Der Immobilien Brief 02.03.2012

auch Bonn, Köln und Mönchengladbach. Düsseldorf hat zwar einen eigenen Stand, kooperiert jedoch mit uns. Damit positioniert sich die **Rhein-Ruhr-Region zum ersten Mal gemeinsam auf internationaler Ebene**. Das Standmanagement liegt bei der wmr. (**Rotunde Lerins, Stand LR 4.12)**

DIB: Und gibt es ein Schwerpunktthema wie 2011 die Elektromobilität?

Westphal: In diesem Jahr legen wir mehr Wert auf direkte Gespräche, deshalb wird es weniger Präsentationen geben. Natürlich liegt unser Fokus darauf, für die Standortqualitäten zu werben, zugleich gibt es viele Signale des Aufbruchs. Sie werden belegt u.a. durch eine eindrucksvolle Reihe von neuen privaten Investitionen, die sich wie eine Perlenschnur durch die Region ziehen. Für die Metropole Ruhr bringen wir eine neu konzipierte (Land-)Karte mit, auf der 30 ausgewählte Projekte mit ihren Akteuren verortet sind und kurz dargestellt werden. Diese Karte soll dann jeweils mit neuen Schwerpunkten fortgeschrieben werden.

DIB: So wie der Wirtschaftsbericht, den Sie ja auch jährlich aktualisieren wollen?

Westphal: Ja, das kann Hand in Hand gehen.

Das Interview führte Dr. Gudrun Escher

Wie kann die Wohnungswirtschaft den Wettbewerb um kluge Köpfe gewinnen?

Bildungsanforderungen in einer globalisierten/ technisierten Welt

Im Gespräch mit **Dr. Hans-Michael Brey** (Foto), geschäftsführender Vorstand **BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin.**

„Der Immobilienbrief“: Dr. Brey, der Kampf um die klugen und kreativen Köpfe ist voll im Gang. Sehen Sie die Immobilien- respektive Wohnungswirtschaft in diesem Wettbewerbsumfeld gut positioniert?

Dr. Brey: Die Struktur der Erwerbstätigen wird sich in den nächsten Jahren rasant verändern. Heute kommen drei Erwerbstätige für einen Rentner auf, 2050 wird das Verhältnis 1:1 sein. Es ist deshalb längst common sense, dass der demografische Wandel zu den Megatrends zählt, die das 21. Jahrhundert am stärksten prägen. In jeder strukturellen Veränderung steckt allerdings auch eine Chance. Wer diese nutzen will, beschäftigt sich systematisch mit der Frage: Welche möglichen Konsequenzen ergeben sich aus der Veränderung für das eigene Unternehmen? Der Personalentwicklung kommt hierbei eine Schlüsselbedeutung zu. Unternehmen, die in ihrem Markt die Qualitätsführerschaft anstreben bzw. halten wollen, werden dringender denn je gut ausgebildete Fachkräfte benötigen. Wer diesen Wettbewerb gewinnen will, muss als Arbeitgeber - als Marke - interessant sein. Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass eine am Menschen ausgerichtete Unternehmenskultur in Verbindung mit einer strategischen Personalentwicklung den Wert des jeweiligen Arbeitgebers - der Marke - steigert. Vor diesem Hintergrund muss die Immobilien- und Wohnungswirtschaft aufpassen, dass sie bei den klugen Köpfen nicht durch das Raster fällt.

DIB: Heißt das im Klartext: In punkto Personalrekrutierung bzw. –entwicklung besteht noch Optimierungspotenzial?

Dr. Brey: Ich möchte in diesem Zusammenhang auf eine Umfrage aufmerksam machen, die der Branchenverband GdW unter seinen Mitgliedsunternehmen gemacht hat. Danach werden in den nächsten sieben bis zehn Jahren bei den befragten Unternehmen etwa 15.000 Fach- und Führungskräfte fehlen. Wer als Marktteilnehmer die Zukunft aktiv gestalten will, kommt also nicht umhin, seine Personalentwicklungskonzepte auf den Prüfstein zu stellen. Die konsequente Weiterentwicklung von Qualität und Know-how der Mitarbeiter ist *der* Schlüsselfaktor, um die anstehenden Herausforderungen erfolgreich meistern zu können. Eine vorausschauende Nachwuchskräfteförderung und Führungskräfteentwicklung tragen nachweislich zur Verbesserung der Unternehmensergebnisse bei.

DIB: Was bedeutet das in der Praxis?

Dr. Brey: Übertragen auf die Wohnungswirtschaft heißt das, dass Unternehmen, die den Wandel zu einem kundenorientierten Dienstleister erfolgreich vollziehen wollen, nicht umhin kommen, die Handlungsautonomie ihrer Mitarbeiter vor Ort - dezentral - zu stärken. Im Umkehrschluss heißt das für jeden Einzelnen ein höheres Maß an Verantwortung. Damit die Mitarbeiter in der Lage sind, die zunehmend komplexeren Aufgaben verantwortungsvoll zu lösen, bedarf es nach einer robusten Grundlagenausbildung einer praxisbezogenen Zusatzausbildung. Dem muss das Per-

sonalmanagement eines Unternehmens Rechnung tragen. Mitarbeiter sind nicht nur zu fordern, sondern auch zielgerichtet zu fördern, um sie für das Unternehmen zu gewinnen und an das Unternehmen zu binden.

DIB: Wird sich die Landschaft der Bildungseinrichtungen verändern?

Dr. Brey: Eindeutig: Ja! Denn für die Akademien der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft lautet der Auftrag, die Bildungsangebote maßzuschneidern. Ich wage die Prognose, dass sich nur diejenigen erfolgreich am Markt behaupten können, die in einem engen Dialog mit der Branche stehen und in der Lage sind, den „Bildungswarenkorb" individuell auf die Bedarfsstruktur der Unternehmen zuschneiden können.

Betongold in jedes Portfolio?

Tobias Börsch, Vorstandsmitglied DFH
Deutsche Fonds Holding AG

Die deutschen Sparer stehen vor einem Dilemma: Nie zuvor hatten sie, der rekordverdächtig stabilen Wirtschaftslage sei Dank, so viel Vermögen zur Verfügung, und selten zuvor hatten sie, aufgrund der Finanzkrise, so wenig attraktive Anlagealternativen zur Auswahl. Insbesondere die große und wenig risikofreudige Anlegergruppe derjenigen, die regelmäßige Auszahlungen in kalkulierbarer Höhe bevorzugen und deshalb in der Vergangenheit überwiegend im Segment Anleihen fündig wurden, muss sich heute nach neuen Anlagemöglichkeiten umsehen. Denn nur die Rendite von spanischen, italienischen und ähnlich riskanten Anleihen ist noch dazu angetan, auf den ersten Blick eine bescheidene Vermehrung des investierten Kapitals abzuwerfen – **die oft beschworene Sicherheit von Staatsanleihen ist jedoch bei diesen Ländern keinesfalls gegeben**. Unternehmensanleihen bonitätsstarker Schuldner haben aufgrund der großen Nachfrage und der damit einhergehenden Kurssteigerungen und Renditerückgänge ebenfalls deutlich an Reiz verloren. Auf der anderen Seite der Renditeskala rentieren deutsche Bundesanleihen derzeit, je nach Laufzeit, sogar nur mit negativen Realzinsen, Investoren müssen also faktisch dafür bezahlen, dem deutschen Staat Mittel zur Verfügung stellen zu dürfen. **Wofür soll sich also der Privatanleger entscheiden,** der Wert auf eine langfristige Investition mit hohem Sicherheitsgrad und stabilen Cash Flows legt?

Eine attraktive Alternative zu verzinslichen Anlagen stellen Immobilieninvestitionen dar, die jedoch eine Reihe wesentlicher Kriterien erfüllen müssen, um die aktuellen Anlegerpräferenzen bestmöglich zu befriedigen. So

sollte es sich um eine werthaltige Immobilie mit modernem Standard an einem attraktiven Standort handeln, da hierdurch die Exitchancen mit auskömmlichem Verkaufserlös abgesichert werden. Der Mietvertrag sollte mit einem bonitätsstarken Mieter über einen hinreichend langen Zeitraum – wenigstens 15 Jahre – mit weitgehender Indexierung des Mietzinses abgeschlossen sein. Sowohl die laufende Bewirtschaftung der Immobilie als auch die abschließende Vermarktung sollten durch einen leistungsstarken, professionellen Asset Manager übernommen werden. Und schließlich sollte sich das Investment – üblicherweise als Geschlossener Beteiligungsfonds ausgestaltet – durch eine solide und konservative Konzipierung auszeichnen. Wie gerade die jüngere Vergangenheit gelehrt hat, gilt dies insbesondere für die Ausgestaltung der Objektfinanzierung, die für eine dauerhafte „Krisenfestigkeit" eine Fremdkapitalquote von 50% nicht überschreiten sollte.

Unser aktuelles Beteiligungsangebot Nr. 98 **Vodafone Campus Düsseldorf** haben wir speziell nach diesen Kriterien ausgestaltet. Die neu errichtete Büroimmobilie entsteht an einem leistungsfähigen Wirtschaftsstandort und ist für 20 Jahre an den weltgrößten Mobilfunkanbieter als dessen neue Deutschlandzentrale vermietet. Die Fremdfinanzierung haben wir mit rund einem Drittel der Gesamtinvestition bewusst konservativ gehalten. Auf diese Weise bietet die Fondsgesellschaft Anlegern jährliche Ausschüttungen von 5,5 Prozent, die aufgrund ihrer konservativen Prognoseparameter und der zu erwartenden Cash Flow Stabilität auch viele Zeichner als Alternative zu einer festverzinslichen Anlage ansprechen dürften. Vor diesem Hintergrund eignet sich das Investment auch hervorragend für institutionelle Anleger, für die – etwa aufgrund aufsichtsrechtlicher Anforderungen – maßgeschneiderte Beteiligungslösungen realisierbar sind. □