-Berichtspflicht und ist auch für kleine und mittlere Wohnungsunternehmen geeignet.

Bei der Erstellung der Entsprechenserklärung kann InWIS Wohnungsunternehmen unterstützen, beispielsweise im Zusammenhang mit der Erarbeitung einer Nachhaltigkeitsberichterstattung. Auch das Forschungs- und Beratungsinstitut selbst hat im Januar 2018 eine eigene Entsprechenserklärung abgegeben und freut sich nun, zu den bislang rund 250 zertifizierten Unternehmen zu gehören.

Für weitere Informationen steht Ihnen Sarah Kerßbaum, M.Sc.-Geografin und InWIS-Mitarbeiterin, unter +49 234 89034 25 sowie per Mail sarah.kersebaum@inwis.de gerne zur Verfügung. Weitere Informationen finden Sie auch unter www.inwis.de oder www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de

Bezahlbares Wohnen durch serielles und modulares Bauen

InWIS leitet bundesweites Forschungsprojekt

Wohnen ist ein knappes Gut und damit leider teuer. Für bezahlbaren Wohnraum wird mehr Neubau benötigt. Hohe Baukosten wirken kontraproduktiv. Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) hat die Idee des seriellen Bauens in der Wohnungsbauoffensive aufgegriffen, um Bauzeit und -kosten zu verringern. In einem Forschungsvorhaben der „Zukunftsinitiative Bau“ hat der GdW dazu jetzt einen „Rahmenvertrag für serielles und modulares Bauen“ ausgeschrieben. Daran haben sich die Bundesarchitektenkammer (BAK), der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) und das BMUB beteiligt. Wie bereits bei der Bundesbaukostensenkungskommission leitet InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt-

Die InWIS GmbH wird unterstützt von der Gesellschaft der Freunde und Förderer des InWIS e. V. Das dargestellte Beispiel zeigt, wie wichtig die Mittel des Fördervereins sind, um in bedeutenden Themenfeldern Forschungsanträge zu erarbeiten, Kompetenzen aufzubauen und so den Dialog zwischen Wissenschaft und Praxis zu fördern.

Wohnungsunternehmen, Verbände und Einrichtungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie der Kredit- und Versicherungswirtschaft haben die Möglichkeit, in der Gesellschaft mitzuwirken. Als Mitglied des Fördervereins stehen Ihnen die umfangreichen fachlichen und methodischen Kompetenzen des InWIS zur Verfügung. Profitieren Sie von zahlreichen Dienstleistungen und verschaffen Sie sich so Überblick, Wettbewerbsvorsprung und fundiertes Datenmaterial zu wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Themen.

und Regionalentwicklung dieses Forschungsvorhaben, koordiniert alle beteiligten Partner und dokumentiert die gewonnenen Erkenntnisse.

Die Beteiligten arbeiten darauf hin, im Frühjahr 2018 eine Rahmenvereinbarung über den Neubau von mehrgeschossigen Wohngebäuden in serieller und modularer Bauweise mit insgesamt

fünf bis zehn Bietergemeinschaften aus Planung und Ausführung abzuschließen. Ziel ist es, Wohnungsunternehmen die Möglichkeit zu geben, konkrete Angebote aus der Rahmenvereinbarung mittels Einzelaufträgen direkt zu realisieren. Der Preis würde dabei alle Kosten umfassen. Zudem würden sich auch die Vorlaufzeiten für Bauvorhaben stark verkürzen.



Für weitere Informationen steht Ihnen Michael Neitzel, InWIS-Geschäftsführer, Mail: m.neitzel@e-b-z.de und unter +49 234 89034 19 zur Verfügung.

Investitionen für die (digitale) Zukunft

Die aktuelle EBZ Personalentwicklungsstudie zeigt: Bei den Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft steht die Digitalisierung auf Platz Eins der zukunftsrelevanten Themen. Umso wichtiger ist es, die Nachwuchskräfte der Branche schon heute auf die neuen Anforderungen einer digitalisierten Arbeitswelt vorzubereiten und dafür entsprechende Rahmenbedingungen zu schaffen. Das EBZ Berufskolleg hat deshalb ein Medi-

enkonzept entwickelt, welches Ideen zusammenfasst, wie die Möglichkeiten und Chancen der Digitalisierung von Arbeitsprozessen in den Unterricht sinnvoll integriert werden können. Auf Basis dieses Konzepts hat das EBZ nun ein umfassendes, auf fünf Jahre angelegtes IT-Modernisierungspaket gestartet.

Erhebliche Investitionen in die IT-Infrastruktur werden allen Schülerinnen und Schülern ab Sommer/Herbst 2018 die Nutzung

eines schnellen, überall im Schulgebäude verfügbaren WLAN-Netzwerkes auf höchstem Industriestandard ermöglichen. Die Auszubildenden haben bereits ein persönliches Office 365 Komplettpaket inklusive der Microsoft Cloud erhalten. Damit hat die Schule einen wesentlichen Schritt in Richtung digitale Zukunft getan.

Das leistungsfähige WLAN-Netzwerk ist ebenfalls eine wichtige Voraussetzung für die Neugestaltung des Unterrichts. Hier sollen künftig vermehrt

Tools wie Videokonferenzen und das gemeinsame bzw. gleichzeitige Arbeiten an Materialien zum Einsatz kommen. Für den Ausbau der IT-Infrastruktur muss das Berufskolleg in diesem Jahr etwa 140.000 Euro aufbringen. Einen Teil der Kosten kann die Schule durch Fördermittel des Landes Nordrhein-Westfalen aus dem Programm „Gute Schule 2020“ decken. Es bedarf also eines entsprechenden Eigenanteils und weiterer nicht förderfähiger Aufwendungen in Höhe von fünfzehn Prozent der

Gesamtkosten, um die Investitionen zu realisieren.

„Wir erhalten schon jetzt Unterstützung von vielen Ausbildungsunternehmen. So können wir unseren Schülerinnen und Schülern auf die zukünftigen Anforderungen im Berufsalltag bestmöglich vorbereiten“, bedankt sich Annegret Buch, Schulleiterin des EBZ Berufskollegs.

„Seit Jahrzehnten begleitet das EBZ uns als starker Partner erfolgreich im Bereich Aus- und Weiterbildung. Einige unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter blicken sogar noch auf ihre Ausbildungszeit in Ratingen/Hösel



Carsten Boberg, Geschäftsführer der Gemeindlichen Siedlungs-Gesellschaft Neuwied mbH (GSG).

Wenn auch Sie spenden möchten, freuen wir uns über Ihre Unterstützung. Bitte richten Sie Ihre Spende an folgendes Konto:

Bank: Sparkasse Bochum
IBAN: DE14 4305 0001 0001 2060 36

Kontoinhaber: Förderverein für die Aus- und Fortbildung im EBZ

Verwendungszweck: Digitale Schule 2018

zurück. Seither hat sich viel bewegt. Das Angebot des EBZ wurde kontinuierlich breiter gefächert und begleitet uns verlässlich in die Zukunft. Die Digitalisierung wird in den kommenden Jahren in den Unternehmen

der Wohnungswirtschaft weiter voranschreiten. Eine zeitgemäße und zukunftsorientierte technische Ausstattung des EBZ ist daher unabdingbar, deshalb unterstützen wir den Ausbau der Infrastruktur gerne.“

Wir stehen zu Europa – Zweiter Europatag im EBZ

Ob die Integration von Flüchtlingen, die Internationalisierung oder der Brexit – Europa ist stärker denn je ein Thema in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Doch was steckt hinter der europäischen Idee und welche Chancen beinhaltet Europa für junge Menschen? Zum wiederholten Male widmen sich namhafte Akteure und die EBZ Berufsschüler beim Europatag diesen und weiteren Fragen.



Am 26. April treffen die Azubis auf Profis aus der Immobilienbranche, die den jungen Menschen durch Vorträge und Podiumsdiskussionen den europäischen Gedanken näher bringen. Das EBZ Berufskolleg darf Denis Radtke, CDU-Europaabgeordneter, Mitglied des Europäischen Parlaments, sowie Olaf in der

Beek, FDP und Mitglied des Bundestages, begrüßen. In diesem Veranstaltungsteil wird das Thema „Brexit - Chancen und Risiken für die Immobilienwirtschaft“ fokussiert und von verschiedenen Perspektiven aus betrachtet.

Kann ich als Immobilienkauffrau im Ausland arbeiten? Wie werde ich

Internationaler Immobilienkaufmann? Werden französische Quartiere anders gestaltet als bei uns? Antworten erarbeiten die Schülerinnen und Schüler des EBZ Berufskollegs an zahlreichen Lernstationen. Hier können sie ihre Kenntnisse zu Europa eigenständig auffrischen und vertiefen. Freude am Lernen wird an diesem Projekttag

natürlich auch nicht zu kurz kommen.

Die Grundidee des Europatages, der von Bundeskanzlerin Angela Merkel 2007 initiiert wurde, ist es, dass Jugendliche und junge Erwachsene sich mit der europäischen Idee auseinandersetzen.

Simply The Best

Insgesamt 18 Auszubildende des EBZ Berufskollegs gehörten zu den besten Prüflingen der IHK Abschlussprüfung im Sommer 2017 bei den verschiedenen Kammern in Nordrhein Westfalen. Die Auszeichnung fand in der Mercator Halle in Duisburg statt.

Als NRW-weit Landesbeste wurden Alina Heming von der VIVAWEST Wohnen GmbH und Alina Dütsch von der Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH ausgezeichnet. Die Ergebnisse zeigen, dass die Bildungsar-

beit des EBZ Berufskollegs und die enge Kooperation mit den Ausbildungsbetrieben erfolgreich Früchte tragen. Das EBZ ist zuversichtlich, auch in den nächsten Jahren wieder „ganz vorne mit dabei zu sein“.

„Der gute Unterricht im Berufskolleg des EBZ ergänzt unsere betriebliche Ausbildung in idealer Weise. Die guten Abschlüsse unserer Ausbildungsabsolventen sind die Bestätigung dieser erfolgreichen Zusammenarbeit“, so Gabriele Schmitz, Ausbildungsleiterin bei der VIVAWEST Wohnen GmbH.



Das Foto zeigt Alina Heming von der Vivawest in Begleitung von Ausbildungsleiterin Gabriele Schmitz und Klassenlehrerin Ina Freyrik

bei der Landesbesteneuerung NRW in der Mercatorhalle Duisburg.

Das EBZ Campushotel verbindet Wohnen und Lernen



40.000 Übernachtungen jährlich, 226 Betten in 112 Zimmern, bis zu 1.000 Mahlzeiten täglich an 292 Tagen im Jahr und rund 75 Mitarbeiter – das EBZ Campushotel hat seit den Stockbetten in „Hösel“ eine enorme Entwicklung durchlaufen. Es beherbergt EBZler, wie Berufsschüler, Studierende und Weiterbildungsteilnehmer. Sie alle profitieren von den kurzen Wegen zu den Veranstaltungsräumen, in denen die

Bildungsangebote stattfinden:

„Wir verbinden Wohnen, Verpflegung mit dem Lernen“, sagt Empfangs- und Reservierungsleiter Fernando Muñoz Morales.

Auch bei externen Gästen ist das EBZ Campushotel sehr beliebt, da es mit guten Verkehrsanbindungen in die Bochumer Innenstadt, kostenfreien Parkplätzen, Wlan sowie Sportmöglichkeiten, wie einem Volleyballplatz

und einer Sporthalle in ruhiger als auch zentraler Lage punktet. Ob Tagung oder Feierlichkeit, die Wünsche der Gäste stehen immer im Mittelpunkt: „Wir vermeiden Pauschalangebote und setzen stattdessen auf Individualität“, erklärt Fernando Muñoz Morales.

Unter der Woche ist das Campushotel durch die Berufsschüler und teilweise durch Studierende in der Regel ziemlich voll. Von Freitag auf Samstag nehmen vor allem Studierende und Bildungsteilnehmer der EBZ Akademie das Übernachtungsangebot wahr. Das Küchenteam der hauseigenen Mensa versorgt die Gäste kulinarisch zu jeder Tageszeit. Allein bis zu 400 Mittagessen werden pro Tag ausgegeben. Neben den täglich variierenden Gerichten, darunter auch immer mindestens zwei vegetarische Menüs sowie ein

Dessert, gibt es außerdem eine Salatbar: „Uns ist es wichtig, gesunde Alternativen anzubieten“, sagt Küchenchef Uwe Martens. Aus diesem Grund wird viel in frisches Obst und Gemüse investiert.

„Natürlich ist Zufriedenheit für uns ein großes Thema. Im EBZ kommen unterschiedliche Kundengruppen zusammen. Das ist schön und freut uns. Gleichzeitig ist es auch eine Herausforderung, alle Wünsche zu erfüllen – gerade Geschmäcker sind verschieden. Zudem sind die Ansprüche in den letzten Jahren gewachsen und haben sich verändert. Bio, vegetarisch, vegan – die Trends wechseln häufig und ziehen natürlich nicht an uns vorbei“, so Adolf Bismark, stellvertretende EBZ-Vorstandsvorsitzende und Geschäftsführer der EBZ Service GmbH.

Die Bedürfnisse aller Gäste zu befriedigen und die Kosten dabei in einem adäquaten Rahmen zu halten, ist keine einfache Aufgabe. Nicht immer läuft dies ganz konfliktfrei ab. Während die einen im Zimmer eine laute Party feiern, üben andere fleißig für die anstehende Klausur.

„Kommen Sie mit Ihren Wünschen auf unsere Mitarbeiter zu“, rät immer Adolf Bismark. „Wir sind für Ihre Anliegen offen. Möchten unser Berufsschüler abends noch in Lerngruppen zusammenarbeiten, schließen

wir gerne Klassenräume auf. Wir möchten all unseren Gästen den Aufenthalt am EBZ so angenehm wie möglich machen“, so Bismark.

„Wir kennen auch die teilweise unbefriedigende Parkplatzsituation und freuen uns, dass sich diese mit dem Neubau entspannen wird.“ Bereits im Frühjahr 2018 werden die Bauarbeiten des neuen Schulungs- und Forschungszentrums voraussichtlich abgeschlossen sein. Dieses zeichnet sich besonders durch seinen Innovationsgrad aus. Neueste Technologien machen das



Gebäude sowohl zu einer Seminar- und Tagungsstätte für Bildungsteilnehmer, zu einem modernen Arbeitsplatz für EBZ-Mitarbeiter als auch zu einem „Innovation

Lab“ für immobilienwirtschaftliche Forschung.

Webbasierte Lösung für gesetzlich vorgeschriebene Schulungen

Webbasierte Lösung für gesetzlich vorgeschriebene Schulungen Laut der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung ist jeder Arbeitgeber verpflichtet, die Beschäftigten mindestens einmal im Jahr sowohl über mögliche Gefahren am Arbeitsplatz als auch über Datensicherheit und -schutz sowie Antidiskriminierung zu informieren und zu sensibilisieren. Damit die Schulung der Mitarbeiter zeit- und ressourceneffizient stattfinden kann, entwickelte das EBZ eine digitale Arbeitssicherheitsunterweisung.

Über ein Learning Management System (kurz LMS), welches das EBZ zur Verfügung stellt, können die Beschäftigten in einem vom Unternehmen definierten Zeitraum selbst entscheiden, wann und wo sie das Lernprogramm durchlaufen und in welcher Geschwindigkeit – das individuelle



Lerntempo wird hier also ausreichend beachtet.

Der Organisationsaufwand wird dem EBZ komplett übertragen: Die Anmeldung, Durchführung, Kontrolle, Dokumentation sowie die arbeitsrechtlich-inhaltliche Sicherstellung. Auch Außentermine und Fehlzeiten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden berücksichtigt. Durch den geringen Organisationsaufwand reduzieren sich gleichermaßen die Kosten. Weitere Mitarbeiter können ohne zusätzlichen Aufwand jederzeit angemeldet werden. Die Bearbeitungszeit beträgt ca. 30 bis 45

Minuten. Die Lernprogramme „Arbeitssicherheit und Brandschutz“ sowie „Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz“ können ab sofort abgerufen werden. Zudem wird das Angebot noch in diesem Jahr um weitere Schulungen zu den Themen „Verantwortung der Führungskräfte hinsichtlich Arbeitssicherheit und Brandschutz“ und „Datenschutz“ erweitert.

Neben gesetzlich vorgeschriebenen Schulungen bietet das EBZ digitale Basis- und Aufbaukurse in den gängigen Microsoft Office-Programmen Word*, Excel, PowerPoint und

Outlook an, denn die reibungslose Arbeit mit diesen Programmen ist im Arbeitsalltag unabdingbar. Die Lernprogramme vermitteln schrittweise die verschiedensten Office-Anwendungen und sind speziell auf die Anforderungen von Einsteigern und Fortgeschrittenen zugeschnitten. Ein Kurs nimmt ca. acht bis zehn Stunden in Anspruch. Einzelne Übungseinheiten oder das gesamte Programm können innerhalb eines Jahres beliebig oft wiederholt werden.

Die Vorteile bleiben erhalten: Geringer Organisationsaufwand, individuelles Lerntempo, Ortsunabhängigkeit. Nach Beendigung des Kurses erhält jeder Teilnehmer ein Zertifikat.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Daria Gabrysch, Referentin für Digitalisierung im EBZ, unter +49 234 9447 520 oder d.gabrysch@e-b-z.de zur Verfügung.

Trainermanagement: Bausteine zum Erfolg von Bildungsdienstleistungen

„In den vergangenen fünf Jahren hat die EBZ Akademie ein starkes Wachstum erlebt. Aufgrund der großen Nachfrage von Seiten der Unternehmen ist insbesondere das Angebot an maßgeschneiderten Lösungen zur Personalentwicklung und -beratung rasant gewachsen. Diese positiven Entwicklungen gehen Hand in Hand mit einer gestiegenen Verantwortung – gegenüber unseren Mitarbeitern und unseren Kunden“, erklärt Rüdiger Grebe, Leiter der EBZ Akademie.

„Höchste Qualität ist unser Anspruch, daher sind unsere Trainer ausschließlich Experten mit starken Branchenbezug. Sie sind Praktiker und kennen die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, sodass die Trainingsinhalte auf die Anforderungen der Branche ausgelegt sind. Zudem haben wir in den vergangenen zwei Jahren den Fokus noch stärker auf die didaktische Ausbildung unserer Trainer gelegt. In diesem Zusammenhang entwickelten wir verschiedene Bausteine, die jetzt feste Bestandteile des Trainermanagements sind“, ergänzt



Sami Stein,
Bildungsreferent PE-Beratung

Sami Stein, Bildungsreferent PE-Beratung.

Vom Branchenexperten zum zertifizierten Fachtrainer der EBZ Akademie

Die EBZ Akademie gewinnt über Initiativbewerbungen aber auch über Empfehlungen von Fachdozenten und Teilnehmern neue Trainer für sich. Gleichzeitig erhalten interessierte Bewerber über laufende Stellenausschreibungen jederzeit aktuelle Informationen über den Dozenten- und Trainerbedarf, Qualifikationsvoraussetzungen und mögliche Tätigkeitsfelder an der EBZ Akademie. Wenn eine Empfehlung oder eine aussagekräftige Bewerbung das Interesse für einen potenziellen Aspiranten geweckt hat, bekommt er die Möglichkeit, sich in einem Trainer Assessment vorzustellen. Um die Fähigkeiten und das Fachwissen zu prüfen, bearbeiten die Bewerber in Vorbereitung auf das Assessment konkrete Aufgabenstellungen. Auf dieser Basis findet eine realistische Einschätzung der methodischen und didaktischen Kompetenzen statt.

Als professioneller Bildungsanbieter ist es für die EBZ Akademie selbstverständlich, nicht nur den Lernenden eine gute Weiterbildung zu ermöglichen, sondern auch den Trainern die Chance zu bieten, ihre methodisch-didaktischen Kompetenzen zu erweitern. Zu diesem Zweck finden seit 2014 im Rahmen der EBZ Fachtrainerzertifizierung die sogenannten „Train the Trainer“-Schulungen statt.

Seit der Einführung dieser Schulungsreihe nahmen bereits über 70 Fachtrainer erfolgreich teil.

Seit 2017 werden diese Schulungen von Sami Stein, Bildungsreferent PE-Beratung, durchgeführt. Stein ist dort seit zweieinhalb Jahren für die Bereiche Trainermanagement, Evaluation und Bildungspartnerschaften aktiv. Als Wirtschaftspsychologe (M.Sc.) und ausgebildeter Trainer verfügt er über ein breites Spektrum an Fachwissen und praktischem Know-how zur Unterrichts- und Trainingsgestaltung. „Schon während meines Studiums habe ich regelmäßig Persönlichkeits- und Teamentwicklungstrainings durchgeführt und somit frühzeitig die Gelegenheit bekommen, herauszufinden, welche Schwerpunkte meines Fachbereichs Psychologie mir besonders am Herzen liegen. Die Trainertätigkeit gehört definitiv dazu. Das Trainermanagement an der EBZ Akademie von Grund auf mitzugestalten, bereitet mir besonders viel Freude“, so Stein. Auch dieses Jahr leitet er erneut die „Train the Trainer“-Schulungen, die am 11. und 12. Juni sowie am 27. und 28. November 2018 am EBZ stattfinden. **Ansprechpartner Sami Stein, E-Mail: s.stein@e-b-z.de.**

EBZ Fachtrainerzertifizierung

Die „Train the Trainer“-Ausbildung für Fachtrainer ist ein fester Bestandteil der „EBZ Fachtrainer Zertifizierung“. In diese fließen sowohl das Feedback der

Bildungsteilnehmer durch die Evaluation am Ende einer jeden Veranstaltung ein als auch das Feedback der EBZ Akademie Teamleiter nach ihren Visiten der Bildungsveranstaltungen. Entspricht die Resonanz den hohen Qualitätsanforderungen der EBZ Akademie, erhält der Trainer das „EBZ Fachtrainer“-Zertifikat. „Mit der Zertifizierung zum EBZ Fachtrainer gehen wir neue Wege in der Qualitätssicherung innerhalb der Weiterbildung. Wir setzen interne Standards und geben unseren Kunden ein nach außen dokumentiertes Qualitätsversprechen ab“, so Rüdiger Grebe.

In den nächsten ein bis zwei Jahren soll aus der aktuellen „Train the Trainer“-Reihe eine Trainerakademie entstehen. „Wir möchten den Trainern hier die Möglichkeit geben, verschiedene Teillelemente der jetzigen Ausbildung wie Präsentation, Moderation und individuelles Auftrittcoaching noch stärker zu vertiefen“, erklärt Sami Stein.

Trainerpool überfachliche Themen erweitert: Kooperation mit der Spirit Training & Consulting GmbH

Neben der Festanstellung eigener Trainer und Kooperationen mit Einzelpersonen konnte das EBZ durch die vertragliche Bindung der Spirit Training & Consulting GmbH einen weiteren herausragenden Partner mit 20 Jahren Erfahrung in den Bereichen Personalentwicklung, Organisationsentwicklung und Diag-

nostik gewinnen. „Durch die Kooperation mit der Spirit Training & Consulting GmbH erweitern wir unseren Trainerpool um weitere 80 freiberufliche Trainer. Dies bietet uns höchste Flexibilität. Gleichzeitig wird das Angebotsspektrum für den Bereich der Personalentwicklung nochmals stark diversifiziert“, erklärt Sami Stein.

Verstärkung in den eigenen Reihen: Robert Montau und Massimo Füllbeck in Festanstellung

Robert Montau, Sozialpsychologe, arbeitet seit 20 Jahren als selbstständiger Trainer und Berater für Unternehmen, Akademien und Verbände in der Wohnungswirtschaft und zählt zu den renommiertesten Kommunikationstrainern der Branche. In dieser Zeit hat der Experte Wohnungsunternehmen bei der Gestaltung ihres Socialmanagements unterstützt und Kommunikationstrainings für Kundenbetreuer und technische Mitarbeiter durchgeführt. Bei ihm steht Praxisorientierung im Fokus. „Für mich zählt, was in

der Praxis funktioniert. In meinen Seminaren trainiere ich Gesprächstechniken, die Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen brauchen, um im Berufsalltag konkrete Probleme zu lösen“, so sein Credo. Seit dem 1. Januar 2018 verstärkt er als festangestellter Trainer die EBZ Akademie.

Massimo Füllbeck blickt auf eine rund 17-jährige Karriere in der WEG-Verwaltung zurück. Von der Akquisition neuer WEG-Objekte über Eigentümerversammlungen bis hin zur Organisation von WEG-Verwaltungen ist er Praktiker und Experte zugleich. Seit 2011 lässt er seine Erfahrung und Expertise in seine Trainings für die Bildungsteilnehmer der EBZ Akademie einfließen. Zudem ist er Autor von Fachbüchern und verfasst darüber hinaus Beiträge für renommierte Branchenzeitschriften. Bei seiner Tätigkeit als festangestellter Trainer wird er vom Spruch „Menschen bilden bedeutet nicht, ein Gefäß zu füllen, sondern ein Feuer zu entfachen“ geleitet.

Vertrauen in Kontinuität – Enge Zusammenarbeit mit langjährigen Trainern

„Praxisorientiert, interaktiv, selbstreflexiv“ lautet das Motto von Christiane Meinicke, Business Coach, zertifizierter somatischer Coach, Trainerin und Moderatorin. Bei der Deutschen Lufthansa war sie für die Themen „Führungskräftetraining“ und „Teamentwicklung“ auf nationaler und internationaler Ebene verantwortlich. Mit ihren Erfahrungen unterstützt sie Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bei der Erweiterung von interkulturellen Kompetenzen, schult im Bereich Stress- und Zeitmanagement, fördert die Integration einer Dialogkultur und leitet Talentprogramme. Das Coaching von Fach- und Führungskräften zu Soft Skills-Themen ist ihre größte Leidenschaft.

Achim Dohmeier ist freier Trainer, Berater und Coach mit den Arbeitsschwerpunkten Führung, Verkauf und Service sowie Begleitung von Veränderungsprozessen. Er war zunächst

als Industriekaufmann im Verkauf, später im Vertrieb von Versicherungsleistungen tätig. Seit über 20 Jahren arbeitet er als Personaltrainer und Berater einer großen deutschen Krankenversicherung mit Mitarbeitern aller Ebenen. Für die Wohnungswirtschaft ist er seit ca. fünf Jahren exklusiv im Auftrag des EBZ im Einsatz. Das Studium der Arbeitswissenschaften an der Leibniz-Universität Hannover absolvierte er mit den Schwerpunkten Arbeit und Beratung, Wandel und Entwicklung von Organisationen sowie Personal und Führung.



Robert Montau
Sozialpsychologe



Massimo Füllbeck
Autor und Trainer



Christiane Meinicke
Business Coach



Achim Dohmeier
Personaltrainer

10 Jahre EBZ Business School – Eine Erfolgsgeschichte

In nur zehn Jahren hat sich die EBZ Business School zur größten immobilienwirtschaftlichen Fakultät Deutschlands entwickelt. 1.000 Studierende, acht Doktorierende, sechs Studiengänge sowie erfolgreiche Akkreditierungen durch FIBAA und RICS – Der Erfolg ist Verantwortung und Ansporn zugleich.

Die Gründung der EBZ Business School ist aus intensiven Gesprächen der Führungsriege des EBZ und der EBZ-Gremien hervorgegangen. In der Gründungsphase waren sich alle einig: Der Bedarf an qualifizierten Fach- und Führungskräften mit Managementkompetenzen war groß. Auch um erfolgreichen Schulabsolventen spannende Entwicklungsperspektiven aufzeigen zu können und so die Attraktivität der Branche zu steigern, wurde 2008 die EBZ Business School gegründet. Es war von Vorteil, dass die Immobilienhochschule nicht „von 0“ starten musste. Vor ihr bot die FWI Führungsakademie der Wohnungs- und Immo-

bilienwirtschaft seit 1992 zunächst Weiterbildungen auf akademischem Niveau und ab 2002 in Kooperation mit der damaligen Fachhochschule Gelsenkirchen den ersten Bachelorstudiengang für die Branche an.

Ausbau des Studienangebots

Da die Anforderungen der Branche stetig steigen, passt die Immobilienhochschule auch das Studienangebot konsequent an die Bedürfnisse der Branchenunternehmen an. Die ersten drei Studiengänge Bachelor of Arts Real Estate, Bachelor of Arts Business Administration und Master of Arts Real Estate Management wurden aufgrund der steigenden Nachfrage und wachsender Begeisterung für das Fernstudienangebot ab 2013 um den Bachelorstudiengang Real Estate (Distance Learning) ergänzt. Im Jahre 2016 folgte der Master of Arts Real Estate Management (Distance Learning) ebenfalls als Fernstudienvariante.

Um Ökonomen technisches Fachwissen an die Hand

zu geben und zugleich das Profil von Architekten durch kaufmännisches Know-how zu erweitern, entwickelte die EBZ Business School 2013 den Masterstudiengang Projektentwicklung.

Gleichzeitig stehen Flexibilität und Individualität bei den Studiengängen immer im Vordergrund. Neben den Möglichkeiten berufsbegleitend, ausbildungsbegleitend oder im Werkstudentenmodell zu studieren, wird der Bachelor of Arts Real Estate auch als Vollzeitstudium angeboten.

Aus der EBZ Marktstudie geht seit Jahren hervor, dass die Nähe zum Bildungsanbieter eine große Rolle für die Unternehmen spielt, daher errichtete die Immobilienhochschule Studienzentren in Hamburg (2008), Wiesbaden (2013), Berlin (2014 in Kooperation mit der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft) sowie in München (2014).

Auszeichnungen und erfolgreiche Absolventen – Verantwortung und Ansporn zugleich

17 Professoren geben sowohl ihr Fachwissen als auch ihre beruflichen Erfahrungen an die Studierenden weiter. 47 wissenschaftliche und nicht-wissenschaftliche Mitarbeiter tragen zum Erfolg der EBZ Business School bei. Das Engagement und die Qualität der Lehre wurden mehrfach ausgezeichnet. Bereits 2014 erhielt die EBZ Business School die institutionelle Akkreditierung für die Höchstdauer von zehn Jahren, gefolgt von der Akkreditierung durch die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Zudem ist die EBZ Business School als eine von 70 immobilienwirtschaftlichen Bildungseinrichtungen FIABCI-Mitglied (FIABCI – International Real Estate Federation) und bietet ihren Studierenden damit einen Zugang zu den weltweit größten und einflussreichsten Netzwerken von Immobilienprofis.

Stetig werden die praxisbezogenen, interdisziplinär angelegten Studienangebote, beachtlichen Forschungsleistungen, die enge Vernetzung mit Unternehmen und Verbänden der Immobilienbranche, das hohe wissenschaftliche Niveau und die Kompetenzen der Professorinnen und Professoren, die Vermittlung berufsethischer Grundsätze sowie die internationale Prägung der Lehrinhalte gewürdigt.

Doch vom Erfolg der EBZ Business School zeugt wohl am besten die hohe Zahl an Absolventen in führenden Unternehmenspositionen innerhalb der Wohnungs- und Immobilienbranche. Seit 2012 werden die besten Absolventen auf



Europas größter Immobilienfachmesse, der EXPO REAL, von namhaften Branchenakteuren geehrt. Als Nachwuchstalente gewinnen sie Preise, wie z.B. Sandra Altmann, Referentin für Geschäftsführungsangelegenheiten der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH. Sie gewann den immobilienmanager Award als beste Studierende im Jahr 2017. Im Jahr 2018 ist Florian Ebrecht, Mitarbeiter der Spar- und Bauverein eG Dortmund, für die Auszeichnung nominiert.

Derzeit sind über 500 Mitglieder Teil des EBZ Business

School Alumni Netzwerks und nutzen die zahlreichen Mitgliedertreffen und -aktivitäten zum Netzwerken und zum Austausch.

Im Jahre 2018 freut sich die EBZ Business School besonders, acht Doktorierende zu unterstützen, denn die Hochschule der Immobilienwirtschaft möchte auch den Forschungs- und Wissensstand innerhalb der Branche vorantreiben. Sie leitet bundesweite Forschungsprojekte mit zahlreichen Mitwirkenden, wie die Allianz für klimaneutralen Wohngebäuderaum, und ist Mitglied in einem Fortschrittskolleg

des Landes NRW.

Branchennachwuchs gemeinsam mit und für die Branche fördern

Damit die Studiengänge inhaltlich die Bedürfnisse der Branche bestmöglich widerspiegeln, berief die EBZ Business School vier Beiräte: Beirat Studienzentrum Nord, Beirat Fernstudium Bayern, Beirat Fernstudium Ostdeutschland sowie den Beirat Master of Science Projektentwicklung. Ebenso wie der Hochschulrat sind sie mit namhaften Akteuren der Branche besetzt, begleiten den Entwicklungs-

prozess der Hochschule und beraten Studiengangs- und Hochschulleitung. Auch in ihrem weiteren Werdegang wird die Immobilienhochschule dem engen Dialog mit der Branche und den Verbänden sowie auf die Vielzahl von Partnern in Wirtschaft und Wissenschaft vertrauen. Zudem soll die Zusammenarbeit mit nationalen und internationalen Partnern in Studium, Lehre und Forschung in Zukunft weiter ausgeweitet werden.



EBZ Business School
University of Applied Sciences



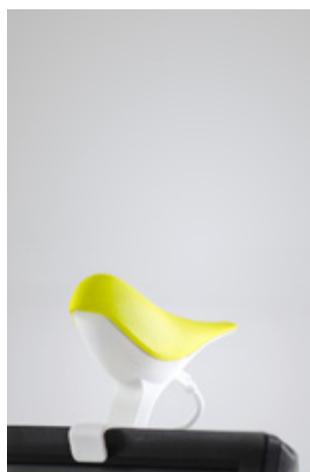
10 Jahre
EBZ Business School

26 Jahre
Studium Immobilien

Energieeffizienz in Bürogebäuden durch Smart Home Technologie – „Hast du einen Vogel?!“

Lange Zeit war Wärmedämmung in der Wohnungs- und Immobilienbranche das Mittel der Wahl, wenn es darum ging, die Energieeffizienz von Gebäuden zu erhöhen. Doch Studien haben gezeigt, dass der damit erzielte Effekt im Vergleich zu den Investitionskosten recht gering ausfällt. Stattdessen rückt das Nutzerverhalten stärker in den Fokus. Abschätzungen lassen erwarten, dass sich der Energieverbrauch in öffentlichen Gebäuden durch energiesparsames Verhalten der Nutzer um bis zu 40 Prozent senken

lässt. Das Portfolio an Maßnahmen, mit denen sich CO₂-Emissionen als auch die Betriebskosten signifikant senken lassen, wird breiter.



Diesem Potenzial widmet sich die EBZ Business School - University of Applied Sciences gemeinsam mit dem Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie im Rahmen des Forschungsprojekts „CO₂-Einsparungen durch nutzerzentrierte Energieeffizienzlösungen in Bürogebäuden“ (EE Office). In dem auf zwei Jahre angelegten Projektvorhaben werden Assistenzfunktionen zur Energieeinsparung auf ihre Alltagstauglichkeit getestet. Unter der Leitung von Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus, Professor für Energiefragen in der Immobilienwirtschaft, ist die Immobilienhochschule für

die technische Entwicklung, Erprobung und Umsetzung von Verbesserungsmöglichkeiten der Assistenzfunktionen verantwortlich. Das Wuppertal Institut übernimmt die Gesamtprojektleitung und bringt das Knowhow hinsichtlich sozio-technischer Methoden sowie nutzerzentrierter Produkt-Dienstleistungsentwicklungen ein.

Pilot für das EE Office-Projekt ist das Land- und Amtsgericht Bonn. Im Vergleich zu den fast 5.000 Immobilien des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW ist hier der Heizenergie- und Strombedarf überdurch-

schnittlich hoch. Ziel ist es deshalb, im Dialog mit den Bediensteten intelligente sowie praktikable Lösungen zu entwickeln, um erstens den Energieverbrauch zu senken und zweitens die Energieeffizienz zu steigern: „Wir wollen Lösungen anbieten, die sich leicht in den Berufsalltag integrieren lassen, ohne dass die Mitarbeiter an Komfort einbüßen müssen“, so Grinewitschus. Die gewonnenen Ergebnisse sollen anschließend in ein Transferkonzept münden, sodass EE Office in weiteren öffentlichen Gebäuden Anwendung finden kann. Gefördert wird das Projekt vom Ministerium für Kultur und Wissenschaft des Landes NRW (vorher Ministerium für Innovation, Wissenschaft und Forschung).

Mit 91 von insgesamt 495 Bediensteten des Land- und Amtsgerichts Bonn beteiligte sich etwa ein Fünftel der Belegschaft. In den 67 Büros werden während zwei Messphasen, jeweils über einen Zeitraum von acht bis zwölf Wochen, die Lufttemperatur, die Luftfeuchtigkeit sowie die CO₂-Konzentration gemessen. Das Projekt konzentriert sich zunächst einmal darauf, den Teilnehmern ein Feedback zu ihrem Heiz- und Lüftungsverhalten zu geben. Die erste Messperiode – von Dezember 2016 bis April 2017 – ist bereits abgeschlossen. Ein Prototyp signalisierte den Nutzern über eine kreisförmige LED-Anzeige durch rotes und grünes Licht eine zu hohe Temperatur bzw. CO₂-Konzentration und wies sie so darauf hin, das Fenster zu öffnen und auch wieder rechtzeitig zu schließen. Der CO₂-Gehalt sollte so zwischen 750 und 1450ppm (Parts per million)



gehalten werden, da zu langes Lüften schlecht für die Energieeffizienz, nicht ausreichendes Lüften schlecht für die Leistungsfähigkeit am Arbeitsplatz ist.

Die Ergebnisse dieser ersten Messung zeigen deutliche Verbesserungen in den Büros mit Assistenz im Vergleich zu solchen Büros, in denen kein Assistenzsystem eingesetzt wurde: Mit Assistenz befanden sich die Werte im empfohlenen Bereich.

Für die zweite Messphase ab Dezember 2017 wurden die Messgeräte überarbeitet – sowohl technisch als auch optisch. „Wir wollten sehen, ob eine attraktivere Gestaltung des Sensors zu einer höheren Bereitschaft der Mitarbeiter zur Teilnahme führt“, erklärt Prof.

Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus. In Anlehnung an die Bergleute, die Kanarienvögel als „Warninstrument“ vor Sauerstoffmangel mit unter Tage nahmen, hat Dr. Christina Zimmer, Designerin aus Düsseldorf, einen Vogel entworfen, der am PC-Bildschirm befestigt wird. Auch hier dient eine LED-Leuchte als visueller Indikator: Weißes Licht signalisiert optimale Werte, bei Grün und Orange ist ein Durchlüften möglich. Wechselt die Farbe jedoch zu Rot, sollte das Fenster in jedem Fall geöffnet werden. Leuchtet die Kehle des Vogels hingegen blau, ist die CO₂-Konzentration stark abgefallen, weshalb das Fenster wieder geschlossen werden sollte. „Die Vögel kommen richtig gut an. Es hat daraufhin viele Anfragen von Bediensteten ge-

geben, die bei dem Projekt noch mitmachen wollten“, sagt Grinewitschus.

Die Daten werden an eine User-Plattform übertragen, auf der jeder Mitarbeiter bzw. Forschungsteilnehmer mit einem persönlichen Login seine individuellen Kennzahlen einsehen kann. Ein Kreisdiagramm zeigt prozentual an, wie viel Zeit im empfohlenen Temperatur- bzw. CO₂-Bereich verbracht wurde. Außerdem gibt es eine Übersicht über die jeweils durchschnittliche, höchste und niedrigste Raumtemperatur sowie CO₂-Konzentration. Hier erhalten die Nutzer ebenfalls konkrete Handlungsempfehlungen. Sie profitieren also nicht nur im Büro von einer angenehmen und gesunden Arbeitsumgebung, sondern können die Tipps und Tricks auch mit in die eigenen vier Wände nehmen.

Die erhobenen Daten tragen ebenfalls dazu bei, das Gebäudemanagement im Hinblick auf den Heizenergieverbrauch zu optimieren. Zudem wird darüber nachgedacht, bis zum Projektende im Oktober 2018 noch den Stromverbrauch mithilfe spezieller Steckdosen zu messen.

Das Land- und Amtsgericht Bonn hat eine Fläche von 30.000 Quadratmetern. Insgesamt betreut der BLB NRW mit seinen Liegenschaften aber 10,5 Mio. Quadratmeter Verwaltungsgebäude. Für EE Office ist also enormes Potenzial vorhanden. Schließlich soll das Projekt langfristig einen signifikanten Beitrag für die Erreichung einer klimaneutralen Landesverwaltung leisten.

EBZ Business School Alumni waren in Indien

Ein Land, sechs Städte, drei dynamische Immobilienmärkte, 24 besuchte Unternehmen – das ist die Bilanz der zweiten internationalen Alumni-EXECUTIVE-Exkursion „Indian Cities“, die 2017 stattgefunden hat. 2018 geht es nach Tokio, Seoul und Taiwan.

2017 nahmen zehn Alumni an der Studienexkursion nach Indien teil und besuchten Immobilienunternehmen und -projektentwicklungen in den Städten Mumbai, Goa, Delhi, Agra, Bangalore und Kochi. Ganz getreu ihrem Motto „über den Tellerrand schauen“ bot die praxisorientierte Alumni-EXECUTIVE-Exkursion ihren Teilnehmern immobilienwirtschaftliche Markteinblicke und förderte

zudem das interkulturelle Verständnis. In den Monaten kurz vor der Studienexkursion gaben bekannte internationale Immobilieninvestoren wie Blackstone, CPIB (Canada Pension Plan Investment Board) und GIC (Government of Singapore

zurzeit entwickeln. Begleitet wurde die Studienexkursion vom indischen Marktinsider Anish Rock, dem Programmorganisator Prof. Keith McKinnell und dem Smart City Experten Bart Gorynski.

Im September 2018 ist die

Nachhaltigkeit mit operativer Stadtplanung und -optimierung zu verknüpfen, um eine „Smart City“ zu werden. Die Studienexkursion „Asian Cities II“ wird die Reisenden mit vielen internationalen Immobilien- sowie Smart City Experten zusammenbringen. Neben einem erneut durch Prof. Keith McKinnell geführten immobilienwirtschaftlichen Programm wird es Raum geben, auch die vielseitigen Kulturen der einzelnen Städte zu erkunden.

Einblicke rund um Indian Cities veröffentlichen die Alumni in ihrem „Lessons Learned Report Indian Cities“. Diesen können Sie kostenfrei unter alumni@ebz-bs.de anfordern.

Investment Corporation) bekannt, ihr Immobilienportfolio in Indien erheblich ausgebaut oder neu investiert zu haben. Die Exkursion vermittelte den Studierenden also einen Eindruck, wie dynamisch sich die indischen Immobilienmärkte

nächste Alumni-EXECUTIVE-Exkursion geplant. Die Teilnehmer begeben sich nach Tokio (Japan), Seoul (Süd-Korea) und Taiwan (Taiwan). Drei Städte, die sich entschieden haben, Digitalisierung, neue Technologien, Innovationen und

Interessenten können sich an alumni@ebz-bs.de wenden. Die Teilnehmerzahl ist limitiert.

Der Zeitplan :

Fr. 07.09.2018..... Flight to Seoul
Fr. 07.09. bis So. 10.09...... Cultural program in Seoul
Mo 10.09. bis Do. 13.09. Asian Cities II Program Seoul
Do. 13.09...... Evening flight to Tokio
Fr. 14.09. bis So. 16.09...... Cultural program in Tokio

Mo. 17.09. bis Do. 20.09. Asian Cities program Tokio
Do 20.09...... Evening flight to Taiwan
Fr. 21.09. bis So. 23.09...... Cultural program in Taiwan
Mo. 24.09. bis Mi. 26.09...... Asian Cities Program II Taiwan
Do. 27.09. / Fr. 28.09. Flight to Germany



Warum verzichten Sie auf praxisnahe Forschungsergebnisse?

Von Smart Home Systemen, über Personal-recruiting und Social Media Kanäle bis hin zur Quartiersentwicklung – die Studierenden der EBZ Business School forschen in ihren Abschlussarbeiten zu wichtigen Themen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und untersuchen dabei zukunftsrelevante Entwicklungen.

Die Abschlussarbeiten könnten auch Ihrem Unternehmen zu Gute kommen.

Die Mitglieder des Vereins der Freunde und Förderer der EBZ Business School wissen diesen Service zu schätzen. Ihnen werden die Abschlussarbeiten jährlich exklusiv zur Einsicht zur Verfügung gestellt. So möchte sich der Verein für die Unterstützung bedanken.

Der Verein der Freunde und Förderer der EBZ Business School e.V. wurde 1997 mit dem Ziel gegründet, das Lehrangebote der Immobilienhochschule zu fördern. Die Fördermitglieder tragen

durch ihre Spenden dazu bei, dass die Ausstattung der Hochschule und damit die Lernmöglichkeiten für die Studierenden auf dem neusten Stand gehalten und permanent verbessert werden. Ihre ideelle Hilfe, die vielen Anregungen und Impulse fließen in die Lehrinhalte ein.

Werden auch Sie einfach Mitglied im Verein und leisten Sie einen positiven Beitrag. Möchten Sie den Branchennachwuchs fördern und Zugang zu span-

nenden Forschungs- und Abschlussarbeiten erhalten. Dann treten Sie dem Verein der Freunde und Förderer der EBZ Business School e.V. bei.

Weitere Informationen erhalten Sie bei Anna Bortnic, Sekretariat Fördervereine, Mail: a.bortnic@e-b-z.de oder +49 234 9447 633.

Immobilienwirtschaftliche Trends – Ein Experteninterview

Digitalisierung, Preisentwicklung und Änderungen durch den Gesetzgeber – die Experten Werner Rohmert, Vorstand der Research Medien AG und geschäftsführender Gesellschafter der RMC Rohmert Medien Consult GmbH, und Prof. Dr. Ulrich Nack, Professor für Immobilienmanagement, insbesondere Management gewerblicher Immobilien, im Interview. Was bedeuten die Entwicklungen für die Immobilienwirtschaft?

Skills: Während die Fachwelt Automatisierung rund um das „Smart Home“ feiert, geht es in den Kernbereichen der Immobilienwelt weiter sehr analog zu. Welche Chancen bietet die Digitalisierung in den erfolgskritischen Bereichen wie Kaufvertragsverhandlungen oder Due Diligence?

Rohmert: Vorab, die aktuell gehypte Automatisierung rund um das Smart Home

ist eher ein evolutionärer als ein revolutionärer Prozess. Digitalisierung ist gleichzeitig ein Denkprozess, der nicht mit Scannen und durch alle Prozesse gehende Kundenerfassung getan ist. Big Data für die Immobilienwirtschaft ist noch nicht einmal in Ansätzen in seinen Konsequenzen durchdacht. Da ich die Aufbruchsstimmung rund um das Internet in den neunziger Jahren schon einmal miterlebt habe und sehr viele Gedanken zu Digitalisierung

bereits damals vorgedacht worden sind, sehe ich die Entwicklung sehr viel ruhiger. Andererseits steht die Digitalisierungs-Uhr jetzt auf kurz vor 12.00 für die Branche, wobei deutlich zwischen B2B und B2C unterschieden werden muss. Speziell deutsche Fachleute neigen sehr oft dazu, die Bedeutung ihrer Entwicklungen und deren Akzeptanz bei potentieller Kunden zu überschätzen. So dürften die Feiern zur Smart Home Einführung speziell im

institutionellen Wohnungsgeschäft deutlich weniger und vor allem spätere Gäste bekommen, als von Fachleuten erwartet. Axel Gedaschko, GdW-Präsident und Thomas Zinnöcker, CEO der Ista International GmbH, machten vor kurzem in unserem Journalistenverband darauf aufmerksam, dass das durchschnittliche Nettohaushaltseinkommen der Verbandswohnungen bei ca. 1.000 Euro läge.

Die monetäre Belastbarkeit klassischer Mieterhaushalte könnte deutlich überschätzt werden. Das gilt auch für den jungen, technikaffinen Mieter, der zudem oft noch nicht langfristig plant. Eine sinnvolle und – vor dem Hintergrund immer knapper werdender menschlicher Betreuungs-Ressourcen – wichtige Zielgruppe sind Senioren. Hier besteht oft Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft, wenn die Phase der Selbständigkeit verlängert werden kann.



Werner Rohmert
Vorstand Research Medien AG



Prof. Dr. Ulrich Nack
Professor für Immobilienmanagement

Im B2B-Bereich wird Digitalisierung zum zukunftsentscheidenden Erfolgsfaktor des institutionellen Immobiliengeschäftes. Der Digitalisierungshype darf aber nicht davon ablenken, dass die Grundidee der elektronischen Datenverarbeitung darin liegt, wiederholte Prozesse zu standardisieren oder insbesondere heute im Zeitalter der Cloud einen gleichzeitigen Datenbank-/Datenraum-Zugriff vieler Nutzer standortunabhängig zu ermöglichen. Singuläre Anwendungen machen nur unter „must have“-Gesichtspunkten Sinn. Digitalisierung wird im institutionellen Geschäft großer Immobilienportfolios zum wichtigen Wettbewerbsvorteil werden. Inwieweit es sich für einen Einzeleigentümer oder ein kleines Portfolio lohnt, die erforderlichen Daten zu erfassen und insbesondere Jahrzehnte zu pflegen, um einen Exit zu erleichtern, dessen Datenstandards heute noch unklar sind, erschließt sich auch nach Fachpräsentationen nicht automatisch als betriebswirtschaftliche „Killerapplikation“.

Prof. Nack: Zugegeben erscheint es heute schwer vorstellbar, dass ein Verkäufer und ein Käufer die Verhandlungen über einen Kaufvertrag jeweils von ihren KI-Programmen führen lassen. Aber wer hätte vor 50 Jahren gedacht, dass beim Schach einmal Computerprogramme mit den Großmeistern auf Augenhöhe spielen würden? In Entwicklung befinden sich Anwendungen künstlicher Intelligenz, die in Due Diligence Prozessen eingesetzt werden sollen. Damit werden elektronische Datenräume nach vorgege-

benen Inhalten untersucht und ausgewertet. Laut einer Umfrage des Datenraumbieters Drooms (Drooms 2017) wurde als häufigstes Risiko im Zusammenhang mit grenzüberschreitenden Transaktionen steuerliche Belange (50 %) genannt. Die am schwersten zugänglichen Dokumente (56 %) betreffen hingegen die Themen Umweltschutz und Nachhaltigkeit. Mehr als die Hälfte der Befragten ist der Meinung, dass Investoren derzeit aus Zeitdruck Kompromisse bei der Due Diligence machen müssen. 68 % sehen daher in den kommenden zehn Jahren die automatisierte Dokumentenanalyse als wichtigste Technologie, um die Due Diligence schneller und sicherer zu machen. 40 % erwarten zudem, dass

die Digitalisierung in genau diesem datenintensiven aber weitgehend „analogem“ Bereich der Immobilienwirtschaft voran zu treiben?

Rohmert: Es muss sich rechnen, Prozesse müssen standardisiert werden, Schnittstellen müssen funktionieren und der firmenübergreifende Datenaustausch muss reibungslos möglich sein.

Prof. Nack: Sehr viel ungenutztes Potenzial für Digitalisierung bietet die Bestandsverwaltung. Es ist schwierig zu beantworten, warum dieses Potenzial bislang noch nicht ausreichend bearbeitet worden ist. Eine erste mögliche Erklärung ist, dass der Markt der Immobilieneigentümer stark fragmentiert ist. Es gibt nur wenige Märkte, in denen

im Transaktionsbereich. Für Immobilien, die verkauft werden sollen, werden Datensätze im Argus-Standard angelegt. Damit kann jeder Kaufinteressent mit wenig Aufwand sein Cash-flow Modell erstellen. Dieser Standard ist so verbreitet, dass eine Vermarktung ohne diesen kaum vorstellbar ist.

Skills: Das Management von Gewerbeimmobilien erfordert immer mehr Kenntnis vom Geschäft ihrer Nutzer, welches wiederum kürzer werdenden Zyklen unterliegt. Folglich verändern sich auch die Anforderungen an die Immobilien. Was können Eigentümer von Gewerbeimmobilien tun, um ihre Investitionen innerhalb kürzerer Zeit zu amortisieren?



künstliche Intelligenz künftig die verbleibende manuelle Due-Diligence-Arbeit durch Entscheidungshilfen unterstützt.

Skills: Die Kompetenzgruppe Datenaustausch der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung hat ihre Arbeitsschwerpunkte im Bereich der Bestandsverwaltung gefunden und hierfür die meisten Richtlinien geschrieben. Was muss passieren, um

einzelne Immobilieneigentümer eine wahrnehmbare Marktmacht darstellen. Zweitens spielt sich der Prozess meistens zwischen den Sphären des Eigentümers und seines Verwalters ab. Diese nutzen in vielen Fällen IT-Systeme, die nicht aufeinander abgestimmt sind.

Benötigt werden einheitliche Standards z.B. für Mieter oder Immobiliendaten. Ein Beispiel aus den USA ist der Argus-Standard, allerdings

Rohmert: Das Denken im Kopf des Mieters war immer schon ein entscheidender Erfolgsfaktor des Managements von Immobilien. In früheren Dekaden einer sehr viel mittelständischeren Organisation der Immobilienwirtschaft mit sehr viel engeren Beziehung des Eigentümers zum Mieter war das ein entscheidender Wettbewerbsvorteil gegenüber institutionellen Eigentümern, die die Mieterbetreuung in der Ver-

tragsverwaltung ansiedelten und im analogen Zeitalter durch Umzugs-LKW, Handelsregistermeldungen in der Regionalzeitung oder durch unbezahlte Strom- oder Wasserrechnungen von geplanten oder ungeplanten Umzugsabsichten erfuhren.

Das hat qualifiziertes Asset-Management geändert. Dafür unterliegt das Geschäft vieler Nutzer, die ihr Geld mit der Immobilie verdienen, anstatt nur in der Immobilie immer kürzeren Zyklen. Dies trifft vor allem auf den Einzelhandel und Betreiberimmobilien zu. Auch im Bürobereich nehmen der Flexibilitätsansprüche zu. Gleichzeitig verkürzen zunehmende technische Mieter-Anforderungen die wirtschaftlichen Lebenszyklen auf der Immobilienseite. Büroimmobilien unterliegen zudem seit den neunziger Jahren deutlichen Veränderungen, die nicht nur mit dem Abriss oder dem Aufbau von Trockenbauwänden zu lösen sind. Kommunikationsorientierte Immobilien müssen grundsätzlich anders geplant werden.

Das wird viele Eigentümer von Bestandsimmobilien vor Herausforderungen stellen, denen sie möglicherweise nicht gewachsen sind. Aktuell stimmt bei historisch niedrigen Renditen die immobilienwirtschaftliche Mathematik nur noch, wenn nach Mietvertragsauslauf die Marktmieten deutlich gestiegen sind. Die hängen aber weder von Inflation noch von der Geldpolitik ab, sondern von Angebot und Nachfrage und der zyklischen Situation in zehn oder fünfzehn Jahren. Gleichzeitig drohen Renditeänderungen bei einem möglichen Zinsanstieg.



Den Handlungsspielraum, Amortisationsdauern zu verkürzen, begrenzt leider auch die Logik. Eine Verkürzung von Amortisationsdauern ist nun einmal nur durch Kostensenkung bei Erstellung oder im Betrieb oder durch Ertragssteigerungen möglich, denen gerade im langfristig vermieteten Core-Bereich Mietverträge enge Grenzen setzen. Wir werden bei erkennbaren Grenzen der Renditeentwicklung zunehmend damit konfrontiert werden, dass Wertschöpfungsphasen des Neubaus und der Sanierung mit Wertverbrauchsphasen des Eigentums abwechseln.

Prof. Nack: Ein echtes Dilemma. Zur Lösung kenne ich nur Ansätze. Die Preise, die heute für Betreiberimmobilien gezahlt werden,

müssen vor diesem Hintergrund besonders hinterfragt werden. Vermieter brauchen das Know How ihrer Mieter, zumindest in Teilen. Wir beobachten dies bereits an einigen Schnittstellen. Es entstehen Asset Manager mit zunehmender Spezialisierung, die auch Mitarbeiter aus der Branche ihrer Mieter beschäftigen. So können sie heute aus der Logistikbranche, dem Einzelhandel oder dem Hotelfach in die Immobilienbranche wechseln. Übrigens gibt es auch schon Banken, die Know How durch Mitarbeiter aus der entsprechenden Branche vorhalten.

Skills: Ausländisches Kapital, das in Deutschland einen sicheren Hafen sieht, bringt unsere bekannten Vorstellungen von Preis-

bildung durcheinander. Welche Investoren werden wir in diesem Jahr sehen und wie werden sie unseren Markt beeinflussen?

Rohmert: Wesentliche Auslöser heutiger Preisbildung sind fehlende Alternativenanlagen, das historisch niedrige Zinsniveau, das auch bei niedrigen Ankaufrenditen rechnerisch noch auskömmliche Eigenkapitalrenditen verspricht, und Deutschlands Ruf als „sicherer Hafen“, der Krisen nicht abbildet. Dennoch haben viele deutsche institutionelle Anleger, die Eigenkapitalhinterlegungsvorschriften oder anderen Regulierungen unterliegen, in Deutschland ihre Preisgrenzen erreicht. Das Problem im neuen Jahr, sofern nicht wieder eine Finanzkrise oder politischer

„Schwarzer Schwan“ irgendwo in entscheidenden Weltregionen an den Start geht, wird der Einkauf bei Einhaltung bestehender Standards bleiben.

Die Investoren dieses Jahres werden dieselben sein wie im vergangenen Jahr. Einheimische Investoren werden im Core-Bereich Preisgrenzen sehen. Sie werden mit regionaler Präsenz und Know How die Chancen von Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial nutzen müssen. Im Wettbewerb um großvolumige Core-Immobilien werden nationale Investoren in den kommenden Jahren leicht das Nachsehen haben. Andererseits schaffen hohe Preise neues Angebot. Bei vielen internationalen, vor allem asiatischen Investoren ist davon auszugehen, dass es sich um Newcomer in den deutschen Märkten handelt. Es stellt sich die Frage, inwieweit die Preiswirkung ihres Markteintritts nicht zu einer Self-Fulfilling-Prophecy sich selbst beflügelnder Märkte führt, die nach der Ikarus-Erfahrung zwangsläufig irgendwann zu Ende gehen muss. Darüber hinaus werden viele dieser Investoren in ihren Modellrechnungen in einer Lernkurve gefangen werden. Core ist ein hoch

volatiles, finanzmarktabhängiges Investment, dessen Exit-Perspektiven stark zyklisch sind und dessen langfristiger Betrieb oft an Verpflichtungsaspekte von Eigentum erinnert. Aus Sicht der kommenden 12-36 Monate gehe ich allerdings davon aus, dass wir im fungiblen Segment Preisentwicklungen sehen werden, wie wir sie in früheren Boomphasen nie kannten. Solange diese Preisentwicklungen sich gegenseitig befeuern und keine Realisierung notwendig wird, bleibt die Marktdynamik erhalten.

Prof. Nack: Es wird auch wieder harte Landungen geben, wir wissen nur nicht wann. Im wahrscheinlichsten Szenario sehe ich dafür aktuell keine Anhaltspunkte, gut möglich, dass die Preise allen Unkenrufen zum Trotz weiter steigen werden. In Japan dachte man, dass die Deflation nur ein paar Jahre währen würde, und jetzt ist sie bald seit dreißig Jahren gegenwärtig. Einen dauerhaften Preisverfall sehe ich nur in einem politischen Szenario, das wir uns alle nicht wünschen. Ausländische Investoren bieten aktuell aggressiver und schnappen sich die Deals, inländische Investoren haben oft das Nachsehen.

Vielleicht haben ausländische Investoren das Kalkül, dass sie viel größere Verluste erleiden könnten, wenn es ihnen nicht gelingen sollte, ihr Geld in Deutschland zu investieren. Das sollten inländische Investoren mit in ihre Überlegungen einbeziehen, so abenteuerlich es klingen mag. Ich arbeite mit Investoren, die deshalb schon in entlegene Nischen gehen - Wohnen in Portugal zum Beispiel. Aber das können alles nur Satelliten sein. Wenn Sie viel Kapital anzulegen haben, können Sie sich dem Markt nicht entziehen, auch wenn Sie dies vielleicht gerne möchten. Ich rate dazu, das Management der Erwartungen sehr genau zu bedenken.

Skills: Wird die geplante Gesetzesänderung zur Besteuerung von Share Deals zu einem Rückgang beim Transaktionsvolumen führen? Wird dies Auswirkungen auf die Preisbildung am Markt haben, nachdem große Deals in letzter Zeit überwiegend als Share Deals gelaufen sind?

Rohmert: Die mögliche Gesetzesänderung zur Besteuerung von Share Deals wird naturgemäß Auswirkungen haben. Für den Erwerber verändern sich

die Kosten. Da die Rechenbarkeit vieler Transaktionen bereits derzeit ausgetestet wird, muss dies entweder zu einer Verminderung der Transaktionen oder zu einer Anpassung der Verkaufspreise führen. Beide Effekte könnten jedoch dadurch vorübergehend überdeckt werden, dass sich durch internationale Nachfrage der Markt weiterhin dynamisch entwickelt.

Prof. Nack: Wenn der Share Deal unattraktiver wird, kommt es vielleicht auch zu einer Verschiebung zwischen den Investmentstilen. Weniger opportunistisch, dort wird mit kürzeren Haltedauern gerechnet, weshalb die Transaktionskosten besonders kritisch sind. Im Core-Bereich mit längeren Haltedauern ist die Grunderwerbsteuer lange nicht so entscheidend. Seitens der Aufsicht würde man es vermutlich begrüßen, wenn Investoren ihr Risiko zurückfahren würden, vielleicht ein ungewollter Nebeneffekt? Nachhaltige Auswirkungen auf Transaktionsvolumen und Preise wird dies vermutlich nicht nach sich ziehen.

IMPRESSUM

EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Springorumallee 20, 44795 Bochum

T +49 234 9447 609 | F +49 234 9447 666

Web: www.e-b-z.de | www.ebz-business-school.de

Redaktion: Margarethe Danisch, Nadine Przystow

Bilder: EBZ, EBZ Business School, EBZ Business School Alumni, InWIS, fotolia, Rheinwohnungsbau GmbH, Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG, Werner Rohmert, Achim Dohmeier, Robert Montau. VIVAWEST Wohnen GmbH, Gemeindlichen Siedlung-Gesellschaft Neuwueder mbH, .twistid GmbH