

Horizonte2009-Tagung – 23./24. November 2009

Jetzt vormerken!

Vereinigung von Vergangenheit und Gegenwart

In wenigen Monaten ist es wieder soweit: Am 23. und 24. November 2009 findet die nächste Horizonte20xx-Tagung statt. Diesmal führt sie uns ins Herz von Berlin, auf ein historisch gewachsenes Areal, das als die größte Baustelle Europas bekannt wurde – den Potsdamer Platz.

Vor genau 20 Jahren, im November 1989, wurde auf diesem „Niemandland“ ein provisorischer Grenzübergang als Verbindung zwischen Ost und West geschaffen. Unser diesjähriger Plenumsredner, Prof. Horst Teltchik, ist ein Zeitzeuge dieser Wendeereignisse. Als Vize-Kanzleramtschef war er engster Berater von Helmut Kohl und führend an den deutsch-deutschen Verhandlungen der Wendezeit und Wiedervereinigung beteiligt. In seinem Vortrag berichtet er von dieser historisch einmaligen Zeit sowie den Herausforderungen im Hinblick auf Verhandlungen und erklärt, wie aus einer machtlosen Position ein optimales Ergebnis erzielt werden kann.

Über zwei Tage mit insgesamt zehn verschiedenen Workshops möchten wir mit Ihnen gemeinsam unseren Horizont erweitern.

Lesen Sie weiter auf Seite 11



KRISE? Welche Krise?

Optimismus oder Pessimismus: Wie groß ist die Finanzkrise tatsächlich?

„Wie groß ist die Finanzkrise tatsächlich?“. Diesem Thema widmet sich ein Artikel in der April-Ausgabe des Magazins „Cicero“ und kommt dabei auf ein erstaunliches Ergebnis: Schaut man einmal genauer hin, erweisen sich viele der düsteren Prognosen als Trugschlüsse und scheinen unbegründet und übertrieben. Die Finanzkrise einmal aus einer anderen Perspektive.

Glaut man Pressemitteilungen, erleben wir derzeit die „schlimmste Rezession aller Zeiten“. Dazu kann man täglich in der Presse Schlagzeilen lesen wie „Schwerste Wirtschaftskrise seit 1929.“ oder „Diese Krise wird länger dauern als alle zuvor.“. Hiobsbotschaften laufen sich den Rang ab und verbreiten Angst und Schrecken. Fünf der unter die Lupe genommenen Thesen wollen wir hier aufgreifen.

These 1: „Größter Einbruch seit dem Weltkrieg.“, „Schwerste Krise seit 1929.“

Schon in der Schule lernen wir: Äpfel können nicht mit Birnen verglichen werden. Genau das setzt diese These aber voraus, denn verglichen

werden Wachstumsraten und nicht Substanzniveaus. Somit verrutschen die historischen Parallelen mit 1929. Der prozentuale Rekordeinbruch sagt nur sehr wenig über die realen Effekte aus. Wichtig für die historische Einordnung ist der Bezugswert. Sicherlich ist richtig, dass wir derzeit ein wenig schrumpfen, doch die Frage stellt sich, von welchem Niveau dies ausgeht – vom höchsten, das wir jemals hatten. Als sehr reiches Land drei Prozent des Vermögens zu verlieren, steht in keinem Verhältnis zu einem armen Land, das kurz nach einem Weltkrieg in Schutt und Asche liegt. Unser Wohlstandsniveau liegt auch bei einem geringen Verlust unseres Vermögens weit über dem vor 80 Jahren. Das aktuelle Geldvermögen der deutschen Privat-

THEMENÜBERBLICK

Schwerpunkt Finanzen

Herausforderung: Die Finanzierung großer Einzelgeschäfte

Seite 3

Immer wichtiger: Passivportfoliomanagement

Seite 4

Schwerpunkt Service

Pressemeldungen aus der Finanzkrise

Seite 5

Zinsentwicklung und Kommentar

Seite 6

Die Haftpflichtversicherung für Wohnungsunternehmen

Seite 7

Schwerpunkt Markt

Die neuen Förderprogramme der KfW

Seite 9/10

Neues Forum: Wissensforum Wohnungswirtschaft
Seniorengerechtes Wohnen

Seite 11

Über Dr. Klein

Der Weg zu einem einheitlichen Unternehmensleitbild

Seite 12

Bitte vormerken:



DR. KLEIN Wohnungswirtschaftstreffen 2009
am 23./24. November in Berlin

haushalte liegt etwa bei 4,5 Billionen Euro. 46 Millionen Autos sind auf deutschen Straßen unterwegs und 99 Prozent aller deutschen Haushalte befinden sich in Besitz mindestens eines Fernsehers – ebenso wie eines Telefons. Wo auch immer der Vergleich angesetzt wird, Lebenserwartung, Bildungsniveau, Qualität des Essens, die Wohnsituation ebenso wie der industrielle Kapitalstock, unser Lebensstandard liegt um so vieles höher als der der Generationen von 1929, dass wir eine Rezession von 90 Prozent Niveaurückgang erleiden müssten, um auf die Verhältnisse von 1929 zurückzufallen.

These 2: „Den Exportweltmeister Deutschland wird diese globale Krise besonders hart treffen.“

Genau das Gegenteil ist der Fall. Deutschland ist wesentlich robuster in die Krise geraten als

Lesen Sie weiter auf Seite 2

KOMMENTAR

Augenmaß halten und überlegt handeln

von Hans Peter Trampe



„Only bad news are good news.“. Diese alte Verlegerweisheit zu der Frage, welche Schlagzeilen denn am besten zu verkaufen seien, gilt ungebrochen. Der von uns etwas gekürzte Artikel aus dem Magazin

„Cicero“ steuert wohlthuend dagegen. Sicherlich stehen wir vor großen Herausforderungen – dies gilt auch und gerade für das Finanzierungsgeschäft. Diesen Herausforderungen stellen wir uns, informieren hierüber und versuchen Lösungsansätze aufzuzeigen. Einer Panikmache schließen wir uns aber nicht an – dafür gibt es keinen Grund. ■

der Rest der Welt. Nicht nur die enorme Kapitalkraft, auch große Devisenreserven, hohe Sparquoten und die starke Stellung der Industrie machen Deutschland weniger anfällig in dieser Krise. Aber auch gerade weil Deutschland noch über einen hohen Anteil der Beschäftigten in der Industrie verfügt, ist man weniger als alle Wettbewerber von der kriselnden Finanzwirt-

schaft abhängig. Und die Spezialisierung auf Investitionsgüter und Maschinen – und nicht auf Konsumgüter – stellt in dieser Situation einen enormen Vorteil dar, denn bei beginnendem Aufschwung der Weltwirtschaft, wird die deutsche Volkswirtschaft besonders starke Impulse bekommen, leidet aber gleichzeitig nicht so stark unter dem Konsumverzicht der Weltbevölkerung.

These 3: „Die Arbeitslosenzahlen steigen stark.“

Richtig ist, der deutsche Arbeitsmarkt zeigt sich in dieser Krise erstaunlich robust. Im Gegensatz zu den Arbeitslosenzahlen von 2005 können wir aktuell ca. 1 Million weniger Arbeitslose zählen. Selbst im ersten Quartal 2009 lagen die Zahlen unter dem Vorjahresniveau und sind zudem so niedrig wie seit anderthalb Jahrzehnten nicht mehr. Perspektivisch können die demographische Entwicklung und der damit einhergehende Mangel an qualifiziertem Personal viel eher zu einem Problem werden. Da den Unternehmen dies bewusst ist, wird an guten Mitarbeitern auch in der aktuellen Lage eher festgehalten. So erklärt sich der aktuelle Trend zur Kurzarbeit.

These 4: „Der Staat überweist den Banken Milliarden an Steuermitteln zur Rettung des Finanzsystems.“

Diese Aussage erweckt beim Leser den Eindruck, als flössen hier tatsächliche Geldströme. Dabei ist das gar nicht der Fall. Bei dem Gros der Fälle handelt es sich um Bürgschaften – das bedeutet, dass der Staat für bestimmte Geschäfte Garantien übernimmt. Damit geht aber einher,

dass zumindest zurzeit noch gar kein Realgeld fließt. Ein Beispiel dafür sind die so oft angeführten „über 100 Milliarden Euro“, die der „Hypo Real Estate“ zur Verfügung gestellt wurden. Auch hier sei bislang kein Cent real geflossen.

Es könnte sogar sein, dass aus diesen Bürgschaften auf längere Sicht gesehen keinerlei Verpflichtungen entstehen werden, sondern – ganz im Gegenteil – der Staat sogar über die Gebühren für die Bürgschaften, einen Gewinn erzielen könnte.

These 5: „Diese Krise wird länger dauern als alle zuvor.“

Diese Ansicht könnte trügen, denn immer mehr Indizien sprechen dagegen. Nach dem so genannten „V-Effekt“, könnte gerade die Geschwindigkeit und Schärfe der Korrektur als Indiz dafür stehen, dass es diesmal auch schneller aufwärts geht. Dafür spricht auch, dass die meisten produzierenden Unternehmen ihre Kaderbestände auf ein Minimum zurückgefahren haben, so dass bei einer anspringenden Nachfrage sehr viel, sehr schnell wieder produziert werden muss. Gerade die wichtigsten Rahmenbedingungen stehen im Einklang mit einem baldigen Aufschwung, denn extrem niedrige Öl- und Rohstoffpreise, geringe Zinsen, politische Stabilität, milliardenschwere Konjunkturprogramme sowie die Abwesenheit großer Konflikte lassen eine baldige positive Gegenreaktion wahrscheinlich werden.

Frachtraten-Index, Einkaufsmanagerstimmungen, Konsumklimaabfragen – Frühindikatoren für ein Ende der Krise mehren sich. Der Interbankenhandel läuft wieder an und die größten Banken der Welt melden seit Jahresbeginn ebenfalls erste Gewinne. Das Problem: Diese positiven Nachrichten dringen aktuell noch nicht durch. Der Grund dafür ist die eigene Betroffenheit der Medien. Gerade die gedruckten Medien befinden sich derzeit in einem tief greifenden Strukturwandel. Vor allem neue Wettbewerber wie das Internet konkurrieren um Werbung, Leser, Zuschauer und Hörer. Für die Medien verschärft sich diese Krise umso stärker, da viele Unternehmen in diesen Zeiten, ihr Werbebudget streichen. Das führt dazu, dass die selbst stark betroffenen Medien diese Krise besonders stark bewerten und jede Verschärfung oftmals überbewertet publizieren, denn positiver Nebeneffekt: Hiobsbotschaften garantieren hohe Absatzzahlen! ■



Herausforderung: Die Finanzierung großer Einzelgeschäfte

von Hans Peter Trampe, Vorstandsmitglied Dr. Klein & Co. AG

Viele können sich noch an die Sturm- und Drangzeiten Ende der Neunziger Jahre erinnern: Brauchte ein Wohnungsunternehmen einen zweistelligen Millionenbetrag, so kam nicht selten die Frage des Bankers, ob es nicht doch noch ein paar Millionen mehr zu finanzieren gäbe. Doch die Zeiten haben sich geändert, die Anzahl der Kreditgeber, die obere zweistellige Millionenbeträge zu akzeptablen Konditionen gern finanzieren, kann man an einer Hand abzählen. Woran liegt das?

Ein entscheidender Faktor ist natürlich die unverändert problematische Situation der Refinanzierung von Banken. Anders als bei kleineren Abschnitten müssen große Einzelgeschäfte unter Risikoerwägungen fristenkongruent am Kapitalmarkt refinanziert werden. Doch aufgrund der sprunghaft gestiegenen Fundingkosten ist dies deutlich teurer geworden.

Eine Möglichkeit, der teuren Refinanzierung großer Abschnitte aus dem Weg zu gehen, wäre die Bildung eines Konsortiums. Doch auch hier gibt es eine Reihe von Problemen. Zum einen ist da immer noch das latente Misstrauen der Banken untereinander. In einem Konsortium muss man den Finanzierungspartnern offenlegen, was man kann und was nicht. Genau damit tun sich die Banken aber zurzeit sehr schwer. Auch ist der Aufwand für die Konsortialbildung und Abwicklung sowohl für Kreditgeber als auch Kreditnehmer hoch. Und nicht zuletzt sind die Möglichkeiten der einzelnen Banken, was sie finanzieren können, zurzeit so unterschiedlich, dass ein homogenes Konsortium kaum gebildet werden kann. Das Konsortium ist also auch keine Lösung, weshalb Banken versuchen, auch große Abschnitte allein anzubieten – zu überhöhten Konditionen. Es entsteht ein Teufelskreis (siehe Abbildung unten):

Sind große Abschnitte also nicht mehr zu guten Konditionen finanzierbar?

Eine Lösung, die sich in den vergangenen Monaten bereits mehrfach bewährt hat, ist die Bildung eines „unechten“ Konsortiums, d.h. Konsortialführung durch den Kreditnehmer mit Unterstützung durch Dr. Klein. Anders als bei einem klassischen Konsortium unter der Führung einer Bank gibt es bei dieser Konstruktion keinen Konsortialvertrag. Die Geschäftsbeziehungen beruhen auf Einzelverträgen zwischen dem Kreditnehmer auf der einen und den jeweiligen Kreditgebern auf der anderen Seite. Bei der Umsetzung werden in einem ersten Schritt die Finanzierung und die Sicherheiten so strukturiert und in einzelne Abschnitte aufgeteilt, dass durch die Variation bei Zinsbindung, Beleihungsauslauf und/oder Höhe des Abschnitts möglichst viele Kreditgeber angesprochen werden können. Je nach Risikoneigung einzelner Kreditgeber bekommen diese die „passenden“ Portfolios in Ausschreibungen angeboten.

Mit jedem der einzelnen Kreditgeber werden Einzelverträge mit engen Sicherungszweckerklärungen abgeschlossen. Es gibt – anders als bei einer echten Konsortialfinanzierung – keine Geschäftsbeziehung der Banken unterei-

Stichwort Fundingkosten: Unter dem Begriff Fundingkosten wird der individuelle Aufschlag auf den eigentlichen Refinanzierungssatz, den eine Bank aufgrund ihrer (schlechten) Bonität und aufgrund von Marktverwerfungen zu zahlen hat, bezeichnet. Diese Fundingkosten variieren in Abhängigkeit von Zinsbindung und Höhe des zu refinanzierenden Betrages. Längere Zinsbindungen und/oder höhere Beträge lösen höhere Fundingkosten aus. Fundingkosten sind an sich nicht neu, in der Vergangenheit waren sie aber meist so gering, dass Banken sie bei der Kalkulation eines Kredites aus akquisitorischen Gründen unter den Tisch haben fallen lassen. Bei Fundingkosten von bis zu über 1 Prozent ist dies natürlich nicht mehr möglich.

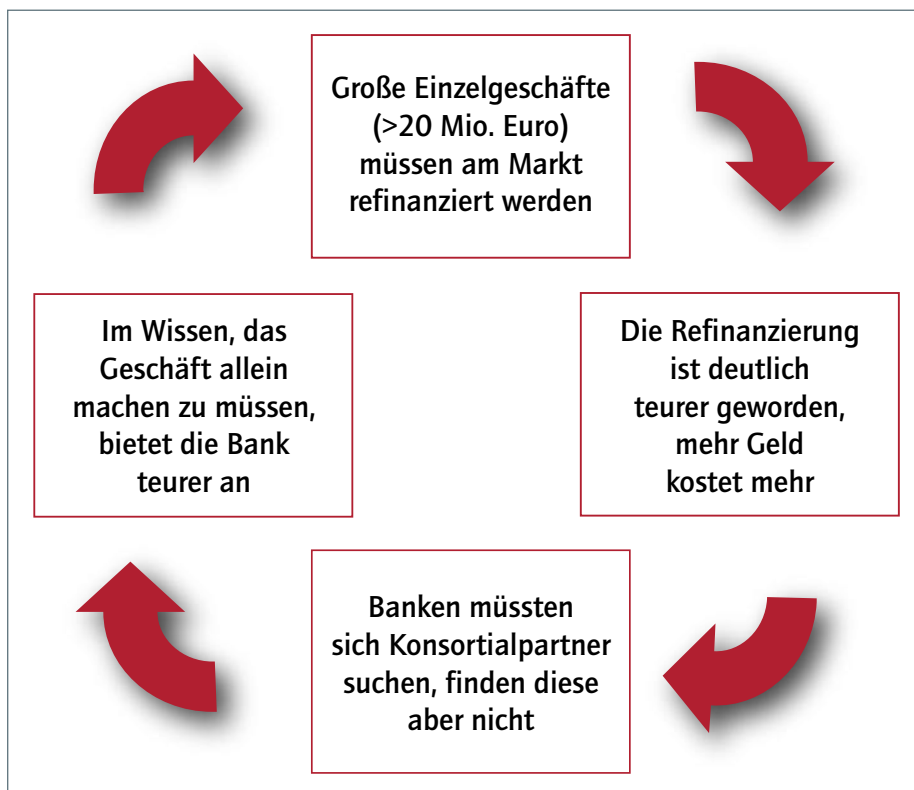
ander und, noch wichtiger, keine Abhängigkeit des Kreditnehmers vom Konsortium und dessen oft langwierigen Entscheidungswegen. Da so auch die Abhängigkeit von einer Konsortialführungsbank entfällt, kann, wenn während der Umsetzung eine beteiligte Bank „schwach“ wird, diese unabhängig von den anderen ersetzt werden. Auch können später Prolongationen der einzelnen Portfolios „unabhängig“ verhandelt werden. Durch diese Konstruktion konnten in den vergangenen Monaten mehrere große Finanzierungen bis über 200 Mio. Euro von uns zu guten Konditionen umgesetzt werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gern erläutern wir in einem persönlichen Gespräch Details dieser Transaktionen und benennen Ihnen nach Rücksprache mit den Beteiligten Referenzen. ■

AUF EINEN BLICK:

Die Vorteile

- Die Abhängigkeit von einer Konsortialführungsbank entfällt. Wenn während der Umsetzung eine beteiligte Bank „schwach“ wird, kann diese unabhängig von den anderen ersetzt werden.
- Je nach Risikoneigung einzelner Kreditgeber bekommen diese „passende“ Portfolios in Ausschreibungen angeboten.
- Mit jedem Kreditgeber werden Einzelverträge mit engem Sicherungszweck abgeschlossen.
- Prolongationen der einzelnen Portfolios können später „unabhängig“ verhandelt werden.



Optimierung und Kosteneinsparungen durch effizientes Passivportfoliomanagement

Welche Möglichkeiten gibt es zur Übernahme des elektronischen Grundbuches?

Von Verbänden der Wohnungswirtschaft wird vermehrt darauf hingewiesen, dass die Anforderungen an Wohnungsunternehmen bei der Finanzierung in Zeiten der Finanzkrise deutlich gestiegen sind. Auch wenn Wohnungsunternehmen wirtschaftlich direkt nicht betroffen sein mögen, so müssen sie doch die Konsequenzen aus der Misere bei den Banken tragen.

So stehen deutlich weniger Anbieter derzeit uneingeschränkt als Kreditgeber zur Verfügung. Längere Bearbeitungszeiten und höhere Margen für höhere Beleihungsausläufe sind die Folge. Exzellente Sicherheiten haben einen höheren Stellenwert erhalten und sind inzwischen wichtiger als gute Bonitäten. Daraus folgt, dass „schlechtere“ Bonitäten erstklassige Sicherheiten liefern müssen, um noch langfristig finanzieren zu können.

Was kann ein Wohnungsunternehmen tun, um Finanzierungen zu besten Konditionen zu erhalten?

Grundvoraussetzung ist, dass im Unternehmen eine ausreichende Informationsbasis vorhanden ist. Mit Hilfe dieser, können wichtige Fragestellungen beantwortet werden:

- Sind alle Details der vorhandenen Darlehensverträge bekannt?
- Welche Verträge, bei welchen Darlehensgebern, laufen in der nächsten Zeit aus der Zinsbindung aus? – Ist eine Prolongation, sofern angestrebt, möglich oder müssen alternative Darlehensgeber gefunden werden?
- Können eventuelle Konditionsverschlechterungen oder die Nichtabdeckung des Finanzierungsbedarfs aufgefangen werden?
- Welche Handlungsoptionen bestehen, sollte ein Darlehensgeber ausfallen?

Neben den reinen Darlehensvertragsinformationen ist es ebenfalls wichtig, die Finanzierungsgrundlagen zu schaffen. Eine genaue Kenntnis über die Beleihungssituation des eigenen Unternehmens ist an dieser Stelle elementar. Übliche Fragestellungen können sein:

- Bestehen ausreichende Beleihungsreserven und werden diese optimal genutzt?

- Entsprechen die Grundbücher der aktuellen Finanzierungssituation und sind alle nicht mehr benötigten Eintragungen in der Vergangenheit gelöscht worden?
- Müssen Gesamtgrundschulden berücksichtigt werden?
- Ist bekannt, ob bei den Kreditverträgen enge oder weite Zweckerklärungen vereinbart wurden?

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass nicht alle Wohnungsunternehmen über ein geeignetes System verfügen, das in der Lage ist, die Antworten auf die zuvor genannten Fragen in angemessener Zeit zu liefern. Aus Erfahrung von Dr. Klein zu verschiedenen Portfoliomanagement-Projekten sollte jedes Wohnungsunternehmen ein Portfoliomanagementsystem einsetzen, das die drei Portfolios „Objekte“, „Darlehen“ und „Sicherheiten/Grundbücher“ als Gesamtheit – wie das von uns bereitgestellte betriebswirtschaftliche Portfoliomanagementsystem EUROPACE-WoWi – abbilden kann. Während die Objekt- und Darlehensdaten i.d.R. aus den wohnungswirtschaftlichen ERP-Systemen übertragen werden können, ist der Erhalt von elektronisch verarbeitbaren Grundbuchdaten schwieriger.

Manuelle Nachbearbeitung bei Übertragung elektronischer Grundbuchdaten

Theoretisch ist die Möglichkeit einer direkten Übertragung der elektronischen Grundbuchdaten vom Grundbuchamt in vorhandene EDV-Lösungen durchführbar. Allerdings sind einige Aspekte zu beachten, die von Bundesland zu Bundesland variieren können. Neben der grundsätzlichen Problematik, dass nicht jedes Grundbuchamt am Elektronischen Grundbuch ange-

schlossen ist, weisen auch nicht alle Grundbuchämter einen 100%igen Erfassungsgrad der Grundbücher auf. Ob in einem konkreten Fall alle Unternehmensgrundbücher elektronisch erfasst sind, lässt sich im Vorfeld nicht klären. Sicherheit erlangt das Unternehmen nur bei einer ausdrücklichen Zusage über den 100%igen Erfassungsgrad von Seiten des Grundbuchamtes. Entgegen der allgemeinen Auffassung ist es nicht möglich, den vollständigen Unternehmensbestand über einen einzigen Abruf zu übernehmen. Jedes Grundbuch muss einzeln abgerufen werden. Für jedes abgefragte Grundbuch wird eine Gebühr erhoben. Zusätzlich fallen in der Regel einmalige Kosten für die Einrichtung und darüber hinaus laufende monatliche Kosten an. Das Wohnungsunternehmen muss zudem über eine gesicherte Internetverbindung (Firewall) auf das elektronische Grundbuch zugreifen. Nach erfolgreicher Übertragung wird abschließend eine manuelle Nachbearbeitung der Grundbuchinformationen zwingend erforderlich, da in der Abt. III keine Informationen zu den Darlehensverträgen (wie z.B. den Zweckerklärungen) hinterlegt sind. Eine reine Übernahme der Grundbuchinformationen generiert also nicht automatisch die Darlehens-Sicherheiten-Beziehungen.

Übertragung von Fall zu Fall abzuwägen

Auch unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann es sinnvoll sein, sich als Wohnungsunternehmen am Abruf des elektronischen Grundbuchs zu beteiligen. Es sollte allerdings stets überprüft werden, welche Informationen über vorhandene Sicherheiten schon heute im Unternehmen aufbereitet vorliegen und wie häufig in der Zukunft Grundbuchabrufe notwendig sind.

Selbstverständlich unterstützen wir unsere Kunden bei allen Entscheidungsfindungen, sowie der Analyse der vorhandenen Datenbasis und der Übernahme der elektronischen Grundbücher in EUROPACE-WoWi.

UPDATE

Neue oder erweiterte Funktionalitäten in EUROPACE-WoWi

Nachfolgend eine Auswahl der im Laufe des 1. Quartals 2009 umgesetzten neuen oder erweiterten Funktionalitäten:

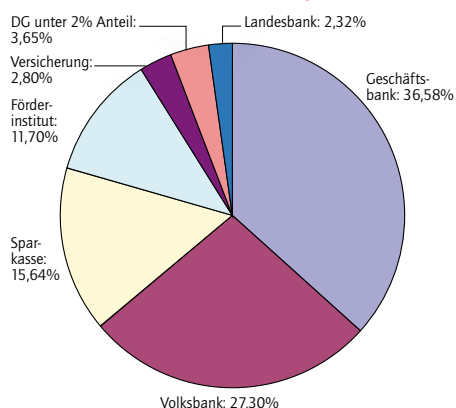
- Verkehrswertermittlung
- Erbbaurechtsbewertung
- Neuaufbau der Objektentwicklung
- Bildung und Auswertung Darlehenteilportfolios
- Erweiterte Darlehensentwicklung
- Berücksichtigung von Wohneinheiten, Gewerbeeinheiten usw. als Verwaltungselemente
- Hinterlegungsmöglichkeit der Energiepassinformationen
- Berücksichtigung von Teilverkäufen
- Detaillierte Beschreibung von Investitionsmaßnahmen
- Suche nach Beleihungsfreiräumen
- Neue Auswertungen oder angepasste Auswertungen

Auswertung aus EUROPACE-WoWi

Vergleich zwischen Volumen und Anzahl der Darlehensverträge 2008

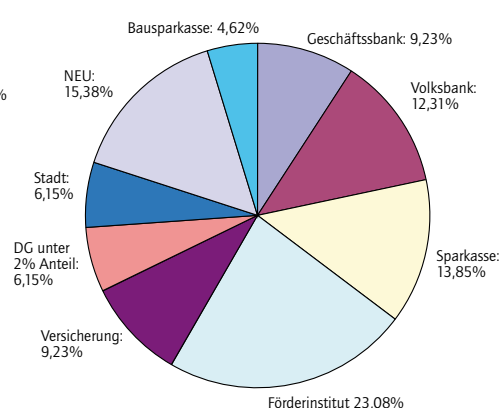
Szenario: realistisch

Darlehensvolumen 24,9 Mio.



Strategie: Sanierung

65 Darlehen



Durchschnittliche Darlehensgröße 382.890,66 Euro

PRESSEMELDUNGEN AUS DER FINANZKRISE SEIT JANUAR 2009

(FORTSETZUNG)

20.01.2009

- Laut ihrem Jahreswirtschaftsbericht erwartet die Bundesrepublik mit dem Schrumpfen des BIP um 2,25 Prozent die schärfste Rezession seit Bestehen der Bundesrepublik.
- Weitere Garantien in Höhe von 12 Milliarden Euro für angeschlagenen Immobilienfinanzierer HRE.

23.01.2009

- Führungswechsel beim Bankenrettungsfonds SoFFin. Im Streit um die Führung gibt Günther Merl seine Chefposition auf, neuer Chef wird Ex-Nord-LB Chef Rehm.
- Regierungswechsel in Island. Vorgezogene Neuwahlen und Rücktritt des Wirtschaftsministers aufgrund tagelanger Demonstrationen.

28.01.2009

- Während Bundeskanzlerin Merkel auf dem Weltwirtschaftsforum in Davos für einen Weltwirtschaftsrat wirbt, warnt Regierungschef Putin vor zu viel Staatgläubigkeit in der Krise. Auch Russland ist immer stärker von den Folgen der Krise betroffen.

11.02.2009

- Die Schweizer Großbank Credit Suisse meldet für 2008 einen Jahresverlust von umgerechnet rund 5,5 Milliarden Euro.
- US-Kongress verabschiedet das größte staatliche Konjunkturpaket in der Geschichte der USA. Kostenpunkt: fast 790 Milliarden Dollar.

16.02.2009

- Zweite deutsche Bank nimmt staatliche Kapitalhilfe in Anspruch. Die Aareal Bank hat aus dem Bankenrettungspaket eine stille Einlage in Höhe von 525 Millionen Euro sowie Garantien von bis zu vier Milliarden Euro zur Verfügung gestellt bekommen. Mit dieser Vorsorgemaßnahme – laut Vorstandschef Schumacher – wurde die Kapitalkernquote von 8 auf 10 Prozent gesteigert.

19.02.2009

- EU leitet Defizitverfahren gegen sechs Staaten ein die im Kampf gegen die Finanzkrise die Grenzen des Stabilitätspakts sprengen.
- Die Postbank ist erstmals seit einem Jahrzehnt in die Verlustzone geraten. Das Geldinstitut verzeichnete im vergangenen Jahr einen Verlust nach Steuern von 821 Millionen Euro. Im Vergleich: 2007 stand noch ein Gewinn von 856 Millionen Euro in der Bilanz.

21.02.2009

- Mit 50 Milliarden Euro hat die Regierung das bisher größte Konjunkturprogramm der Bundesregierung verabschiedet. Konjunkturpaket II sieht neben rund 18 Milliarden Euro für Investitionen weitere 32 Milliarden für Steuer- und Abgabenerleichterungen vor.
- Weiteres Opfer der Wirtschaftskrise: die weltgrößte Computermesse CeBIT verzeichnete einen massiven Rückgang an Ausstellern. Im Vergleich zu vergangenen Jahren fehlt fast jeder vierte Aussteller.

25.02.2009

- Abwrackprämie bremst Talfahrt: Deutsche Automobilhersteller berichten über Rekordabsätze im Kleinwagensegment. Ein Sechstel der

staatlichen Fördergelder sind bereits nach einem Monat verbraucht.

- Die Deutsche Bank schließt Postbank-Transaktion ab. Mit Eintragung der Kapitalerhöhung wird die Deutsche Post mit rund 8 Prozent an der Deutschen Bank beteiligt sein. Der Anteil der Deutschen Bank an der Postbank steigt auf 25 Prozent plus 1 Aktie.

26.02.2009

- Keine Besserung in Sicht: Auch im Februar sind die Arbeitslosenzahlen um 0,2 Prozentpunkte gestiegen.
- General Motors legt neue Zahlen vor und kommt damit auf einen Verlust von mehr als 30 Milliarden Dollar.
- Auch bei der Royal Bank of Scotland und dem Konzernriesen Allianz sind riesige Verluste zu verzeichnen.
- Die Kredithürde für gewerbliche Wirtschaft Deutschlands hat sich im Februar weiter erhöht. Am stärksten betroffen: Großunternehmen. Aber auch im Bauhauptgewerbe ist die Kredithürde sichtlich angestiegen.
- Der Europäischen Zentralbank drohen Milliardenverluste. Laut einem Bericht der Financial Times Deutschland könnte die EZB auf Milliardenforderungen aus ihren offenen Refinanzierungsgeschäften mit Geschäftsbanken sitzenbleiben. Die Summe offener Forderungen aus bereits fälligen Geschäften beläuft sich aktuell auf 10,2 Milliarden Euro.

02.03.2009

- Ein Gipfeltreffen jagt das nächste: Nachdem am letzten Wochenende die europäischen G-20-Staaten in Berlin zusammenkamen, treffen sich heute die Staats- und Regierungschefs der 27 Mitgliedsstaaten der Europäischen Union in Brüssel, um das gemeinsame Vorgehen in der Finanz- und Wirtschaftskrise abzustimmen.
- Mit weiteren 30 Milliarden Dollar innerhalb weniger Monate muss die US Regierung dem Versicherer AIG zur Hilfe kommen.

04.03.2009

- Mittelstandsbank IKB verzeichnet höhere Verluste als bislang angenommen. Im November wurde noch von einem Verlust von 400 Millionen Euro ausgegangen. Nun erwartet das Institut einen Fehlbetrag von 600 Millionen.
- Die Deutsche Börse hat über die Zusammensetzung ihrer Indizes entschieden. Demnach müssen die Aktien von Infineon und der Deutschen Postbank den Index verlassen. Beide Unternehmen erfüllen hinsichtlich ihrer Marktkapitalisierung nicht mehr die Kriterien für einen Verbleib im DAX.

09.03.2009

- In Island wird auch die letzte noch verbliebene private Großbank verstaatlicht.
- Deutsche Exporte brechen im Februar um mehr als 20 Prozent ein.

17.03.2009

- Rumänien gibt bekannt, mit dem IWF und der EU über Kredite von bis zu 20 Milliarden Euro zu verhandeln, um die Folgen der Finanzkrise zu bewältigen.
- Deutsche Sparkassen die Gewinner? Trotz Krise melden die deutschen Sparkassen einen Milliardenengewinn für 2008.

20.03.2009

- Der EU-Gipfel stellt weitere 100 Milliarden Euro an Hilfen für Staaten bereit, die durch die Finanzkrise in Zahlungsschwierigkeiten geraten.

27.03.2009

- Die KfW-Bankengruppe meldet für 2008 einen Verlust von 2,7 Milliarden Euro.
- Die Bank von Spanien als oberste Aufsichtsbehörde rettet die erste Bank vor der Pleite! Betroffen ist die regionale Sparkasse Caja Castilla-La Mancha.

01.04.2009

- Massiver Einbruch bei den deutschen Maschinenbauherstellern! Der deutsche Maschinenbau meldet einen Auftragseinbruch um 49 Prozent.

02.04.2009

- EZB senkt den Leitzins um 0,25 Punkte auf 1,25 Prozent. Laut EZB Präsident Trichet, ist der nun aktuelle Leitzins von 1,25 Prozent nicht der niedrigst mögliche Satz. Beim Hauptrefinanzierungssatz sei eine weitere „maßvolle“ Zinssenkung nicht ausgeschlossen.
- Der Bundesrat stimmt dem Rettungsübernahmegesetz zu. Damit steht der Weg für eine mögliche Zwangsverstaatlichung der Hypo Real Estate offen.

07.04.2009

- Die mit dem Konjunkturpaket II beschlossene Abwrackprämie wird nach erneutem Beschluss der Bundesregierung nochmals massiv, auf fünf Milliarden Euro aufgestockt.
- Deutsche Industrie weiter auf Talfahrt. Exporte und Industrieaufträge brechen anhaltend weg.

09.04.2009

- Während in Deutschland wegen der Abwrackprämie einige Schrottplätze keine Altautos mehr annehmen und Ford statt der geplanten Kurzarbeit nun Sonderschichten fährt, plant die US-Regierung einen ähnlichen Kaufanreiz: „Cash for Klunkers“.
- Der Bund macht bei der HRE Übernahme ernst und bietet den Aktionären 1,39 Euro pro Anteilsschein.

11.04.2009

- Als Folge der Krise sinkt der Krankenstand in Deutschland auf den niedrigsten Stand seit 1991.
- Im Gegenzug dazu meldet die deutsche Industrie den stärksten Auftrageinbruch seit 1991.

20.04.2009

- JP Morgan Chase legt als dritte Großbank in Folge für das erste Quartal gute Zahlen vor.
- Und noch eine Bank meldet Gewinn – die größte US-Bank, die Bank of America legt für das erste Quartal einen Milliardenprofit vor.

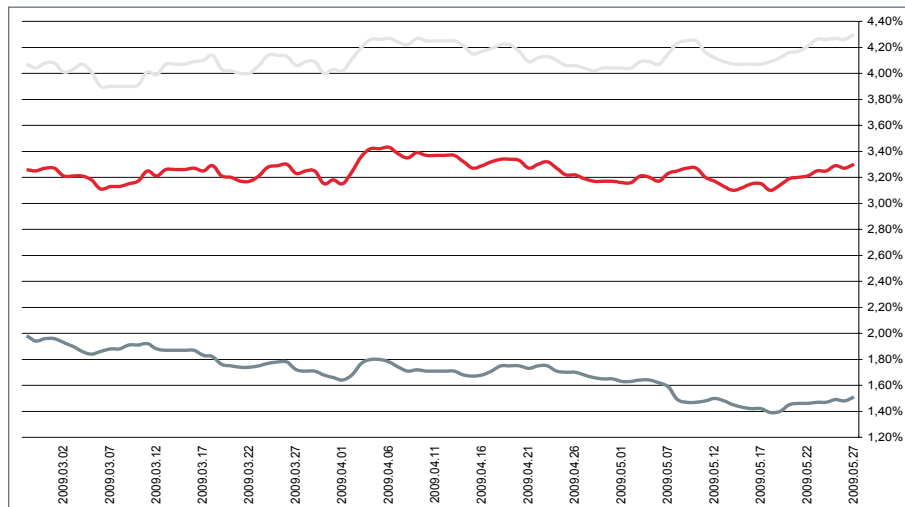
25.04.2009

- Die G7-Finanzminister sehen erste Anzeichen für ein Ende der Wirtschaftskrise.
- Ein geheimes Papier der BaFin sorgt für einigen Wirbel: angeblich geht daraus hervor, dass sich die Risikoposten von 17 deutschen Banken auf 816 Milliarden Euro addieren. ■

Zinsentwicklung

(DGZF-Bankeneinstand ohne Kundenmarge)

3 Monate



Laufzeiten:

10 Jahre
5 Jahre
1 Jahr

Hoch:

4,30 % (27.05.2009)
3,43 % (06.04.2009)
1,98 % (26.02.2009)

Tief:

3,90 % (09.03.2009)
3,10 % (14.05.2009)
1,39 % (18.05.2009)

Durchschnitt*:

4,11 % (4,11 %)
3,24 % (3,57 %)
1,70 % (3,00 %)

1 Jahr



Hoch:

5,10 % (23.07.2008)
5,17 % (02.07.2008)
5,40 % (09.06.2008)

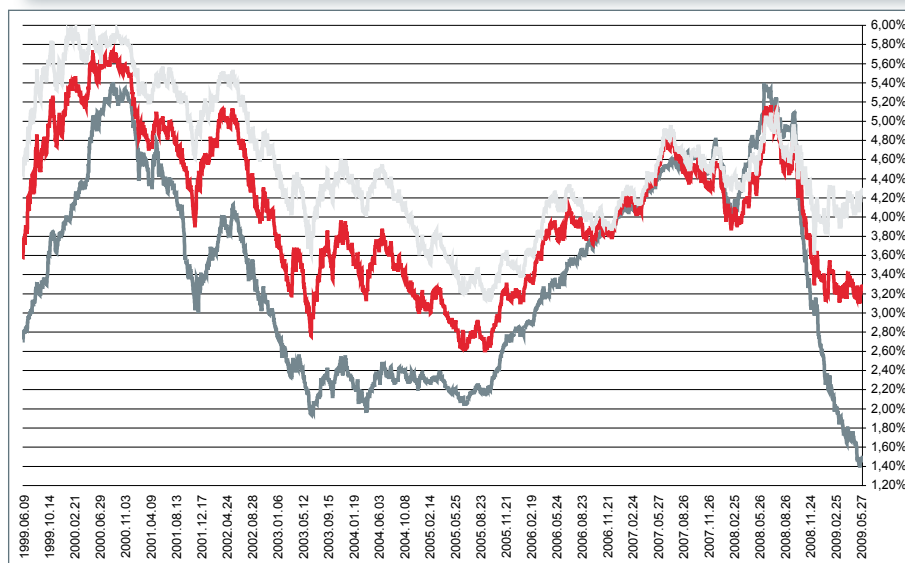
Tief:

3,61 % (04.12.2008)
3,10 % (18.05.2009)
1,39 % (18.05.2009)

Durchschnitt*:

4,40 % (4,51 %)
3,95 % (4,25 %)
3,39 % (4,28 %)

10 Jahre



Hoch:

6,02 % (19.05.2000)
5,74 % (22.08.2000)
5,40 % (09.06.2008)

Tief:

3,12 % (22.09.2005)
2,61 % (05.09.2005)
1,39 % (18.05.2009)

Durchschnitt*:

4,52 % (4,53 %)
4,07 % (4,09 %)
3,45 % (3,51 %)

*) in Klammern:

Wert der Vorperiode

Zinskommentar:

Die Schwankungsbreiten der Zinskurven im lang- und mittelfristigen Bereich haben sich in den letzten Monaten deutlich verringert. Betrachtet man die Entwicklung der letzten 12 Monate, so ist in der ersten Hälfte das Zinsniveau kontinuierlich gesunken, seit nunmehr sechs Monaten aber gleichbleibend. Momentan gibt es keine Indizien dafür, dass sich dies in den nächsten Monaten ändert. Unterdes ist weiterhin ein steiler Zinsrückgang im Einjahresbereich seit dem historischen Zinshoch Ende 09/2008 von damals 5,10% auf nunmehr 1,48% feststellbar. Bei dem kurzfristigen Kreditzins kommt diese Leitzinssenkung kaum

noch an. Mögliche Spielräume, u.a. durch die letzte Leitzinssenkungen Anfang Mai auf 1%, werden durch erhöhte Margen und Fundingkosten der Banken aufgezehrt. Nicht wenige Ökonomen deuten indes an, dass sich auf Grund nachlassender negativer Konjunkturindikatoren die Abwärtsbewegungen abschwächen werden. Dr. Klein empfiehlt unverändert, den Finanzierungsbedarf der nächsten zwei Jahre zu prüfen und sich das derzeit günstige Zinsniveau zu sichern. Forwards über 2011 hinaus sind allerdings aufgrund der jetzt sehr steilen Zinsstrukturkurve mit deutlichen Aufschlägen verbunden und nur noch im Einzelfall zu empfehlen.

Die Haftpflichtversicherungen für Wohnungsunternehmen (Teil 2)

von Guido Raasch, Autor des Buches „Versicherungen in der Wohnungswirtschaft“

Aus dem Buch „Versicherungen in der Wohnungswirtschaft“ haben wir in der letzten Ausgabe den ersten Teil zum Thema „Haftpflichtversicherungen für Wohnungsunternehmen“ vorgestellt. Hier ging es um die wichtigsten Punkte zur Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung, Betriebs-Haftpflichtversicherung und zur Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung.

In der jetzigen Ausgabe der Horizonte20xx-Zeitung erhalten Sie Informationen zur Architekten-Haftpflichtversicherung, Bauherren-Haftpflichtversicherung sowie Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung. Im dritten Teil in der nächsten Ausgabe stellen wir Ihnen alle wesentlichen Aspekte zur D&O-Versicherung vor.

Bauherrenhaftpflicht

Jede Neubaumaßnahme oder auch Modernisierung/Sanierung sollte durch eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abgesichert werden. Wenn im Schadenfall keinem der beteiligten Handwerkerunternehmen ein Verschulden anzulasten ist (oder nachgewiesen werden kann!!!), so haftet der Bauherr.

Ein wesentlicher Teil des Gefährdungspotenzials ist die Baustellensicherung. Ist diese aufgrund der Wetterverhältnisse oder sonstiger Einflüsse „löchrig“ geworden, so haftet in erster Linie der Bauherr. Dieser könnte eine entsprechende Forderung zwar an die hierfür zuständige Firma weiterleiten, diese müsste dann jedoch einsichtig, solvent und/oder selbst haftpflichtversichert sein.

Es ist wichtig zu beachten, dass bei der Bauherrenhaftpflichtversicherung keine separaten Anmeldungen erfolgen müssen, sondern ein Rahmenvertrag abgeschlossen wird. Nur so kann gewährleistet werden, dass keine Baumaßnahme versehentlich unversichert bleibt.

Die Deckungssummen sind häufig an die bestehende Betriebshaftpflichtversicherung angelehnt, im Rahmen derer die Bauherrenhaftpflichtversicherung auch eingeschlossen werden kann.

Grundlage für die Prämienermittlung ist die Bausumme. Handelt es sich um eine pauschale Bauherrenhaftpflichtversicherung, gibt es oft eine Obergrenze der Bausumme zu der einzelnen Baumaßnahme. Liegt die Bausumme eines Vorhabens über dieser Obergrenze, kann die Mitversicherung dieser Maßnahme ausgeschlossen sein.

Vermögensschadenhaftpflicht

Selbst dem gewissenhaftesten wohnungswirtschaftlichen Mitarbeiter kann bei der täglichen Arbeit ein Fehler bei der Bearbeitung von Bauvorhaben oder der Verwaltung von Haus- und Grundbesitz unterlaufen. Solch ein Fehler kann schnell sehr teuer für das eigene Unternehmen oder auch für beteiligte Dritte (z.B. Wohnungseigentümer im Bereich der Hausverwaltung) werden. Hier schützt die spezielle Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Wohnungsunternehmen.

Im Gegensatz zu vielen anderen Haftpflichtversicherungen beinhaltet die Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Wohnungsunternehmen auch eine sog. Einschadendeckung. Diese besagt, dass der Versicherer den Organen und Angestellten des Versicherungsnehmers Versicherungsschutz für den Fall gewährt, dass sie wegen eines bei Ausübung der versicherten Tätigkeit begangenen Verstoßes für einen Vermögensschaden haftpflichtig gemacht werden, den der Versicherungsnehmer unmittelbar erlitten hat.

Mit diesem Produkt können die folgenden Bereiche versichert werden:

1. Bearbeitung von eigenen und fremden Bauvorhaben auf rechtllichem und finanziellem Gebiet. Hierzu gehört auch der Erwerb des Baugrundstücks und die bestimmungsgemäße Veräußerung des fertig gestellten Bauwerks, die Einholung von behördlichen Bescheiden und Genehmigungen, einschließlich der behördlichen Abnahme des Bauwerks, die Ausschreibung, Einholung und Prüfung von Angeboten und die Vergabe von Bauarbeiten.
2. An- und Verkauf von Immobilien.
3. Verwaltung von eigenem und fremdem Haus- und Grundbesitz. Soweit nicht besonders beantragt, bezieht sich der Versicherungsschutz nicht auf die Verwaltung rein gewerblich genutzter Gebäude.
4. Bearbeitung von Personal- und Gehalts-sachen.

Mitversichert werden können auch die Verwaltungsbeiräte der vom Versicherungsnehmer verwalteten Wohnungseigentumsanlagen für deren Tätigkeiten nach dem WEG. Diesen Einschluss bietet jedoch nicht jede Versicherungsgesellschaft. Auch die Eigenschadendeckung oder die Mitversicherung von Gewerbe-einheiten ist nicht in jedem Konzept enthalten. Dieses sehr wichtige Produkt für ein Wohnungsunternehmen sollte im Detail geprüft sein.

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG), welches im Sommer 2006 in Deutschland verabschiedet wurde, hat die Produktmanager der Versicherungswirtschaft zu neuen Konzeptionen herausgefordert. Denn das AGG bezieht sich nicht ausschließlich auf das Verhalten von Arbeitgebern, zu denen die Wohnungswirtschaft ja ohnehin gehört, sondern zusätzlich auf den gewerblichen Vermieter. So besteht Haftungspotential bei diskriminierendem Verhalten

bei der Vermietungstätigkeit. Dies kann bereits bei der Gestaltung der Wohnungsinserate aufgrund einschränkender Formulierungen beginnen (z.B. „Wohnung nur an ältere Dame zu vermieten“) oder bei der Wohnungsvergabe mit dem Verdacht, bestimmte Personenkreise von der Vermietung auszuschließen (z.B. Nationalität, Religion, Alter oder Behinderung), fortgesetzt werden.

Architektenhaftpflicht/Planungshaftpflicht

In der Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Wohnungsunternehmen ist der Bereich der Bearbeitung von Bauvorhaben mitversichert. Hier ist jedoch nur der reine Vermögensschaden versichert.

Wenn auch Planungsleistungen (ggf. statische Berechnungen) durchgeführt werden, wird eine Architekten-Haftpflichtversicherung benötigt. Hier fallen auch Schäden am Bauwerk (z.B. durch mangelhafte Wärmedämmung) unter den Versicherungsschutz.

Eine sehr wichtige Regelung ist jedoch in 99% der bestehenden Architektenhaftpflichtversicherungen enthalten – der Ausschluss der sog. Eigenschäden. Wenn also ein im Wohnungsunternehmen fest angestellter Architekt die Planung eines eigenen Bauvorhabens durchführt (Bauherr = Wohnungsunternehmen), ist dieser durch die Eigenschadenklausel nicht versichert.

Es gibt noch sehr wenige Verträge, die diese Klausel abbedungen haben. Sollten sie im Besitz eines solchen Vertrages sein – hüten sie diesen. Natürlich nur, wenn sie den Architekten auch jetzt noch in Ihrem Unternehmen beschäftigen.

Weitere Informationen zum Buch

„Versicherungen in der Wohnungswirtschaft“

(ISBN 978-3-87292-260-1) erhalten Sie unter

www.hammonia.de oder direkt beim Autor unter

guido.raasch@drklein.de.



Unsanierter Altbau mit hohem Leerstand – was tun?

Unkonventionelle Lösungsansätze ermöglichen win-win-Situationen

Kein Unternehmen spricht gern darüber, aber es gibt sie: die „Problemimmobilien“, für die es keine betriebswirtschaftlich tragfähige Lösung gibt. Der unsanierte Altbau mit hohem Leerstand in unterdurchschnittlicher Lage gehört zweifelsfrei dazu. Die für eine Sanierung oder Abriss und Neubau notwendigen Mieten lassen sich am Markt nicht erzielen und/oder der Denkmalschutz oder im Objekt wohnende Mieter verhindern umfangreiche Maßnahmen. Nahezu all diese Probleme trafen auf eine Immobilie der GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG zu, für die das Unternehmen vor fünf Jahren eine ungewöhnliche und aus heutiger Sicht erfolgreiche Lösung fand.

Die Immobilie, ein Reihenhaus in geschlossener Bauweise (Baujahr 1907) mit drei Wohneinheiten, war dringend sanierungsbedürftig und drohte aufgrund eines undichten Daches unbewohnbar zu werden. Der Mieter, der noch einzig vermieteten Wohneinheit, konnte aber weder eine höhere Miete bezahlen, noch wollte er ausziehen. Und selbst wenn der Auszug durch monetäre Anreize erreicht worden wäre, hätte es aufgrund der Lage keine betriebswirtschaftlich tragfähige Lösung (Sanierung/Neubau) gegeben. So beschloss die GEWOBAU, dem Mieter das Objekt zum Kauf anzubieten. Der Mieter, der dieses Objekt gern gekauft hätte, hatte jedoch leider ein Problem: Da er sich gerade mit einer Ich-AG selbstständig gemacht hatte, war er aus Sicht der Banken nicht kreditwürdig.

So ging die GEWOBAU noch zwei Schritte weiter: Zum einen übernahm sie die Finanzierung durch eine langfristige Stundung, zum anderen finanzierte sie 115 % des Kaufpreises, so dass der neue Eigentümer erste Sanierungen durchführen konnte. Die Überlegungen hierzu waren einfach. Das für die Sanierung notwendige Material würde der neue Eigentümer im Baumarkt kaufen und selbst verbauen – somit würde er ganz anders als ein Unternehmen kalkulieren können. In einer worst case Betrachtung, in der der neue Eigentümer die vereinbarten Raten nicht mehr zahlen kann, würde das Objekt verwertet und leergezogen werden. So wurde diese Lösung bei überschaubarem Risiko für die GEWOBAU umgesetzt.



FAZIT

Die Bilanz aus heutiger Sicht? Der neue Eigentümer hat eine zweite Wohnung bereits saniert und vermietet. Die dritte Wohnung wird zurzeit saniert und wird dann auch vermietet. So ist binnen kürzester Zeit aus einem Existenzgründer ein Grundbesitzer geworden. Und die GEWOBAU hat durch eine unkonventionelle Lösung mit einer „Problemimmobilie“ noch einen Buchgewinn erzielen können. So wurde aus einem Problemfall eine „win-win“-Situation. ■

Neubau im Bestand – Attraktive Renditen sind durchaus möglich

Berechnung von Kosten und Finanzierungsalternativen anhand von Beispielen

In der vorhergehenden Ausgabe der Horizonte20xx-Zeitung (Ausgabe 1/2009) wurde die aktuelle wie auch zukünftig hohe Wohnraumnachfrage vor allem in den Ballungszentren der „Rheinschiene“ in NRW dargestellt und zugleich die Notwendigkeit einer verstärkten Neubautätigkeit erläutert. Da vor allem hohe Grundstückspreise und knapper Grund und Boden einer regen Bautätigkeit der Wohnungsunternehmen entgegen stehen, könnte „der Königsweg“ die Nachverdichtung von bestehenden Wohnquartieren sein, wie auch eine aktuelle Studie der InWIS Forschung und Beratung GmbH belegt.

Anhand von beispielhaften „Muster-Kalkulationen“ soll nachfolgend dargestellt werden, dass „Neubau im Bestand“ durchaus interessant ist und zu attraktiven Renditen führen kann.

Beispiel: Neubau in Köln

Eine rheinische Wohnungsgenossenschaft erstellt in innerstädtischer Lage auf vorhandenem Grundstück eine Wohnanlage mit 30 Wohneinheiten und rd. 3.200 m² Wohnfläche sowie 45 Tiefgaragenplätzen. Die Bau- und Baunebenkosten betragen ca. 5 Mio. € (entspricht rd. 1.560 €/m² Wohnfläche), hinzu kommen die Außenanlagen für rd. 500.000 €. Die Finanzierung erfolgt mit 4,5 Mio. € durch ein Hypothekendarlehen und mit 1,0 Mio. € durch Eigenkapital. Das vorhandene Grundstück hat einen Wert von rd. 2,5 Mio. €, was einem Wert von rd. 600 €/m² Grundstücksfläche entspricht.

Bei einer kalkulierten Sollmiete von insgesamt rd. 392.000 € (entspricht 9,50 €/m² Wohnfläche und 50 € je Tiefgaragenplatz) kann nach Abzug der üblichen Bewirtschaftungskosten gemäß II. BV eine Annuität von 7,14% p.a. (bezogen auf ein Darlehen von 4,5 Mio. €) bedient werden. Da das Wohnungsunternehmen aber eine Annuität von 6% p.a. (4,50% Zins u. 1,5%

Tilgung) vereinbart hat, verbleibt sogar ein jährlicher Überschuss von rd. 72.900 €, was hier einer Verzinsung des effektiv eingesetzten Eigenkapitals von 7,29% p.a. entspricht.

Dieses Beispiel zeigt eine sehr günstige Kalkulation, die allerdings in zentralen Lagen von Köln und Umgebung durchaus der Realität entspricht. Auch in anderen Ballungszentren dürfte bei vorhandenen Grundstücken eine zufriedenstellende Eigenkapitalverzinsung erreicht werden, wie das folgende Beispiel zeigt:

Beispiel: Neubau in Düsseldorf

Ein städtisches Wohnungsunternehmen baut auf vorhandenem Grundstück ein energieeffizientes Wohn- und Geschäftshaus mit 8 Wohnungen, 7 gewerblich genutzten Einheiten, Aufzug und 18 Tiefgaragenplätzen. Das Objekt hat insgesamt rd. 1.300 m² Wohn-/Nutzfläche. Die Bau- und Baunebenkosten (inkl. Außenanlagen) betragen ca. 2,7 Mio. €, das entspricht rd. 2.100 €/m² Wohn-/Nutzfläche. Die Finanzierung erfolgt mit 1,175 Mio. € durch ein Hypothekendarlehen und mit rd. 500.000 € durch öffentliche Landesmittel, ferner werden rd. 1,025 Mio. € Eigenkapital eingesetzt. Das Grundstück von rd. 1.000 m² hat einen Wert von rd. 600.000 €.



Von der kalkulierten Sollmiete von insgesamt 127.068 € (rd. 7,50 €/m² Wohn-/Nutzfläche und 50 € je Tiefgaragenstellplatz) verbleiben nach Abzug der Bewirtschaftungskosten rd. 105.500 € zur Bedienung des Kapitaldienstes, wobei hier 76.375 € (6,50% Annuität) für das Hypothekendarlehen und 10.000 € (0,5% Zinsen, 1% Tilgung und 0,5% jährliche Verwaltungskosten) für die öffentlichen Mittel anfallen. Der verbleibende Überschuss von 19.175 € entspricht einer Rendite von rd. 1,9% auf das effektiv eingesetzte Eigenkapital.

Bei energieeffizienten Neubauten, die die neue voraussichtlich ab dem 01.10.2009 nochmals „verschärfte“ Energie-Einsparverordnung (EnEV2009) fordert, fallen i. d. R. höhere Baukosten an. Kontraproduktiv ist, dass die Baukosten in jüngster Zeit bundesweit ohnehin gestiegen sind. Durch die aktuell geltende Förderung dieser Objekte mit KfW-Mitteln können die Finanzierungskosten insgesamt aber auf ein erträgliches Maß reduziert werden, zumal u.U.

eine Kombination mit anderen zinsgünstigen Fördermitteln der Länder oder Kommunen möglich ist. Aber auch der Einsatz von „norma-

len“ Hypothekendarlehen ist angesichts eines immer noch relativ niedrigen Zinsniveaus durchaus attraktiv.

FAZIT

Die Kosten für den Grunderwerb und die damit im Zusammenhang stehenden Nebenkosten wie Notar- und Grundbuchkosten sowie ggf. Maklercourtage machen einen nicht unerheblichen Anteil an den Gesamtkosten aus. Befindet sich ein Wohnungsunternehmen – wie in den beiden Beispielen vorgestellt – in der positiven Lage, auf bereits vorhandenen Grundstücken zu bauen, wird auch ein wesentlich geringerer Eigenkapitaleinsatz erforderlich und somit Neubaumaßnahmen für die Wohnungswirtschaft attraktiv. Das bedeutet keinesfalls, dass ein Neubau nur wirtschaftlich ist, wenn Grund und Boden bereits im Besitz ist. Dieser Umstand hebt aber ganz wesentlich die zu erzielende Rendite. In vielen Quartieren

und Siedlungen bestehen gemäß Analyse der InWIS Forschung und Beratung GmbH zum Teil erhebliche Potenziale zur Nachverdichtung. Gerade auf den urbanen und innenstadtnahen verfügbaren Flächen sollte zukünftig eine höhere Verdichtung (bei Erhalt hoher Qualitäten!) angestrebt werden. Ohne umfangreichen und bedarfsgerechten Neubau können die als Wohnstandorte gefragten Ballungszentren ihre Wachstumspotenziale nicht erschließen und es besteht die Gefahr, den aktuellen Status eines attraktiven Wohnstandortes zu verlieren. Hier ist die Wohnungswirtschaft gefordert, z.B. durch konsequenten „Neubau im Bestand“, im ureigensten Interesse dagegen zu steuern! ■

Die neuen Förderprogramme der KfW und die Auswirkungen der EnEV2009

Zeitfenster vor Einführung der EnEV2009 jetzt nutzen

Zum 01.04.2009 wartete die KfW Förderbank mit einer überarbeiteten Programmstruktur auf. Diese soll für mehr Transparenz innerhalb der Programmstrukturen sorgen und den gestiegenen Anforderungen der EnEV2009 gerecht werden. Darüber hinaus wurde ein zusätzliches Förderprogramm entwickelt, um Barriere reduzierende Maßnahmen zu fördern, das mit 80 Mio. Euro p.a. aus Bundesmitteln finanziert wird. Die Abruffristen wurden verlängert.

Mit Ablauf des 31.03.2009 liefen die bekannten Förderprogramme der KfW im Bereich „Bauen, Wohnen, Energie sparen“ aus und wurden durch neue Programmstrukturen ersetzt (s. Abb.1). Die Förderung zur Verbesserung der Energieeffizienz von Wohngebäuden in den bisherigen Förderprogrammen „Ökologisch Bauen“, „CO₂-Gebäudesanierung“ und „Wohnraum Modernisieren – ÖKO-PLUS“ und „Wohnraum Modernisieren – STANDARD“ gliedert sich nunmehr wie folgt auf:

- „Energieeffizient Bauen“ für Neubauvorhaben
- „Energieeffizient Sanieren“ im Wohnungsbestand
- Wohnraum Modernisieren – Standard und
- Wohnraum Modernisieren – Altersgerecht Umbauen

Eine bessere Verständlichkeit durch neue, einheitliche Standards als „KfW-Effizienzhaus“ bei Sanierung und Neubau ist das Ziel dieser Programmneustrukturierung.

Neues gibt es auch bei der Abruffrist, die nunmehr auf max. 36 Monate nach Darlehenszusage verlängert werden kann. Dabei wird in den ersten 12 Monaten keine Bereitstellungsprovision erhoben, ab dem 13. Monat werden 0,25% pro Monat fällig. Mit dieser Maßnahme soll eine Erhöhung der Planungssicherheit bei umfas-

senden Vorhaben erzielt werden. Die neue Abruffrist gilt für alle Förderprogramme.

Energieeffizientes Bauen

Das nun für Neubauvorhaben geltende Programm „Energieeffizient Bauen“ knüpft an die Struktur des Förderprogramms „Ökologisch Bauen“ an. Durch zinsverbilligte Darlehen wird die Errichtung, Herstellung oder der Ersterwerb von neuen Wohngebäuden gefördert, die den Förderstandard eines „KfW-Effizienzhauses 55 oder 70“ erreichen. Grundsätzlich ergeben sich

hier keine wesentlichen Veränderungen der Förderbedingungen. Einzige Ausnahme: Die Einzelmaßnahmen Heizungstechnik entfallen. Folgende Finanzierungsparameter gelten unverändert: Eine Sondertilgung ist jederzeit auch weiterhin in Teilbeträgen möglich. Der Förderhöchstbetrag mit 100% der Bauwerkskosten (Baukosten ohne Grundstück) und maximal 50.000 Euro pro Wohneinheit bleiben ebenfalls unverändert (s. Abb. 2/S. 10).

Energieeffizientes Sanieren

Modernisierungen von Gebäuden, für die vor dem 01.01.1995 der Bauantrag gestellt oder Bauanzeige erstattet wurde, werden nun durch das neue Programm „Energieeffizient Sanieren“ gefördert. Den Wohnungsunternehmen stehen hierfür zwei Möglichkeiten zur Verfügung (s. Abb. 3/S.10):

- Sanierung zum KfW-Effizienzhaus 70 oder 100 oder
- Einzelmaßnahmen

Die energetischen Anforderungen für die KfW-Effizienzhäuser 70 und 100 entsprechen den

Abbildung 1

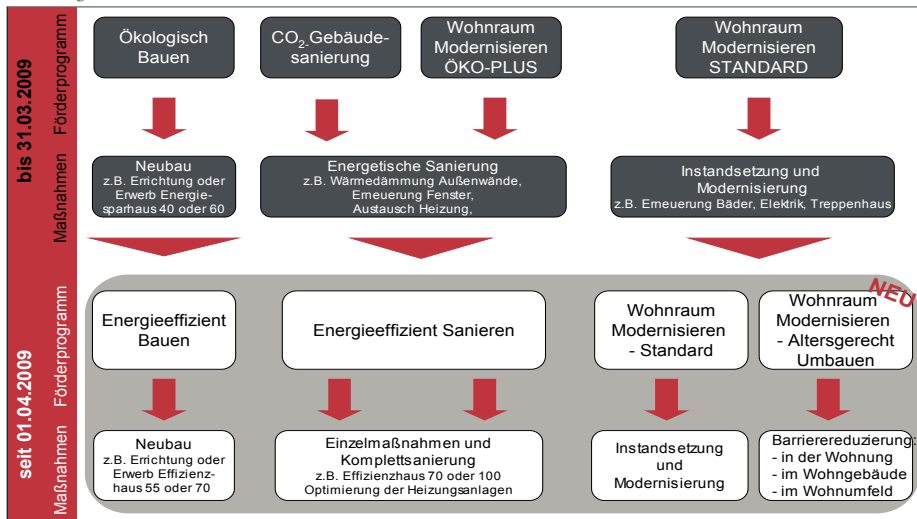


Abbildung 2

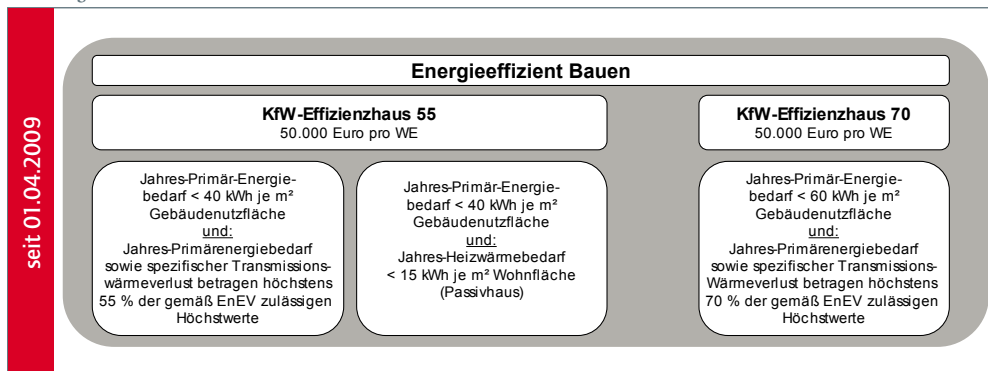
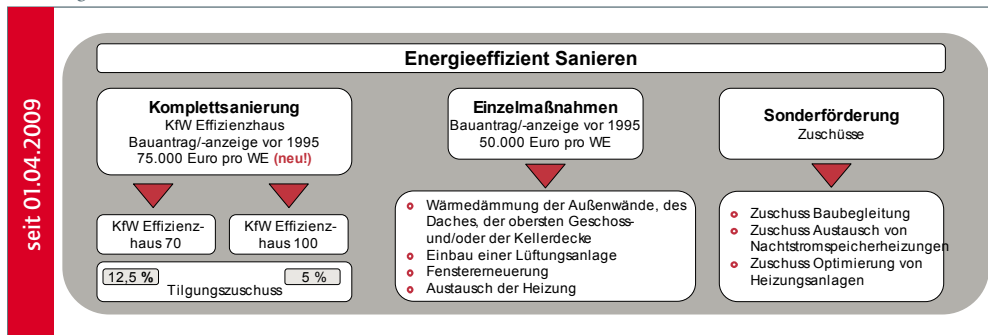


Abbildung 3



bisherigen Anforderungen „EnEV-Neubau-Niveau“ und „EnEV-Neubau-Niveau (minus 30%)“. Der Förderhöchstbetrag erhöht sich hier auf 75.000 € pro Wohneinheit.

Größte Neuerung und Erleichterung bei anstehenden Sanierungsmaßnahmen: Die bislang zur Verfügung stehenden Maßnahmenpakete im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms entfallen komplett. Stattdessen wird die Förderung von energieeffizienten Einzelmaßnahmen im Programm Energieeffizient Sanieren zusammengefasst, die mit 50.000 € pro WE gefördert werden. Einzelmaßnahmen sind beispielsweise Wärmedämmung der Außenwände/des Daches/obersten Geschossdecke oder der Kellerdecke, der Einbau einer Lüftungsanlage, Fenstererneuerungen sowie der Austausch von Heizungen. Sanierungen werden in diesem Programm mit sehr hohen Zinssubventionen gefördert. Die neu hinzugekommene Sonderförderung über Zuschüsse für die Baubegleitung durch einen Sachverständigen, den Ersatz von Nachstromspeicherheizungen sowie für Heizungsoptimierungen ist ausschließlich direkt bei der KfW zu beantragen.

Wohnraum Modernisieren - ALTERSGERECHT UMBAUEN -

Die Programmvariante Wohnraum Modernisieren – Altersgerecht Umbauen wurde zum 01.04.2009 neu eingeführt. Ziel der Förderung ist die Verbesserung der Wohnqualität durch bedarfsgerechte Verminderung von Barrieren. Die Barrierereduzierungen beziehen sich nicht ausschließlich auf den Wohnungsbereich, sondern ebenso auf das gesamte Gebäude sowie das Wohnumfeld. Für altersgerechte Umbauten gibt es zusätzlich 50.000 € pro WE. Alle Maßnahmen haben die Mindestanforderungen des Programm-Merkblattes sowie der Anlage tech-

nische Mindestanforderungen für alterngerechtes Umbauen einzuhalten. (Grundlage DIN E 18040, Anforderungen Neubau). Einzelne Förderbausteine können unabhängig von einander beantragt werden, jedoch nur vollständige Förderbausteine sind förderfähig. Ausnahmen gibt es, wenn Teile eines Förderbausteins bereits existieren und nur fehlende Maßnahmen umgesetzt werden. Folgende Förderbausteine existieren: Äußere Erschließung, Stellplätze, Gebäudezugang, gebäudeinterne Erschließung, Aufzugsanlagen, Treppenanlagen, Rampen, Flure innerhalb der Wohnung, Wohn- und Schlafräume, Küche, Türen, Fenster, Erschließung bestehender Freisitze, Bewegungsflächen/Raumgeometrie, Sanitärobjekte, Sicherheitssysteme/-vorkehrungen, Bedienelemente, Kommunikationsanlagen, Schriften/Information/Beleuchtung und Gemeinschaftsräume. Voraussetzung für die Förderung ist die Durchführung der Maßnahmen durch Fachunternehmen.

„93% aller über 60-jährigen wohnen heute in einer nicht altengerechten „normalen“ Wohnung. Eine Anpassung der Wohnbestände an die Bedürfnisse und Bewegungsmöglichkeiten alternder Menschen ist notwendig.“ (KfW Förderbank)

Wohnraum Modernisieren

- STANDARD -

Inhalt dieses Programms sind Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung sowie Verbesserung der Außenanlagen (bei mehr als 3 Wohnungen). Technische Mindestanforderungen gibt es nicht. Die Zinssätze im STANDARD-Programm sind im Vergleich zu den vorbenannten Programmen geringer subventioniert, da diese nicht durch Bundesmittel verbilligt werden.

In den Programmstrukturen erfolgt in allen Kreditvarianten eine Auszahlung zu 100%, eine Ausnahme bildet das Programm Wohnraum Modernisieren-STANDARD - mit einem 96%igen Auszahlungskurs des zugesagten Darlehensbetrages.

EnEV2009: Die Auswirkungen

Die Anpassung der KfW Förderprogramme steht in engem Zusammenhang mit dem Inkrafttreten der EnEV2009. Voraussichtlich wird die Novellierung der Energieeinsparverordnung am 01. Oktober in Kraft treten. Mit der neuen EnEV2009 wird in einem ersten Schritt das Anforderungsniveau an Neubau und Bestand verschärft. Eine zweite Stufe der Verschärfung soll mit der EnEV 2012 umgesetzt werden. Ziel ist eine Erhöhung der Gesamtenergieeffizienz um durchschnittlich 30%. Es erfolgt u.a. eine Einführung eines Referenzgebäudeverfahrens für Wohngebäude. Damit wird der maximal zulässige Primärenergiebedarfskennwert für das Gebäude individuell anhand eines Referenzgebäudes mit gleicher Geometrie,

Ausrichtung und Nutzfläche unter der Annahme standardisierter Bauteile und Anlagentechnik ermittelt. Ferner werden Regelungen zur stufenweisen Außerbetriebnahme von Nachstromspeicherheizungen getroffen. Auch eine Ausweitung einzelner Nachrüstpflichten bei Anlagen und Gebäuden und die Überprüfung der Einhaltung von Nachrüstpflichten und anlagentechnischen Bestimmungen der EnEV durch Bezirksschornsteinfegermeister sind vorgesehen.

Die aus einer derartigen Verschärfung resultierenden Konflikte seien enorm so Rolf Kornemann, Vorsitzender der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft. In einem Schreiben an Bundeskanzlerin Angela Merkel und die zuständigen Fachminister fordert er eine Verschiebung der EnEV2009. Laut Kornemann werde die Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 in der aktuellen Kapitalmarktkrise dazu führen, dass die Modernisierungsanstrengungen sowie der Wohnungsneubau weiter zurückgehen. Dies sei darauf zurückzuführen, dass durch die höheren Anforderungen der Zugriff auf Fördermittel der KfW erschwert werde, da für den Erhalt der Fördermittel die jeweils gültigen EnEV-Standards eingehalten werden müssten. Ein richtiger Weg sei eine Verschiebung der EnEV auf Anfang 2011 in Kombination mit den verbesserten KfW-Förderangeboten seit April 2009.

FAZIT

Dr. Klein empfiehlt: Fördermittel für Ihre Projekte jetzt noch auf Basis des Anforderungsniveaus der EnEV 2007 bei der KfW zu beantragen! Gleichzeitig sichern Sie sich damit auch das derzeit günstige Zinsniveau für einen Zeitraum von 36 Monaten. Gerne beraten wir Sie bzgl. der Beantragung der Mittel und der Umsetzung Ihres Vorhabens. ■

SENIORENGERECHTES WOHNEN

Neues Forum

Wohnraumförderung für Senioren und Menschen mit Behinderungen

Wie hoch ist der Umsetzungsgrad in der Wohnungswirtschaft und welche Hürden gibt es?

„Am liebsten würde ich in meiner gewohnten Umgebung bleiben“. So lautet die Antwort von rund zwei Drittel aller Beteiligten einer Studie der Universität Kassel, befragt zu ihren Vorstellungen über das Wohnen im Alter. Diese Antwort zeigt aber auch auf, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Wunsch nach einem möglichst langen, selbstbestimmten Wohnen noch nicht im erforderlichen Umfang durch ein ausreichendes Angebot an dafür geeigneten Wohnungen erfüllt werden kann.

Mit dem Ende letzten Jahres in den Bundeshaushalt 2009 neu eingeführten Haushaltstitel „Seniorengerechtes Wohnen“ will die Bundesregierung Investitionen fördern, die das möglichst lange, selbstbestimmte Wohnen in der eigenen Wohnung ermöglichen. Mit dem neuen Förderfenster „Altersgerecht Umbauen“ der KfW werden nun 80 Millionen Euro Haushaltsmittel des Bundes zur weiteren Verbilligung entsprechender Darlehen um durchschnittlich zwei Prozent zur Verfügung gestellt. Vorgesehen ist die Fortführung auch in den Jahren 2010 und 2011.

Ausgangspunkt für diese Entscheidung der Bundesregierung waren sicherlich die vielfältigen Untersuchungen zur demografischen Entwicklung in den nächsten Jahren in Deutschland, gekennzeichnet u.a. durch die Zunahme des Anteils der über 60-jährigen an der Gesamtbevölkerung. So werden nach Untersuchungen des statistischen Bundesamtes 2050 von den rd. 70 Millionen Einwohnern der Bundesrepublik Deutschland ca. 28 Millionen Bundesbürger 60 Jahre und älter sein.

Mit dem Ende des Berufslebens und mit weiter fortschreitendem Alter verlagert sich der Lebensmittelpunkt zunehmend in die eigenen vier Wände. Ein weiteres Kennzeichen dieses Lebensabschnitts besteht nun einmal darin, dass die körperlichen Kräfte nachlassen und damit zunehmend z.B. das Treppensteigen oder das Benutzen der Badewanne beschwerlich werden und ggf. ein Bewegen innerhalb der Wohnung nur noch im Rollstuhl möglich ist.

Ausgehend davon, dass das Älterwerden im Rentenalter sehr unterschiedlich verläuft, muss es auch dieser Vielfalt angepasste Lösungen für Wohnungen, Wohngebäude und Wohnquartiere geben, die die Voraussetzungen für ein möglichst langes, selbstbestimmtes Wohnen in der eigenen Wohnung ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund möchten wir Ihren Projekten, Erfahrungen und Lösung zum Thema „Wohnen im Alter“ Raum bieten. Bitte senden Sie uns Ihre Projekte und Erfahrungen an redaktion@horizonte20xx.de. Das Spektrum dieser Berichte kann breit gefächert sein, von

Wissensforum Wohnungswirtschaft

Mit dieser Ausgabe wird ein neues Forum „Wissensforum Wohnungswirtschaft“ seinen festen Platz in der Horizonte20xx-Zeitung erhalten. In diesem Forum werden von der Redaktion Themen andiskutiert. Sie als Wohnungsunternehmen erhalten in der Folgeausgabe der Horizonte20xx-Zeitung die Möglichkeit, Ihre Projekte und Lösungen zu diesem Thema vorzustellen. Hier sollen ungewöhnliche Ideen, wie das Beispiel zum „Unsanitierten Altbau“ auf Seite 8, vorgestellt werden, die zum Nachahmen anregen. In dieser und der nächsten Ausgabe wird das Thema „Seniorengerechtes Wohnen“ dieses Forum bestimmen.

Das Forum lebt durch die Interaktivität:
Interessiert Sie ein Thema besonders, das aus Ihrer Sicht an dieser Stelle platziert werden sollte, senden Sie dieses bitte an:
redaktion@horizonte20xx.de oder
Telefon 030-420861202

alters-/behindertengerechten Umbauten, Neubauten bis hin zu Dienstleistungs-/Serviceangeboten. In der nächsten Ausgabe der Horizonte20xx-Zeitung im September stellen wir alle eingesendeten Projekte und Lösungsansätze vor. Jedes Wohnungsunternehmen, das sein Projekt einsendet und der Leserschaft der Horizonte20xx-Zeitung zugänglich macht, erhält als kleines Dankeschön von der Redaktion für sein Unternehmen eine große Kiste Lübecker Marzipan. Einige Wohnungsunternehmen werden mit ihren Projekten zudem die Möglichkeiten erhalten, bei der diesjährigen Horizonte20xx-Tagung im November dieses Projekt vorzustellen. ■

Fortsetzung von Titelseite: HORIZONTE2009-TAGUNG...

Wir freuen uns, eine Reihe hochkarätiger Referenten für diese Veranstaltung gewonnen zu haben: Prof. Gerd Gigerenzer, Direktor am Max-Planck-Institut für Bildungsforschung, wird uns Aufschluss darüber geben, was Intuition wirklich bedeutet und wie man im Arbeitsalltag die richtigen Entscheidungen trifft. Der Workshop von Sinn- und Teamentwickler Heinz Kaegi wird sich mit den Potenzialen von „Alt und Jung: Herausforderungen für Führungskräfte“ beschäftigen und Ihnen aufzeigen wie Performance-Teams gebildet werden können. Kürzlich hat er dazu ein Buch veröffentlicht: Gesucht Leader. Maike Canzler wirft wiederum die Frage auf: „Wie halten Sie sich fit für den Alltag?“ und zeigt, welche Sportarten sich für wen eignen, um die eigene Leistungsfähigkeit zu erhalten. Zeit ist eine kostbare Ressource! Wollten Sie schon immer wissen, warum man die Zeit nicht managen und Krisen nicht voraussehen kann? Der Bankkaufmann und Dipl.-Psychologe Roland Kopp-Wichmann wird erklären, wo das eigentliche Problem liegt und mit Sicherheit zum Nachdenken anregen. Der Themenschwerpunkt innovatives Bau-

en wird mit Dipl.-Ing. Alexander Schmidtbauer und seiner Analyse einer nachhaltigen Gebäudetypologie im Wohnungsbau besetzt. Weitere Themengebiete an diesen beiden Tagen bilden die Bereiche Finanzen, Marketing und Recht.

Der Potsdamer Platz ist bei der diesjährigen Horizonte20xx-Tagung Dreh- und Angelpunkt. Geschichte, Glamour und Internationalität liegen hier in der Luft. Nicht nur zur Berlinale ist er die Hochburg von Stars und Sternchen. Das Tagungshotel Grand Hyatt besticht durch die Architektur des Baukünstlers Jose Rafael Moneo, spektakuläres Innendesign und moderne Kunst. Das Hotel ist perfekt gelegen zwischen Tiergarten, Reichstag und Brandenburger Tor. Doch soweit führt uns dieses Jahr weder das traditionelle vorabendliche Get-Together noch der Galaabend. Vom Grand Hyatt ist es nur ein

Horizonte20xx
DR. KLEIN Wohnungswirtschaftstreffen 2009
am 23./24. November in Berlin

Katzensprung zur barocken Galaabend-Veranstaltungslage: dem Adagio auf dem Marlene-Dietrich-Platz. Hier werden sowohl talentierte Künstler als auch unser Genussvisionär Bernhard Reiser für kulturelle und geschmackliche Höhepunkte sorgen. Das traditionelle Get-together findet in dem 1907 erbauten und in den 1990-er Jahren in 500 Einzelteilen zerlegten historischen Frühstückssaal des Hotels Esplanade statt. Dieser wurde unter dem Dach des Sony Centers originalgetreu wieder aufgebaut.

Merken Sie sich diesen Termin bereits jetzt vor – die detaillierten Programmhefte versenden wir im September. Wir freuen uns auf Sie!

Alle wichtigen Informationen zur Tagung finden Sie demnächst auch unter www.horizonte20xx.de ■

DER WEG ZU EINEM EINHEITLICHEN UNTERNEHMENSLEITBILD:

ONE Unser Weg in die Zukunft!

Wer sind wir, wohin wollen wir und wie wollen wir dahin kommen; das sind Fragen, die wir uns nicht erst gestern gestellt haben, aber mit Beginn des Jahres 2009 in einem festen Unternehmensleitbild schriftlich fixiert haben. Damit es aber nicht zu einem „emotionslosen“ Leitbild an Wänden in den Konferenzräumen und Fluren der Zentrale und Niederlassungen avanciert, wurden und werden mit verschiedenen Instrumentarien die Mitarbeiter zur Mitgestaltung und vor allem zur Weiterentwicklung des Pflänzchens „Unternehmensleitbild“ gefordert.

Unternehmensziele definieren und Strategien zur Erreichung dieser Ziele zu entwickeln sind typische Managementaufgaben. Ist das Ziel an sich vielleicht noch einfach zu kommunizieren, so ist dies mit der Art und Weise, wie dieses Ziel erreicht werden soll, schon schwieriger. Akzeptieren wir den Autofahrer, der ohne Rücksicht auf seine Mitinsassen und seine Umwelt aggressiv, deutlich zu schnell fährt und im Überholverbot überholt, nur damit er schnell seinen Zielort erreicht? Mit Sicherheit nicht! Im Straßenverkehr gibt daher die Straßenverkehrsordnung dieses Leitbild.

Ist in einem kleinen Unternehmen ein Leitbild vielleicht noch nicht notwendig, so wird die Bedeutung umso größer, je schneller ein Unternehmen wächst und größer wird. Nicht nur die Mitarbeiteranzahl hat sich in den letzten Jahren im Hypoportkonzern erheblich erhöht: Neue Produkte, Geschäftsbereiche und Standorte sind hinzugekommen. Wo früher auf kurzem Wege Entscheidungen getroffen und Informationen ausgetauscht wurden, sind diese Prozesse komplexer geworden. Das Verständnis für die Arbeit des anderen, besonders an neu entstandenen Schnittstellen, muss weiterentwickelt werden und ist ein wesentlicher Punkt im Unternehmensleitbild von Hypoport. Vertrauen, Respekt, Fairness, Unterstützung, Leistung, Wachstum,

Verantwortung und Ethikwerte sind essentielle Bestandteile des Unternehmensleitbildes von Hypoport.

ONE! – Für Hypoport nicht nur ein Slogan

ONE! – Was ist ONE! und was ist nicht ONE!? Diese zentralen Fragen waren Themen beim Hypoport-Leitbild-Workshop für alle Mitarbeiter Anfang des Jahres, bei dem das Leitbild vorgestellt wurde. Zuvor wurde über einen Zeitraum von mehreren Monaten in Workshops mit den Vorständen und einem externen Partner das Leitbild entwickelt, um dieses dann im Bottom-up and Top-Down-Prinzip den 50 Führungskräften vorzustellen und weiter zu verfeinern. Der Hypoport-Leitbild-Workshop hatte die Funktion, dass sich jeder Mitarbeiter mit den Inhalten des Leitbildes auseinandersetzt, es versteht, sich damit identifiziert und weiß, wie er persönlich zu seiner Umsetzung beitragen kann. So machte sich die Belegschaft Gedanken darüber „Was würdest Du benötigen, um am Montagmorgen voller Freude Deine Arbeit zu beginnen?“ und zur Vorbereitung des Workshops war jeder Mitarbeiter aufgefordert, einen Gegenstand zum Workshop mitzubringen, den man persönlich mit Hypoport verbindet. Hier war jeder gefragt, sich mit der persönlichen Hypoport-Vergangenheit auseinanderzusetzen und die Gegenwart zu beleuchten: „Warum bist Du stolz, froh oder auch begeistert, bei Hypoport zu arbeiten?“ Das Ergebnis waren viele interessante Berichte mit einem beachtlichen gemeinsamen Nenner. Das waren Geschichten mit „lebenswerten“ Werten wie beispielsweise, dass Hypoport seine Mitarbeiter auch in schwierigen persönlichen Lebensumständen unterstützt, besondere Leistungen auch besonders würdigt und die Hypoport-Gemeinschaft durch eine Vielzahl von Veranstaltungen wie Sommerfest, Weihnachtsfeier, diverse Sportveranstaltungen, Grillfesten und After-Work-Partys gepflegt wird. Dies sind alles Geschichten, die den Namen des Leitbildes vereinen: ONE! Der Wunsch einer starken Gemeinschaft und des respektvollen Umgangs war jederzeit gegenwärtig. Zum Zwecke der Weiterentwicklung des Leitbildes, was ONE! ist und was nicht ONE! ist, wurde im Intranet ein Leitbild-Navigator eingerichtet: Der

Ein Unternehmensleitbild ist die Ausformulierung der Zielvorstellungen, verbunden mit entsprechenden Werten und Regelungen in der Unternehmenskultur. Ein Unternehmensleitbild gibt also Orientierung, bildet Normen und Werte ab, die auf dem Weg der Zielerreichung eine wichtige Rolle spielen. Ein Leitbild fördert maßgeblich die Integration der Mitarbeiter, d. h. stärkt das „Wir-Gefühl“, das natürlich für eine so schnell wachsende Unternehmensgruppe wie den Hypoport-Konzern ein wesentlicher Aspekt ist. Auch Entscheidungs- und Koordinierungsfunktionen zwischen verschiedenen Interessengruppen sind in einem Unternehmensleitbild verankert und minimieren die Gefahr uneinheitlicher Informationspolitik und stockender Prozessabläufe durch mangelhafte Kommunikation.

Navigator ist als interaktiver Wegweiser zu verstehen, der das Leitbild alltagstauglich veranschaulicht und auch die Möglichkeit bietet, Verhaltensweisen und Situation in der Gemeinschaft zu diskutieren. Was wollen wir zukünftig stärker leben und woran möchten wir arbeiten, um unser Idealbild/Ziel zu erreichen? All diese Fragen und Antworten füllt der Leitbild-Navigator. Ein Forum das zum Austausch, aber auch zur Kritik anregt. Im Ergebnis zum Hypoport-Leitbild-Workshop stand fest: Kommunikation, respektvoller Umgang untereinander, hohe Leistungsansprüche, um im Interesse des Kunden den einfachsten Zugang zu den besten Finanzdienstleistungen darzustellen sowie die ethischen Werte, die von Hypoport vertreten werden, wurden von Mitarbeitern und Kunden zugleich hervorgehoben und fließen in das Unternehmensleitbild ein. ■

Impressum

Herausgeber und Verlag

Dr. Klein & Co. AG
Klosterstraße 71
10179 Berlin
Tel.: 030 / 420 86-1200, Fax: -1298
www.drklein.de
horizonte20xx@drklein.de

Vi.S.d.P.

Hans Peter Trampe

Redaktion

Nadine Winkelmann
Christina Cachandt

Layout

prototype publishing

Druck

Norddruck Neumann GmbH & Co. KG, Kiel

Auflage

2.700 Exemplare

Erscheinungsweise

3 Exemplare im Jahr

ONE!
Unser Weg in die Zukunft

Leistung
Hypoport ist der einfachste Zugang zu den besten Finanzdienstleistungen.

Mission
Hypoport steht für die revolutionäre Veränderung der Märkte. Dazu brauchen wir talentierte Mitarbeiter, die unser Wachstum aktiv mitgestalten und Verantwortung übernehmen.

Ziel
In 2014 werden wir Top 5 der Finanzdienstleister sein. Wir messen unseren Erfolg an begeisterten Mitarbeitern und einer zweistelligen Steigerung unseres Marktanteils und unseres Ertrags.

Mitarbeiter
Bei Hypoport wird Leistung gefordert, gefördert, anerkannt und macht Spaß. Die Entwicklung unserer Mitarbeiter ist eine Investition in unsere Zukunft.

Zusammenarbeit
Wir begegnen uns mit Vertrauen, Respekt und Fairness. Wir unterstützen uns wechselseitig. Wir sind zuverlässig in der Einhaltung von Vereinbarungen und Regeln.

Werte
Wir akzeptieren wirtschaftlichen Erfolg nur, wenn er im Einklang mit den allgemein anerkannten Ethikwerten zu erzielen ist.