

Gemeinsam die Zukunft gestalten!

6. Horizonte20xx-Tagung in Berlin verzeichnete Teilnehmerrekord

Vom 24.-25. November 2008 jährte sich zum sechsten Mal die Horizonte20xx-Tagung in Berlin, zu der 150 Geschäftsführer und Vorstände der deutschen Wohnungswirtschaft und 12 Referenten begrüßt werden konnten. Auch in diesem Jahr zeichnete sich die Tagung durch die von den Teilnehmern geschätzte Themenvielfalt aus. Die Themen der Workshops reichten von den Auswirkungen der Finanzmarktkrise bis hin zu neuen Möglichkeiten für die Wohnungswirtschaft durch Wohnriester.

Eröffnet wurde die Tagung traditionell von Hans Peter Trampe, Vorstandsmitglied der Dr. Klein & Co. AG. Passend zu aktuellen Entwicklungen am Finanzmarkt kündigte er zwei versierte Marktkenner an: Prof. Dr. Norbert Walter, Geschäftsführer Deutsche Bank Research, der in seinem Plenumsvortrag eine Einschätzung zur Finanzmarktkrise und die möglichen weiteren Szenarien gab (siehe Artikel Seite 1+3) sowie Hans-Joachim Dübel, einer der intimsten Bankkenner, gab in seinem Workshop einen Rückblick über die Entwicklungen, die zur Subprime Krise geführt haben sowie die Gründe für das Markt-/Staatsversagen und dessen Lehren. Nicht nur Themen mit Blick in die Zukunft bot die sechste Horizonte20xx-Tagung: Das traditionelle Get-together am Vorabend der Tagung führte die Teilnehmer unter dem Motto „über den Dächern Berlins“ auf 25 Meter Höhe in die Aqua-Dom-Lounge des Radisson-SAS. Nach der 10-minütigen Fahrt mit dem gläsernen Fahrstuhl durch das mit 2500 tropischen Fischen und einer Million Liter Salzwasser befüllte berühmte zylindrische Aquarium konnten die Teilnehmer den Blick



über das weihnachtlich beleuchtete Berlin schweifen lassen. Die Aussicht auf den Berliner Dom als direkter Nachbar, den Berliner Fernsehturm und das rote Rathaus waren ebenso imposant wie die Fahrt durch das Aquarium, bei der man von neugierigen Fischschwärmen beobachtet wurde. *Weiter auf Seite 2*

In der Finanzkrise helfen die Erfahrungen der Nachkriegszeit nicht mehr viel weiter

Einschätzung von Prof. Dr. Norbert Walter, Geschäftsführer Deutsche Bank Research



„Dies ist die schwerste Krise, die ich in meinem Leben erlebt habe und keiner weiß wie es ausgehen wird – und ich auch nicht.“, so eröffnete Prof. Walter seinen Vortrag im Plenum der diesjährigen Horizonte20xx-Tagung. Laut Walter reichen Plausibilitäten aus unserer Lebenserfahrung für diese Krise nicht aus. Es handle sich um ein Ereignis der Weltwirtschaft und nicht eines Landes.

Der Umstand, dass sich wohl kaum und ganz sicher nicht in den letzten zwei Generationen die Lage der Weltwirtschaft so stark verschlechtert hat wie im letzten halben Jahr, schließt eine hilfreiche Therapierung der Krise auf Grundlage der Erfahrungen der mei-

sten Zeitgenossen aus. Die Wirkungszusammenhänge sind komplex und wenn wir das nicht berücksichtigen, werden wir in der Therapie zu kurz springen oder die Wirkung verfehlen. Die Gesellschaft wird zur „Instant Society“. Der Staat mischt sich auch dort ein, wo er keine besonderen Kompetenzen hat. Die Krise ist eine Kombination aus Staats- und Marktver-

THEMENÜBERBLICK

Schwerpunkt Finanzen

Auswirkungen der Kapitalmarkt-
krise auf die Finanzierung von
Wohnungsunternehmen

Seite 4

Wie die Wohnungswirtschaft vom neuen
Eigenheimrentengesetz profitiert

Seite 5

Schwerpunkt Service

Zinsentwicklung inkl. Kommentar

Seite 7

Sonderteil: Finanzkrise

Was ist seit Oktober 2008 passiert?

Seite 8/9

Schwerpunkt Markt

Das Internet als Marketingkanal
für die Immobilienwirtschaft

Seite 11

Schwerpunkt Dr. Klein

Gesundheitsförderung der Mitarbeiter
durch das neue Jahressteuergesetz 2009

Seite 16

Bitte vormerken:

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

sagen. Subprime ist der Auslöser, nicht aber die Ursache.

Konkreter: Zu Beginn dieses Jahrzehnts haben wir beim Zusammenbruch der New Economy versucht, sehr viel Geld auszugeben. Durch Festhalten von Wechselkursen wurde auch in Asien eine ähnliche Geldpolitik betrieben. Wir waren in der Welt des hohen Tempos und des technischen Fortschritts. Menschen in Indien und China konnten in die internationale Arbeitsteilung integriert werden. Die Annahme war damals, dass Geld immer billig bleibt. Für Bürger, die Immobilien und schnelle Autos kaufen wollten, war „billiges“ Geld immer vorhanden. Banken konnten das, was sie ausgeliehen haben, immer kurzfristig finanzieren. Aufsichtsbehörden und Chefs im Finanzsektor versagten. Irgendwann war die Entwicklung vom Mittelstand so bedeutend, dass auch Inder und Chinesen anfangen so zu leben

Weiter auf Seite 3



Vielfalt stand auch im Fokus der beiden Konferenztage: Wissen Sie, warum das Schaf vom Baum fällt? – Eine Einführung mit vielen kleinen witzigen und praktischen Übungen in das Gedächtnistraining gab die Juniorenweltmeisterin Christiane Stenger (s. Art. S. 6) und ob die gehörten Methoden funktionieren, konnten die Teilnehmer gleich bei den anderen fachlich orientierten Workshops ausprobieren.

Ist die Wirtschaftlichkeit bei gehobenen energetischen Anforderungen weiterhin gegeben? Antworten auf diese Frage gab Ingeborg Esser vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in ihrem Workshop. Prof. Dr. Wolfgang Scholl verstand es hingegen, den Teilnehmern anhand aktueller Forschungsergebnisse die unterschiedlichen Wirkungsweisen von Machtausübung vs. Einflussnahme darzustellen. Im Ergebnis stand fest, dass bei hohem Machtpotenzial und Machtausübung am wenigsten gelernt wird. Der weitaus kooperativere und beratendere Führungsstil „Einflussnahme“ fördert hingegen den Wissenszuwachs und die Steigerung der Effektivität im Unternehmen (s. Art. S. 14). Ebenfalls hoch geschätzte Themenblöcke waren die Workshops „Geschäfte am digitalen Lagerfeuer – Das Internet als Marketingkanal für die Immobilienwirtschaft“ von Dr. Peter Figge, der aufgrund seiner langjährigen Erfahrung auf diesem Sektor mit vielen interessanten Praxisbeispielen aufwarten konnte (s. Art. S. 11) und des 67-jährigen Spielplatzdesigners Günter Beltzig zum Thema „Weg vom Schattendasein – Der Spielplatz als Marketinginstrument“, in dem er Spielplatzprojekte vorstellte, bei denen er mit verblüffend einfachen Überlegungen und Instrumentarien gemeinschaftsfördernde Erholungsräume für alle – nicht nur für Kinder – geschaffen hat (s. Art. S. 13).

Auch Dr.-Ing. Renate Narten wusste zu berichten, dass man mit kleinen Maßnahmen viel erreichen kann. In ihrem Workshop „Selbstbestimmtes Wohnen im Alter – Was kann die deutsche Wohnungswirtschaft dazu beitragen“ räumte sie mit den Vorurteilen auf, immer gleich einen Komplettumbau der Wohnungen anzustreben. Vielmehr reiche es, sich bei anstehenden Sanierungsmaßnahmen Gedanken über die Zuwegbarkeit der Wohnungen und Zimmer zu machen (Barrieren) und mit zusätzlichen Haltegriffen, insbesondere in Treppenhäusern, als ersten Schritt den älteren Mietern ein höheres Sicherheitsgefühl zu vermitteln (s. Art. S. 14).

Dr. Michael Myßen vom Bundesministerium für Finanzen stand in seinem Workshop für Fragen rund um das Thema „Wohnriester – neue Möglichkeiten für die Wohnungswirtschaft“ zur Verfügung. Bisher wurde viel zu diesem Thema veröffentlicht, oft nicht leicht verständlich. In Dr. Myßen hat man einen versierten Referenten gefunden, der sich in seiner täglichen Arbeit diesem Thema widmet und auch schwierige Sachverhalte einfach darstellen konnte (s. Art. S. 5).

„Hochwasser, Stürme, Hagel – was wird zukünftig noch versichert“ lautete der Workshop von Guido Raasch, dem Autor des Buches „Versicherungen



in der Wohnungswirtschaft“ und Mathias Both vom HDI-Gerling-Konzern, die Trends zu Entwicklungen, insbesondere in Bezug auf die Versicherbarkeit und Sinnhaftigkeit verschiedener Versicherungen darstellten. Klaus Schmuck als Leiter Risikomanagement der Allianz Climate Solution GmbH gab hingegen einen Überblick über „Erneuerbare Energien, Klimaschutz und -wandel – Technologien, Trends und Wirtschaftlichkeit“.

Über die möglichen Auswirkungen der Kapitalmarktkrise auf die Finanzierung von Wohnungsunternehmen verwies Hans Peter Trampe, Vorstandsmitglied Dr. Klein & Co. AG, in seinem Workshop (s. Art. S. 4).

Zum Ende des ersten Konferenztages lud der Gastgeber die Teilnehmer zum Galaabend in die **Britische Botschaft** (Fotos 1+2) ein, wo talentierte Künstler und der Koch des delikaten Gala-Menüs um die Gunst der Gäste warben. Eine farbenfrohe Mischung aus moderner Architektur und Kunst bot bereits das ARTrium der britischen Botschaft, wo die Gäste an runden Tischen platziert wurden.

Danilo Mader (Foto 3), ein junger Absolvent der staatlichen Artistenschule, überraschte mit seiner Körperbeherrschung in der Handstand-Equilibristik auf zwei hohen Stangen.

Auch „**OHNE ROLF**“ (Foto 4) sorgte für viel Amüsement, als sie sich als stumme, nur über Plakate kommunizierende, Comedians entpuppten. Erlesene Komik: Sprechen heißt bei OHNE ROLF blättern.

Die vier Damen von **Salut Salon** (Foto 5) trugen die Gäste auf einer Welle der Begeisterung mit ihren mal humorvollen, mal frechen und auch nachdenklichen Arrangements davon. Das war Ladypower auf hohem Niveau: Eine perfekte Kombination aus frechen Chansons, anspruchsvoller Klassik und mitreißendem Entertainment.

Die Präsentationen zu den Workshops können Sie kostenfrei unter www.horizonte20xx.de downloaden.



Fortsetzung von Titelseite: IN DER FINANZKRISE HELFEN...

wie wir. Am Ende dieses Prozesses stiegen die Immobilienpreise und die Preise für Rohstoffe und Energie. Als die Zentralbanken die Zinsen anhoben, brach das Kartenhaus zusammen.

Die Subprime Krise wird in die Geschichte eingehen, aber sie ist nicht der Kern des Problems. Die Welt ändert sich. Es wird immer mehr Menschen mit unregelmäßigem Einkommen geben. Diese benötigen auch Kredite. Diese Kreditvergabe kann man den Amerikanern nicht vorwerfen. Aber diesen Menschen mehr als 100% der Sicherheiten zu beleihen und ihnen tilgungsfreie Jahre aufzudrängen, das war falsch. Wenn diese Darlehen dann aus den Bilanzen herauskatapultiert werden und dass dann auch noch mit AAA geratet wird, ist das kritisch, so Walter. Wir haben erste Anzeichen, was derzeit bei der Finanzierung von Autos (Leasing) und Kreditkarten passiert. „Wenn ein Immunschwacher einen zweiten und dritten Virus bekommt, dann kann das dramatisch werden.“

Die ersten Opfer waren die Investmentbanken, denen man die höchste Kompetenz im Risikomanagement zugetraut hatte. Die Krise trat nicht nur bei ambitionierten Privatinstitutionen, sondern auch bei Staatsinstitutionen ein. Auch in Berlin versuchte man, durch Kapitalerhöhungen wichtige Institute zu stützen. Lehman Brothers hätte gerettet werden müssen. Die globalen Auswirkungen durch die Pleite von Lehman haben die gesamte Weltwirtschaft erschüttert. Die Automobilbranche ist vollumfänglich betroffen. Selbst bei Toyota wird entlassen, einem Unternehmen, das das Vorzeigeunternehmen der Branche war. Rettungswünsche aus diesen Bereichen setzen sich fort. Weitere Branchen wie beispielsweise Fluglinien folgen. Wenn sich die Krise bei Autos fortsetzt, wird sich das auf die ganze Zulieferindustrie auswirken.

Die Vorstellungen am Jahresanfang 2008 waren, dass die Rohstoffpreise hoch bleiben und weiter steigen. Die Reaktion war eine bisher unbekannte Lagerhaltungseuphorie. Diejenigen, die keine Lager hatten, deckten sich mit Terminkontrakten ein. Nun ist die Nachfrage weg, aber die Finanzierungskosten bleiben. Die Vorlieferanten haben die Fabriken bereits auf die Fertigung der nächsten 2-3 Jahre einstellen müssen. Nun werden diese Modelle eventuell nicht kommen. Wir fahren weiter herum mit umweltverschmutzenden Autos und die Vorlieferanten bleiben auf ihren Investitionen sitzen. In den USA konnte die Hilfe für Banken in Zeiten eines scheidenden und eines neuen Präsidenten schnell beschlossen werden. Nun muss Detroit wieder warten. In Berlin weiß man auch noch nicht, was das für die deutschen Nieder-

lassungen bedeutet. Ein weiterer Irrtum ist, dass sich die reichen Rohstoffländer alles leisten können. Russland fühlte sich gut aufgestellt. Inzwischen kosten aber Rohstoffe halb so viel wie vor einem halben Jahr. Die Stabilität der Rohstoffländer muss daher hinterfragt werden.

Laut Walter stecken wir in einer keynesianischen Situation, in der wir die Krise nur durch Erhöhung der Staatsausgaben stabilisieren können. Nur haben wir so lange geübt, dass Schulden und Steuerausgaben schlecht sind, dass wir uns diese Lösung nicht vorstellen können. Wenn die Engländer jetzt ein Konjunkturprogramm allein

aber noch nicht. Durch die große Einmischung des Staates wird es wahrscheinlich langfristige Wachstumshemmnisse geben. Ein solches keynesianisches Programm erscheint Walter am plausibelsten. Deutschland muss mitmachen. Wir sind 82 Mio. Menschen inmitten von Europa. Wenn wir dann noch hinbekommen, dass wir die Einmischung des Staates zeitlich und quantitativ begrenzen, dann könnte das ganz gut werden.

Szenario Oskar Lafontaine (25%):

Alles was nicht funktioniert, wird verstaatlicht. Für die, die wir retten, wird die Konkurrenz be-

seitigt. Innovation und Kundenorientierung gingen bei einer solchen sicherheitsorientierten, aber rückwärtsgerichteten Strategie verloren.

Szenario Tsunami (5%):

Alles geht schief. Für diesen Fall empfiehlt Walter, zu überprüfen, ob unser Hintergarten groß genug ist, um Kartoffeln anzupflanzen.

Szenario Nina Ruge (35%):

Alles wird gut.

Es gibt auch einen Lichtblick: Wenn die Rohstoffpreise weiter unten bleiben, dann ist das wie eine Steuersenkung. Walter ist aber skeptisch. Die Inder und Chinesen werden nicht zusammenbrechen, sondern wachsen und mehr nachfragen. Der US-Dollar wird teurer. Pro Euro bekam man im Sommer noch 1,60 USD; jetzt sind es nur noch 1,25 USD. Der Yen hat gegenüber dem Dollar noch mal 20 Prozent zugelegt. Die Deutschen sind damit gegenüber den Japanern 40 Prozent preiswerter. Das kann in Japan niemand durch Produktivitätssteigerung ausgleichen. Die Wechselkursituation ist vorteilhaft, wird aber nicht so bleiben. Die finanzmarktpolitischen Instrumente der USA sind ausgeschöpft. Die Amerikaner werden den Wechselkurs wieder entdecken.



machen, wird das nicht ausreichen. Bundeskanzlerin Merkel hat die Mehrwertsteuer erhöht und könne nicht über eine Senkung entscheiden, solange es Alternativen gibt. Wir brauchen Maßnahmen die international abgestimmt sind. Das Dilemma ist, dass die Politiker ideologische Vorstellungen durchsetzen wollen. Wir bekommen eine Wirtschaftsordnungsdebatte. Wir sind auf dem Weg in eine andere Gesellschaft. Eine Prognose sei unmöglich, da Walter nicht wisse, wie die Politiker und die Unternehmen entscheiden werden. Daher skizziert er vier Szenarien mit entsprechenden Eintrittswahrscheinlichkeiten:

Szenario des großen Obama Programms (35%):

Der Staat legt große antizyklische Programme auf. Frau Merkel werde auch mit machen, sie wisse es

FAZIT

Walter: „Die Zukunftsperspektive ist derzeit so fragil wie selten zuvor und deshalb müssen wir uns in der nächsten Zeit mit einer solchen Szenarioanalyse ins Gelände ohne Wegweiser und ohne Steig- und Lenkhilfen bewegen. Hoffentlich haben die an solche Hilfen gewohnten Zeitgenossen noch die Kraft und den Willen, den Karren aus dem Dreck zu ziehen.“

Auswirkungen der Kapitalmarktkrise auf die Finanzierung von Wohnungsunternehmen

Chancen und Risiken für die Wohnungswirtschaft

„Die Dimensionen der Krise sind kaum fassbar“ mit diesen Worten begann Hans Peter Trampe, Vorstand der Dr. Klein & Co. AG, seinen Workshop bei der Horizonte 20xx-Tagung Ende November in Berlin. „Kapitulation an der Wall Street, Lehman Brothers meldet Insolvenz an“ und „IWF sagt Neuordnung des Finanzsystems voraus“ – die Schlagzeilen nehmen derzeit kein Ende. Die Auswirkungen der Kapitalmarktkrise und im Besonderen auf die Wohnungswirtschaft legte Trampe in seinem Vortrag den Besuchern der Tagung eindrucksvoll dar.

Wie schwer uns die Rezession wirklich treffen wird, kann derzeit keiner vorhersagen. Allerdings können wir zwischen drei möglichen Szenarien unterscheiden: optimistisch, realistisch und pessimistisch. Während das optimistische Szenario besagt, dass es zu keiner weiteren Verschärfung der Rezession kommen wird und die Konjunktur im Laufe des Jahres eine Wiederbelebung erfährt, erwartet das realistische Szenario eine Verschärfung der Rezession mit einer Wiederbelebung der Konjunktur frühestens 2010. Das pessimistische Szenario spricht wiederum von einer globalen Weltwirtschaftskrise.

Die aktuelle Situation spiegelt die Folgen des Zusammenbruches des Interbankenmarktes wieder, so Trampe. Denn weder kurz- noch langfristig leihen sich Banken derzeit Geld. Daher verfügen die Banken nicht mehr über ausreichend Liquidität für Neugeschäfte. Die Folgen für Wohnungsunternehmen bestehen im Wesentlichen in einer Erhöhung der zu zahlenden Margen – durch weniger Anbieter – und einer deutlichen Erhöhung der Risikoaufschläge für höhere Beleihungsausläufe.

Mit seinen Thesen zu den langfristigen Auswirkungen dieser Rezession ging Trampe auf Chancen und Risiken für die Wohnungswirtschaft ein:

1. Die Wohnungswirtschaft wird von den Kapitalmärkten als risikoarme Assetklasse erkannt und bevorzugt bedient werden. Dadurch wird künftig eine Finanzierung direkt an den Kapitalmärkten möglich sein.
2. Ein gestiegenes Sicherheitsbedürfnis bei Banken führt zu dem gleichen Ergebnis. Auch bisher in der Wohnungswirtschaft nicht aktive Anbieter werden Finanzierungen zur Verfügung stellen.
3. Um gestiegenen Informationsbedürfnissen und Anforderungen gerecht zu werden und um

sich tatsächlich auch als „sichere“ Assetklasse zu etablieren, müssen Wohnungsunternehmen deutlich mehr Aufwand hinsichtlich Banken-, Beleihungs- und Darlehensmanagement betreiben.

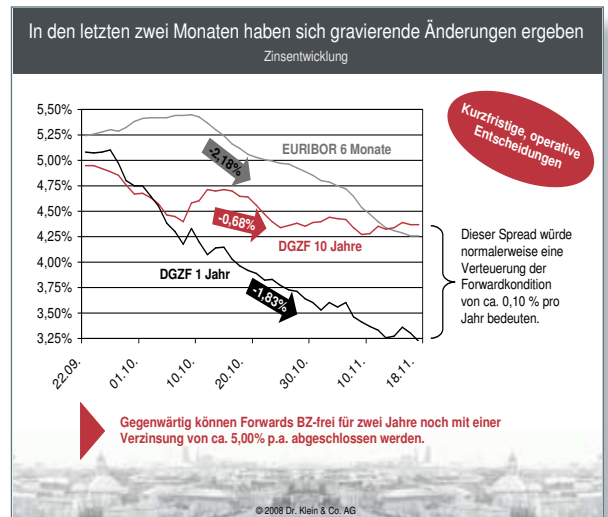
4. Banken werden auch auf Druck der Gesetzgeber mehr Risikovorsorge betreiben und die Altlasten dieser Krise kompensieren müssen. Dadurch werden unabhängig von der Entwicklung des Zinsniveaus die Margen steigen.

5. Durch einen Anstieg des Verkaufs von Kreditforderungen zur Liquiditätsgenerierung von Banken wird sich die Wohnungswirtschaft auf eine Vielzahl von unterschiedlichsten Anforderungen verschiedener Kreditgeber einstellen müssen.

Trampe gab den Rat, aufgrund der aktuell großen Refinanzierungsprobleme von Banken den Kapitalbedarf der nächsten zwei Jahre im Wohnungsunternehmen zu überprüfen. Zur Vermeidung von Liquiditätsempfängen sollte schon kurzfristig der Finanzierungsbedarf – auch im Hinblick auf das günstige Zinsniveau – gesichert werden. Nicht nur in diesem Zusammenhang sollten Abhängigkeiten von Banken grundsätzlich vermieden werden, denn die Krise kann heute nahezu jede Bank treffen. Die Konsequenzen aus für Kunden unangenehmen Sanierungsentscheidungen der Banken müssen die Kreditnehmer allein tragen. Darüber hinaus sei zur Erlangung bestmöglicher Konditionen ein Beleihungsmanagement zwingend notwendig, führte Trampe aus. Ebenfalls müssten Klumpenrisiken bei Banken frühzeitig erkannt und ausgeräumt werden. Dabei muss die Darlehensstruktur effizient und übersichtlich sein.

Zu den Faktoren, die kurzfristige, operative Entscheidungen beeinflussen, gehören neben der Entwicklung des Zinsniveaus, die Veränderung der Zinsstrukturkurve und Probleme bei der Refinanzierung.

Laut Trampe sprechen zurzeit mehr Faktoren für ein sofortiges Handeln, denn sollte sich die Refinanzierungsproblematik nicht entspannen, würden weitere Kreditgeber ausfallen und eventuell gefallene Zinsen durch höhere Margen kompensiert. Ferner sei bei einer Wiederbelebung des Pfandbriefmarktes von höheren Margen auszugehen. Auch könne im Falle eines pessimistischen Szenarios eine Kreditklemme bei anhaltender Kapitalmarkt-



krise ein Wohnungsunternehmen in eine Situation der Illiquidität bringen.

Dagegen spräche, so Trampe, vor allem die begrenzte Anzahl potenzieller Kreditgeber sowie die Möglichkeit, sich der Chance zu berauben, bei einem Abschluss von Forwarddarlehen, von eventuell fallenden Zinsen zu profitieren.

Allerdings sei die Gefahr von steigenden Zinsen nicht auszuschließen. Die Rückkehr zu einer normalen Zinsstrukturkurve würde die Preise für Forwards wieder steigen lassen und die Handlungsoption, Forwards in naher Zukunft abzuschließen, einschränken. ■

KOMMENTAR

KfW-CO₂-Darlehen – Konditionen auf dem Niveau vom Frühjahr 2006

Nach einer kräftigen Zinssenkung im Dezember 2008 hat die KfW die Konditionen für einige Programme per 16.01.2009 erneut gesenkt. Bei den mit Bundesmitteln zinsverbilligten, wohnwirtschaftlichen Programmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ist bezüglich der Förderung von umfangreichen energetischen Maßnahmen am Bestand wieder das niedrige Zinsniveau wie zum Anfang der Förderinitiative „Wohnen, Umwelt, Wachstum“ im Frühjahr 2006 erreicht.

Für Mitte 2009 hat die KfW eine Anpassung der Förderbedingungen aufgrund der geplanten Änderungen in der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) angekündigt. Auch wenn die Rahmenbedingungen noch nicht endgültig formuliert sind, bedeuten die Veränderungen eine Verschärfung der einzuhaltenden Eckwerte und damit eine Erhöhung der technischen Anforderungen für eine Förderfähigkeit Ihres Bau- oder Modernisierungsvorhabens.

Die im Rahmen des Konjunkturpaktes I der Bundesregierung zusätzlich genehmigten Mittel, die jetzt die günstigen Konditionen ermöglichen, sind allerdings begrenzt. Wie auch bei der Einführung des Programms im Frühjahr 2006 rechnen wir nach einer ersten Phase mit sehr niedrigen Konditionen, um die Förderung im Markt zu etablieren, mit einer sukzessiven Anhebung der Sätze auf ein „normales“ Förderniveau. Erste Hinweise aus der Politik haben wir dazu erhalten.

Dr. Klein rät daher: Handeln Sie jetzt und beantragen Sie die günstigen KfW-Programme!



Eigenheimrentengesetz (EigRentG) – Neue Möglichkeiten für die Wohnungswirtschaft mit Wohnriester

Workshop von Dr. Michael Myßen, Bundesministerium für Finanzen, bei der Horizonte20xx-Tagung am 24./25.11.2008

Im Juni 2008 wurde das Gesetz zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die geförderte Altersvorsorge (Eigenheimrentengesetz vom 29.07.2008, BGBl. I S. 1509) beschlossen. In Dr. Myssen wurde ein versierter Referent für die 6. Horizonte20xx-Tagung in Berlin gewonnen, wenn es um das Thema Eigenheimrentengesetz geht. Kernelement des Gesetzes ist die verbesserte Integration von selbstgenutzten Wohnimmobilien in die Riester-Förderung, hierzu gehört u.a. die Erweiterung des Kreises der begünstigten Anlageprodukte, die Einführung der Förderung von Tilgungsleistungen und die Verbesserung der Entnahmemöglichkeiten von gefördertem Altersvorsorgevermögen. Dadurch eröffnet das Gesetz gerade für die Unternehmen der Immobilienwirtschaft neue Möglichkeiten, die Anleger beim Aufbau einer steuerlich geförderten Altersvorsorge zu unterstützen.

Daneben sieht das Gesetz noch weitere Änderungen vor, mit denen die Riester-Rente insgesamt gestärkt werden soll, so beispielsweise den Berufseinsteiger-Bonus und die Erweiterung der Förderberechtigung. Zudem wird die Gewährung der Wohnungsbauprämie nach einer Übergangsphase an eine wohnungswirtschaftliche Verwendung gekoppelt.

Ausweitung der geförderten Anlageprodukte

Welche Beiträge und damit auch welche Anlageprodukte gefördert werden, bestimmt sich insbesondere nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz (AltZertG). Werden Beiträge zugunsten eines entsprechend zertifizierten Altersvorsorgevertrages geleistet, dann können die Beiträge im Rahmen der Riester-Rente gefördert werden. Neben den bisher begünstigten Altersvorsorgeverträgen in Form von Rentenversicherungen, Fondssparplänen und Banksparplänen können auch folgende Vertragstypen zukünftig in Form zertifizierter Altersvorsorgeverträge abgeschlossen werden:

- Verträge zum Erwerb von weiteren Genossenschaftsanteilen an Wohnungsgenossenschaften, bei denen die Altersleistungen u.a. in Form einer regelmäßigen Nutzungsentgeltminderung für die Genossenschaftswohnung erbracht werden können. Ein Produkt, welches somit unmittelbar auf die Genossenschaften zugeschnitten ist.
- Darlehensverträge für die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums.
- Bausparverträge für die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums.

Die BSI begrüßt die Einbeziehung von genossenschaftlichem Wohnen in die Riesterförderung. In einer Pressemitteilung betont die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Wohnungswirtschaft (BSI), mit der Umsetzung des Gesetzes würde ein entscheidender Beitrag zur diskriminierungsfreien Einbeziehung des Wohnens in die staatlich geförderte private Altersvorsorge geleistet.

Förderregelungen

Der Gesetzgeber ermöglicht zukünftig einerseits die einfachere Entnahme von gefördertem Kapital aus einem Altersvorsorgevertrag und andererseits die Förderung von Tilgungsleistungen.



© Bernd Wiekman - Fotolia.com

Bei der Entnahme für die geförderte wohnungswirtschaftliche Verwendung sind 2 Fälle zu unterscheiden:

1. Das in einem Altersvorsorgevertrag angesparte geförderte Altersvorsorgekapital kann ganz oder teilweise unmittelbar für die Anschaffung (Kauf) oder Herstellung (Bau) von selbstgenutztem Wohneigentum eingesetzt werden (so genannter Altersvorsorge-Eigenheimbetrag). Dies gilt entsprechend für den Erwerb von Pflichtanteilen an einer Genossenschaftswohnung. Der Altersvorsorge-Eigenheimbetrag muss unmittelbar – d.h. in zeitlichem Zusammenhang – für die Anschaffung oder Herstellung einer inländischen Immobilie genutzt werden. Dies bedeutet faktisch, dass für vor dem 1.1.2008 angeschaffte Objekte die neue Entnahmeregelung nicht genutzt werden kann. Ebenso scheidet die Kapitalentnahme für die Umschuldung eines zur Anschaffung aufgenommenen Darlehens aus, da keine zeitliche Unmittelbarkeit der Kapitalverwendung gegeben ist.

2. Neben der Entnahme zur Anschaffung oder Herstellung kann das angesparte Altersvorsorgekapital auch zu Beginn der Auszahlungsphase für die Entschuldung von selbstgenutztem Wohneigentum eingesetzt werden. Im Gegensatz zur Entnahme während der Ansparphase kann der Altersvorsorge-Eigenheimbetrag zu Beginn der Auszahlungsphase auch für selbstgenutzte Objekte eingesetzt werden, deren Anschaffung oder Herstellung bereits vor dem 1.1.2008 abgeschlossen wurde.

Der zweite Förderansatz ist die so genannte Tilgungsförderung. Nach den Regelungen des Eigenheimrentengesetzes gehören zukünftig auch Tilgungsleistungen für ein Darlehen, das für eine nach dem 31.12.2007 vorgenommene wohnungswirtschaftliche Verwendung eingesetzt wird, zu den begünstigten Altersvorsorgebeiträgen im Sinne des § 82 Einkommensteuergesetz.

Nachgelagerte Besteuerung

Die Altersleistungen aus einem begünstigten Anlageprodukt unterliegen – soweit sie auf geförderten Altersvorsorgebeiträgen beruhen – der nachgelagerten Besteuerung. Bei der Immobilienförderung ist der in ein so genanntes Wohnförderkonto eingestellte Betrag Grundlage für die nachgelagerte Besteuerung. In dieses „Konto“ werden die in der Wohnimmobilie gebundenen steuerlich geförderten Beträge eingestellt. Hierzu gehören der Altersvorsorge-Eigenheimbetrag, die geförderten Tilgungsleistungen und die hierfür gewährten Zulagen. Der Gesamtbetrag des Wohnförderkontos ist in der Ansparphase jährlich um 2 Prozent zu erhöhen. Besteuert wird nur der in das Wohnförderkonto eingestellte Betrag, dieser ist unabhängig von dem vom Anleger erzielten Mietvorteil.

Das Wohnförderkonto wird grundsätzlich vom Anbieter geführt. Ist die Geschäftsbeziehung zwischen dem Anleger und dem Anbieter beendet worden – z.B. weil das Darlehen inzwischen vom Anleger getilgt wurde oder weil der Anleger 100% des geförderten Kapitals entnommen hat – ist das Wohnförderkonto grundsätzlich von der Zulagenstelle zu führen.

Der in das Wohnförderkonto eingestellte Betrag erhöht zu Beginn der Auszahlungsphase das vom Steuerpflichtigen zu versteuernde Einkommen. Hierbei stehen dem Steuerpflichtigen grundsätzlich zwei verschiedene Alternativen zur Verfügung: Entweder es erfolgt ab Beginn der Auszahlungsphase eine jährlich gleichmäßige Verteilung des zu versteuernden Betrags bis zur Vollendung des 85. Lebensjahres oder der Steuerpflichtige entscheidet sich für die Einmalbesteuerung. Im letztgenannten Fall wird der in das Wohnförderkonto eingestellte Betrag nur zu 70% seinem zu versteuernden Einkommen hinzugerechnet. Unabhängig von der Art der nachgelagerten Besteuerung hängt die tatsächliche Steuerzahllast von der individuellen Situation des Steuerpflichtigen ab.

FAZIT

Durch die neuen Regelungen kann zukünftig auch die Immobilienwirtschaft riester-geförderte Anlageprodukte anbieten. Es ist jetzt Aufgabe der Anbieter, die neuen Möglichkeiten mit Leben zu füllen. ■

Von Körperrouen und anderen Gedächtnispfaden

Fit im Kopf mit der Juniorengedächtnisweltmeisterin

Gedächtnistraining ist eine Sache, die nach schwerer Kopfarbeit klingt. Immer wieder staunen wir über Menschen, die sich in kürzester Zeit die Reihenfolge von Karten- oder auch Zahlenkolonnen merken können und die lose in den Raum geworfene Wörter spielend in der gleichen Reihenfolge wieder aufsagen können. Einer dieser Menschen ist Christiane Stenger, eine der erfolgreichsten Gedächtniskünstlerinnen der Welt. Die mehrfache Juniorengedächtnisweltmeisterin stellte ihre Fähigkeiten Ende November einmal mehr zur Schau und verblüffte dabei zahlreiche Teilnehmer der Horizonte20xx-Tagung in Berlin. Mehr noch, in nur 45 Minuten trainierte sie die Zuhörer, so dass sich jeder mühelos innerhalb weniger Minuten 20 Wörter merken und wieder aufsagen konnte. Das Besondere: Selbst nach über einer Woche konnten die Wörter noch richtig wiedergegeben werden, wie wir im Dr.-Klein-Selbstversuch herausfanden.



Zu Beginn des Workshops beäugten gut 50 Augenpaare gespannt die 21-Jahre-junge Referentin. Man erfuhr, dass sie bereits im Alter von 10 Jahren das erste Mal mit Gedächtnistraining in Berührung kam und es ihr half, ihre schulische Laufbahn erfolgreich zu absolvieren. Wie bei vielen Hochbegabten, war sie zunächst unterfordert, hatte keinen Spaß am Lernen und bekam schlechte Noten. Dank ihres neu gewonnenen Hobbys lernte die heutige Studentin sich zu motivieren und schaffte es sogar, Klassen zu überspringen. Darüber hinaus hat sie sich in Meisterschaften Titel wie Juniorengedächtnisweltmeisterin erworben. Das erste Mal mit 12 Jahren.

So manchem Workshop-Teilnehmer mag an dieser Stelle durch den Kopf gegangen sein, dass es wohl nur Menschen wie Christiane Stenger leicht fällt, sich sehr viele Dinge zu merken. „Dafür muss man sicher sehr begabt sein“, wurde schließlich gefragt. Die Referentin erklärte, dass es mit ein paar kleinen Tricks jeder schaffen kann: „Erst wenn es darum geht, sich 2000 zweistellige Ziffern einzuprägen, ist Begabung im Spiel“. Zunächst solle man nicht von sich erwarten, gleich auf Anhieb alles auswendig wiedergeben zu können: „Man hat doch Zeit, weiter zu lernen“, so Stenger. Techniken gibt es Verschiedene. Interesse und ein wenig Kreativität sind allerdings für den Erfolg mit verantwortlich.

Geschichtentechnik

Die Methode sieht vor, die zu lernenden Begriffe in eine möglichst lustige und ungewöhnliche Geschichte zu packen, die dann vom Gehirn „verfilmt“ wird.

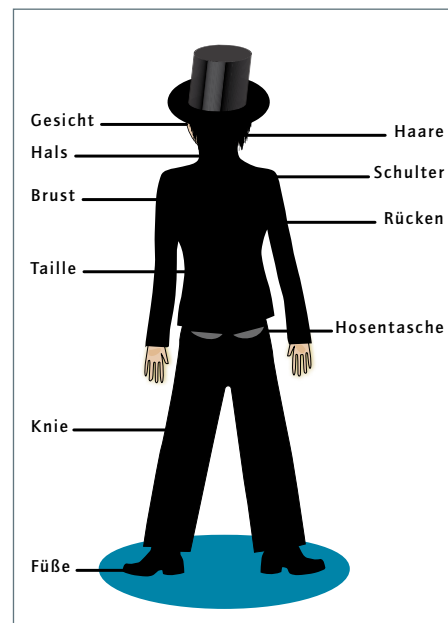
BEISPIEL: Die Bundesländer-Geschichte

Ein **Stein** fällt in den **See**, an dem sich ein **Bär** und ein **Esel** treffen. Beide bekommen Hunger und mampfen einen **Hamburger**. Dann laufen sie am **Rhein** entlang und gehen in der **Brandung baden**. Auf einer **Brücke** sehen sie plötzlich eine **Tür**. Sie öffnen sie und erblicken ein **Maß Bier**, aus der ein **niedergeschlagener Dachs** klettert und ruft: „**Anhalten!** Meine **Weste** ist mir runtergefallen. Ich hasse sie!“

Stein	= Schleswig-Holstein
See	= Mecklenburg-Vorpommern (Mecklenburgische Seenplatte)
Bär	= Berlin
Esel	= Bremen (Bremer Stadtmusikanten)
Hamburger	= Hamburg
Rhein	= Rheinland-Pfalz
Brandung baden	= Brandenburg
Brücke	= Baden-Württemberg
Tür	= Saarland (Saarbrücken)
Maß Bier	= Thüringen
niedergeschlagener Dachs	= Bayern
Anhalten	= Niedersachsen
Weste	= Sachsen
hassen	= Sachsen-Anhalt
	= Nordrhein-Westfalen
	= Hessen

Körpermethode

Bei der Körpermethode werden zunächst 10 Punkte am eigenen Körper definiert: z.B. Füße, Knie, Hosentaschen, Rücken, Taille, Brust, Schulter, Hals, Gesicht und Haare. Hat man sich diese gemerkt, kann man beginnen, Wörter darauf „abzulegen“. Der Trick ist, dass man die Wörter mit etwas möglichst Außergewöhnlichem verbindet. Bei dem Wort ‚Socken‘ könnte man sich z.B. vorstellen, das man eine riesige Socke über die Schuhe anzieht. Das Wort ‚Küchenschürze‘ verknüpft man mit dem Knie, weil sie vielleicht an den Knien endet, bei dem Wort ‚Auto‘ könnte man sich vorstellen, wie man



sich ein riesiges Auto in die Hosentasche steckt und beim Wort ‚Ziegenbock‘, wie einem einer in den Rücken springt usw. Am besten merkt man sich Wörter wenn man sich eine Geschichte dazu ausdenkt: So wird aus der Einkaufsliste schnell mal ein kleiner Krimi oder ein lustiges Märchen. Die Namen der US-Präsidenten Ford, Carter, Reagan und Bush könnte man sich bspw. so merken: Ein Ford fährt über den Fuß, der schwillt stark an und tut weh; ein Kater kratzt so doll am Knie, dass es anfängt zu bluten; ein Reagenzglas steckt in der Hosentasche; auf dem Rücken wächst ein riesiger grüner Busch.

Routenmethode

Die Routenmethode hingegen bietet die Möglichkeit, sich um ein Vielfaches mehr Wörter oder Ziffern zu merken. Schon vor 2000 Jahren wurde die Technik von den alten Römern genutzt, um Reden frei halten zu können. Im Raum haben sie ihre Begriffe an bestimmten Punkten abgelegt und sie im Geiste später wieder abgeholt. Hier ist es ebenfalls wichtig, mit den Wörtern etwas Außergewöhnliches zu verbinden. Ein Beispiel: Das Wort ‚Fahrradsattel‘ legt man auf der Türklinke des Raumes ab. Man stellt sich vor, die Türklinke bestünde aus diesem. Dieses Bild ist ungewöhnlich, deshalb behält man es leichter.

TIPP

Begriffe prägen sich viel besser ein, wenn viele Sinneswahrnehmungen und Emotionen mit den Bildern verknüpft werden.

Ihr Wissen und diverse Techniken hat die 21-Jährige in einem Buch festgehalten. Es trägt den Titel ‚Warum fällt das Schaf vom Baum?‘ (14,90 Euro, Campus Verlag). Auch für Kinder hat sie ihr Know-how zu Buche gebracht. In ‚Das Gummibärchen im Spinat‘ (12,90 Euro, Campus Verlag), lernen Kinder in fünf kleinen Geschichten die Grundlagen des Gedächtnistrainings.

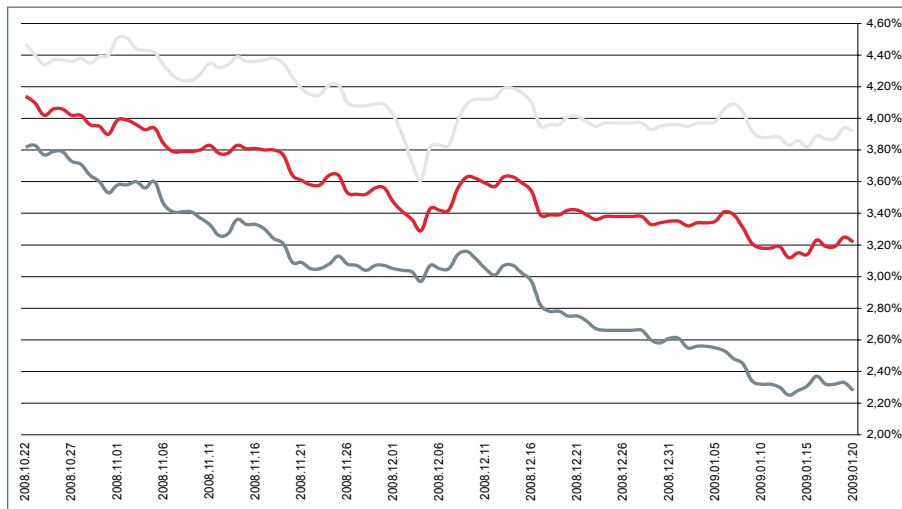
Zinsentwicklung

(DGZF-Bankeneinstand ohne Kundenmarge)

Laufzeiten:

- 10 Jahre
- 5 Jahre
- 1 Jahr

3 Monate



Hoch:

4,51 % (02.11.2008)
 4,14 % (22.10.2008)
 3,83 % (23.10.2008)

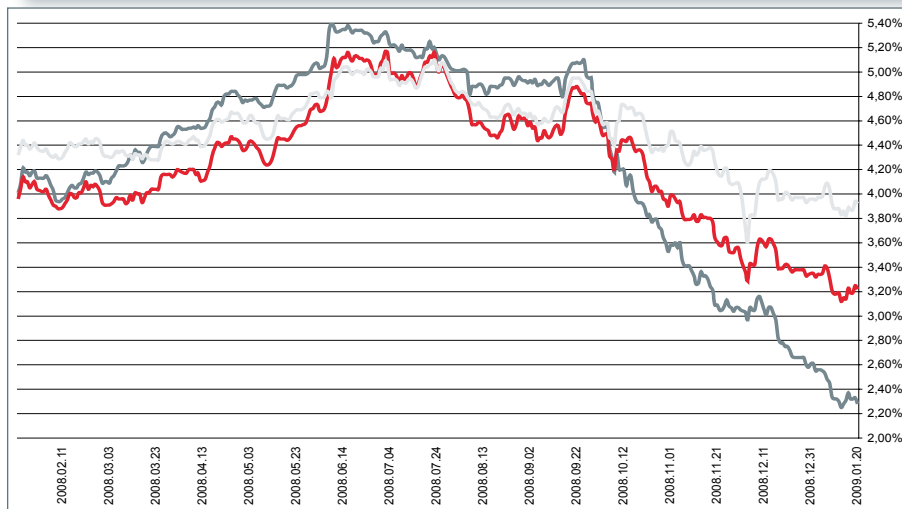
Tief:

3,61 % (04.12.2008)
 3,12 % (13.01.2009)
 2,25 % (13.01.2009)

Durchschnitt*:

4,11 % (4,76 %)
 3,57 % (4,67 %)
 3,00 % (4,88 %)

1 Jahr



Hoch:

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

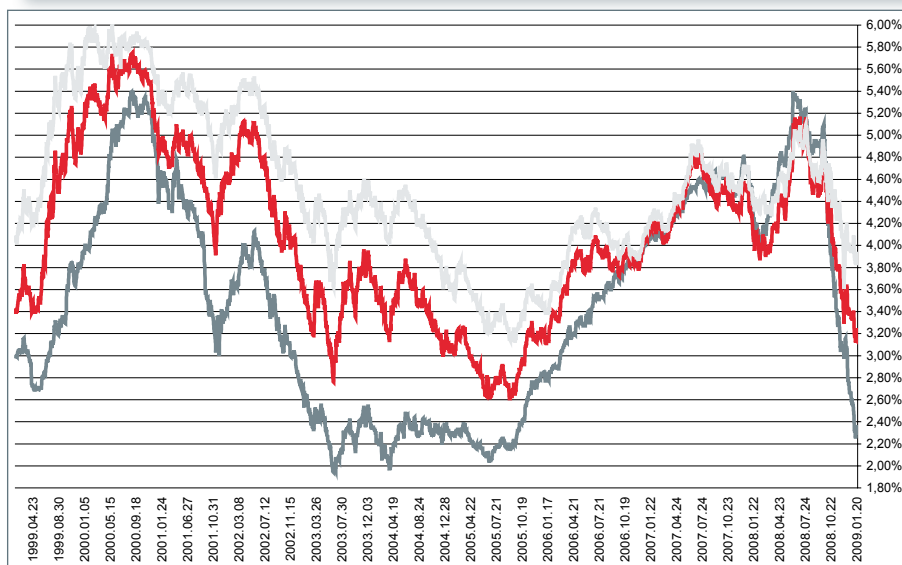
Tief:

3,61 % (04.12.2008)
 3,12 % (13.01.2009)
 2,25 % (13.01.2009)

Durchschnitt*:

4,51 % (4,62 %)
 4,25 % (4,46 %)
 4,28 % (4,69 %)

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)
 1,94 % (16.06.2003)

Durchschnitt*:

4,53 % (4,54 %)
 4,09 % (4,10 %)
 3,51 % (3,52 %)

***) in Klammern:**
 Wert der Vorperiode

Zinskommentar:

Aktuelle Faktoren wie die Entwicklung des Zinsniveaus, der Zinsstrukturkurve und Probleme bei der Refinanzierung geben derzeit Anlass zum Handeln. Bei Betrachtung der Zinsentwicklung innerhalb der letzten 4 Monate wird deutlich, dass im Einjahresbereich das Zinsniveau um 2,82 Prozent gefallen ist. Letztmalig war dieses Zinsniveau im Jahr 2005 zu verzeichnen. Auch im 10-Jahresbereich ist das Zinsniveau 1,03 Prozent unter dem im Vergleich zum September 2008. Im 5-Jahresbereich ist es um 1,63 Prozent gefallen. Wir empfehlen, den Finanzierungsbedarf der nächsten Jahre jetzt zu prüfen und sich die derzeit günstigen Zinsen zu sichern.

Gegenwärtig können Forwards noch BZ-frei für zwei Jahre mit einer Verzinsung von ca. 5 Prozent p.a. abgeschlossen werden. Wir gehen davon aus, dass die Niedrigzinsphase nicht mehr lange anhalten wird. Die Rückkehr zu einer normalen Zinsstrukturkurve würde die Preise für Forwards erhöhen. Sollte sich keine Entspannung in der Refinanzierungsproblematik einstellen, könnte sich die Anzahl potenzieller Kreditgeber weiter verringern und die günstigen Zinsen durch erhöhte Margen aufzehren. Im kurzfristigen Bereich gehen wir von weiteren Zinssenkungen aus, was die Möglichkeit zum Abschluss von Forwarddarlehen einschränkt. Im langfristigen Bereich gehen wir von einer starken Schwankungsbreite aus.

PRESSEMELDUNGEN AUS DER FINANZKRISE SEIT OKTOBER 2008

13.10.2008

● G7 beschließt am Wochenende Aktionsplan. Das Vertrauen in die Banken soll durch Garantien gestärkt und durch staatliches und privates Kapital unterstützt werden. Die Bundesregierung plant ein Rettungspaket mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 500 Mrd. Euro.

20.10.2008

● Konzerne stoppen Aktien-Rückkäufe aufgrund von drohenden oder bereits erfolgten Ertragsrückfällen. Nicht nur in Deutschland, sondern auch in den USA brachen die Rückkäufe um über die Hälfte ein.

27.10.2008

● Autohersteller drosseln ihre Produktion. Daimler stellt ab Mitte Dezember für 5 Wochen die Produktion ein; Opel drohen aufgrund der Krise beim Mutterkonzern GM in den nächsten Monaten europaweit zeitweilige Produktionsstopps. Bei BMW stehen die Bänder in Leipzig ab heute vorübergehend still.

31.10.2008

● Bankenrettungsfonds genehmigt Liquiditätshilfe in Höhe von 15 Mrd. Euro für HRE.

03.11.2008

● „Rettungsschirm“ der Bundesregierung von Commerzbank genutzt – die Bank erhält eine stille Einlage von 8,2 Mrd. Euro und Garantien für Schuldverschreibungen in Höhe von 15 Mrd. Euro. Auch die HSH Nordbank will das Rettungspaket nutzen und 30 Mrd. Euro beantragen.
● Wachstumsprognose für das laufende und kommende Jahr drastisch gesenkt – Finanzkrise führt zu Rückgang des Wirtschaftswachstums auf 1,2 Prozent laut EU-Kommission.

05.11.2008

● In den USA steigen Entlassungen auf 5-Jahreshoch – verantwortlich ist vor allem die Kündigungswelle im Finanz- und Automobilsektor.
● Bundesregierung entscheidet über Konjunkturprogramm – nach Rettungspaket für die Finanzindustrie, soll mit Hilfe eines 16-Punkte Programms die lahrende Konjunktur angestoßen werden.
● Barack Obama ist neuer Präsident der USA. Wall Street feiert Wahltag mit kräftigen Kursgewinnen an den US-Börsen.

06.11.2008

● KfW soll 288 Mio. Euro in Wertpapieren bei der inzwischen verstaatlichten Kaupthing-Bank in Island angelegt haben – die Bank versucht, die Forderungen gerichtlich durchzusetzen, der Erfolg ist fraglich.
● IWF senkt Wachstumsprognose der Weltwirtschaft und rechnet für 2009 mit einer länderübergreifenden Rezession. Der Wirtschaftsausschuss prognostiziert eine Schrumpfung der Wirtschaftsleistung aller Industriestaaten zusammengekommen um 0,3 Prozent. Das wäre das erste Mal seit dem zweiten Weltkrieg.
● In Großbritannien schießt die Zahl der Unternehmenspleiten wegen der negativen Auswirkungen der Finanzkrise und damit verbundenen erschwerten Kreditbedingungen um 26 Prozent nach oben.

10.11.2008

● EZB senkt Leitzins auf 3,25 Prozent.
● General Motors droht das Aus, wenn der Staat dem Automobilhersteller nicht unter die Arme greift

Und noch eine beinahe Pleite:

● Der Konsumelektronikhändler Circuit City hat heute Antrag auf Gläubigerschutz gestellt. Das Unternehmen schuldet Hewlett Packard, Samsung Electronics und Sony insgesamt 294 Mio. Dollar. Die Auswirkungen waren umgehend an der Börse zu spüren, die Aktien von HP sanken um 3 Prozent.

● Auch die Autobanken der großen deutschen Automobilhersteller wollen das staatliche Rettungspaket in Anspruch nehmen. BMW, Daimler und VW haben sich darüber verständigt, Garantien in Höhe von mehreren Mrd. Euro zu beantragen.

14.11.2008

● Verluste von insgesamt 100 Mrd. Dollar hat die weltweite Hedgefondsbranche zu verzeichnen – die Einbußen sind vor allem als Folge der Kreditkrise durch Einlösungen von Investoren zu sehen.

● Japans Premierminister Taro Aso erklärte auf dem am Wochenende stattgefundenen G20 Weltwirtschaftsgipfel Japans Unterstützung des IWF in Höhe von 100 Mrd. Dollar.

21.11.2008

● Neuverschuldung des Bundeshaushalts steigt um 18,5 Mrd. Euro – aufgrund der Ausmaße der Finanz- und Konjunkturkrise steigt die Neuverschuldung stärker als ursprünglich angestrebt. Vergleichsweise gering zu den 4,28 Trillionen Dollar, die die US Regierung in den letzten 12 Monaten im Rahmen ihrer Hilfsmaßnahmen zur Bekämpfung der Finanzkrise bereitgestellt hat. Inflationsbereinigt übersteigt diese Summe die Gesamtkosten für den zweiten Weltkrieg!

23.11.2008

● Citigroup benötigt weitere Finanzhilfe; Gespräche mit US-Regierung sind angelaufen. Die Bank zählt zu den weltweit größten Opfern der Finanzkrise mit Verlusten von insgesamt mehr als 20 Mrd. Dollar und Abbau von mehreren zehntausend Arbeitsplätzen. In Deutschland sind bereits vor einigen Monaten die Filialen abgegeben oder geschlossen worden.

24.11.2008

● HSH Nordbank erhält staatliche Liquiditätsgarantien in Höhe von 30 Mrd. Euro.
● 2009 wird das Jahr des Stellenabbaus – jedes zweite Unternehmen will laut einer Umfrage des IW (Instituts für Wirtschaft) im nächsten Jahr Arbeitsplätze abbauen.
● In den USA fallen 3 weitere Banken der Finanzkrise zum Opfer – es handelt sich um regionale Institute in den Bundesstaaten Kalifornien und Georgia. Damit summiert sich die Zahl der bankrotten Banken auf 22.

25.11.2008

Prominente Produktionsstilllegungen:

● Cisco Systems plant im Rahmen von Kosteneinsparungen eine viertägige Schließung eines Großteils seiner Produktionsstätten.



● Der Industrie- und Stahlkonzern Thyssen-Krupp wird wegen der einbrechenden Stahl Nachfrage die Werksferien auf vier Wochen verlängern.

● Zwangsurlaub bei BMW – jetzt trifft es auch Verwaltungsmitarbeiter und Ingenieure. Resturlaub und Überstunden müssen im Dezember und Januar abgebaut werden. Die Produktion bei der britischen Tochter Rolls-Royce wird ebenfalls zurückgefahren, befristete Stellen in der Produktion abgebaut. Auch das Mini-Werk nahe Oxford wird für 2 Wochen still gelegt.

● Daimler drosselt LKW-Produktion um 30 Prozent und schickt Mitarbeiter in lange Weihnachtspause.

● Porsche drosselt Produktion – auch den Sportwagenhersteller trifft der weltweite Nachfragerückgang. Bis Ende Jan. 09 wird es zahlreiche Ausfalltage geben – US Absatz bricht um 46 Prozent ein.

● Und noch ein deutscher Autohersteller legt Produktionspause ein – bei VW in Wolfsburg werden die Bänder zwischen Mitte Dezember und Mitte Januar still stehen.

● Aber auch die Zulieferer wie Continental, Bosch oder Schaeffler sind gezwungen, die Produktion einzuschränken.

26.11.2008

● Firmenpleite – Internet Portal „Lycos“ gibt auf.
● Commerzbank profitiert indirekt von ihrem niedrigen Aktienkurs und übernimmt die Dresdner Bank zum „Schnäppchenpreis“.
● Container-Umschlag am Hamburger Hafen in Folge der Krise stark eingebrochen – die sonst übliche 10 Mio. Marke wird in diesem Jahr nicht erreicht werden.

01.12.2008

● Anfang Dezember: Der Abschwung beschleunigt sich!
● Angst der Anleger hat Spuren an den Börsen hinterlassen – laut der Deutsche Börse AG brach der Orderbuchumsatz um 50 Prozent ein.
● Die schwer von der Finanzkrise getroffene BayernLB wird radikal umgebaut, 5600 Stellen fallen weg, eine Konzentration auf die Kerngeschäfte und Abbau von internationalen Aktivitäten sollen die Bank stärken.
● Dax bricht weiter ein – Konjunktursorgen belasten die Märkte.
● Der Halbleiterkonzern Infineon verschärft sein Sparprogramm und schickt Arbeitnehmer in Kurzarbeit.
● Die deutsche Lufthansa legt wegen schwacher Nachfrage Teile ihrer Flotte still. Offen ist noch, ob diese Stilllegung über einen längeren Zeitraum anhalten soll.

04.12.2008

- USA und China gemeinsam im Kampf mit 20 Mrd. Dollar zur Belebung des Handels.
- EZB auf geldpolitischem Lockerungskurs – seit Oktober ist der Leitzins nun zum 3. Mal in Folge gesenkt worden – um 75 Basispunkte – so stark wie noch nie in ihrer Geschichte und befindet sich nun bei 2,5 Prozent. Die EZB findet sich in guter Gesellschaft – auch die Bank of England, die schwedische Riksbank und die neuseeländische Zentralbank kürzten ihre Zinssätze.

10.12.2008

- Chemiekonzerne drosseln Produktion – nach BASF, werden nun auch Bayer und Lanxess ihre Produktion zurückfahren.
- Bank of America kündigt an, bis zu 35.000 Stellen zu streichen.
- Und wie wird es weitergehen? – Weltbank erwartet die schlimmste Krise seit 80 Jahren!
- Peter Schiff, Ron Paul, Nouriel Roubini, Marc Faber, Nassim N. Taleb, Antal E. Fekete und Darryl Schoon gehören zu den wenigen Menschen, die die Finanzkrise in ihrer vollen Stärke in der Öffentlichkeit vorhergesagt haben – was sagen sie heute?

Die Prognosen im Besonderen für die USA sehen düster aus – weiterer konjunktureller Abschwung, Ausruf des Kriegsrechts, Schließung von Supermärkten sowie der Zusammenbruch der gesamten modernen Gesellschaft sind nur die Spitze des Eisbergs. Bleibt zu hoffen, dass diese Vorhersagen nicht in ihrem vollen Umfang zutreffen und sich auch Experten täuschen können.

11.12.2008

- Die Maßnahmen der EZB, durch niedrige Zinsen und somit verbilligte Kredite für Unternehmen und Verbraucher die Wirtschaft anzuschieben, zeigen bislang nicht den erhofften Erfolg. Das ist die größte Zinssenkung in ihrer zehnjährigen Geschichte. Nun fürchtet die EZB, dass die jüngsten Zinssenkungen verpuffen, da nach wie vor der Handel zwischen den Banken klemmt. Dies bestätigt auch eine Umfrage des ifo-Instituts in München. Für Unternehmen in Deutschland verschlechterte sich der Zugang zu Krediten zunehmend. Insbesondere große Unternehmen stoßen laut des Instituts auf Schwierigkeiten. Investoren setzen derweil angesichts der weiterhin bestehenden Konjunkturflaute auf weitere Zinssenkungen. Allerdings sieht diese zunächst keinen Handlungsbedarf, erwägt jedoch das mangelnde Vertrauen der Banken untereinander durch Zwischenschaltung einer staatlich garantierten Clearingstelle zu überbrücken.

14.12.2008

- Der Konjunkturgipfel im Kanzleramt endet ohne konkrete Ergebnisse. Ein Lichtblick: Mehrere deutsche Konzerne stellen für 2009 den Verzicht auf betriebsbedingte Kündigungen in Aussicht.

16.12.2008

- Die US-Notenbank Fed senkt den Leitzins auf ein historisches Tief von 0,25 Prozent. Die US-Großbank Goldman Sachs gibt infolge der Finanzkrise den ersten Verlust seit ihrem Börsengang 1999 bekannt.

17.12.2008

- Aufgrund des massiv gefallen Ölpreises beschließt die OPEC, die Öl-Förderquote ab Januar um weitere 2,2 Mio. Fass pro Tag zu senken. Bei der angeschlagenen Immobilienbank Hypo Real Estate (HRE) und deren früheren Vorstandsmitgliedern werden wegen Verdachts auf Marktmanipulation und Untreue zahlreiche Geschäfts- und Privaträume durchsucht.

19.12.2008

- In Japan senkt die japanische Zentralbank ihren Leitzins auf 0,1 Prozent.

27.12.2008

- Die Ausmaße der Krise bei HRE nehmen immer weiter zu: nun überprüft die Staatsanwaltschaft auch noch den Verdacht auf verbotene Insider-Geschäfte.
- Die Wirtschaftskrise erreicht einen weiteren Markt – der Preis für Altpapier fällt dramatisch ab!

31.12.2008

- Der Internationale Währungsfonds stellt Weißrussland Notkredite über 2,5 Mrd. Dollar zur Bewältigung der Folgen der Finanzmarktkrise in Aussicht.

05.01.2009

- Viele Branchen blicken dem neuen Jahr voller Pessimismus entgegen! Politiker der Union und SPD wollen dieses und nächstes Jahr zusätzlich bis zu 50 Mrd. Euro in die Bekämpfung der Wirtschaftskrise investieren. Die Bundesregierung bestätigt Überlegungen, einen Rettungsschirm für Unternehmen einzurichten, die aufgrund der Bankenkrise keine Kredite mehr bekommen.

08.01.2009

- Die Commerzbank wird teilverstaatlicht. Der Bund erhält 25 Prozent plus eine Aktie an dem Institut, das die Dresdner Bank bis zum Monatsende übernehmen will.



© Brian Eberle - Fotolia.com

09.01.2009

- Die Börse hat die Teilverstaatlichung der Commerzbank deutlich abgestraft. Bis zum Nachmittag sackte der Kurs um weitere 10 Prozent, nachdem er bereits am Vortag um 14 Prozent verloren hatte. Zwischenzeitlich fiel der Kurs am Freitag auf ein historisches Tief von 4,47 Euro.
- Dagegen lehnt die Deutsche Bank weiterhin jede Staatshilfe ab.

11.01.2009

- Der Chef der Bundesagentur für Arbeit, Frank-Jürgen Weise, rechnet für dieses Jahr mit einem Schrumpfen der Wirtschaft um zwei Prozent – und mit bis zu vier Millionen Arbeitslosen.

14.01.2009

- Die Deutsche Bank meldet für das vierte Quartal einen Verlust von 4,8 Milliarden Euro und vereinbart mit der Deutschen Post neue Bedingungen für die Übernahme von deren Postbankaktien. Gerüchten zufolge erwägt die Deutsche Post sogar, sich im Zuge des Deals an der Deutschen Bank zu beteiligen. Dafür würde die Deutsche Bank die Post-Tochter zum Teil mit eigenen Aktien bezahlen – und im Gegenzug früher als geplant mehrheitlich übernehmen. Als die Teilübernahme im vergangenen September vereinbart wurde, hatte die Postbank-Aktie eine von Fusionspekulationen beflügelten Höhenflug hinter sich. Vor diesem Hintergrund willigte die Deutsche Bank ein, für 29,75 Prozent an der von vielen umworbenen Post-Tochter 57,25 Euro je Aktie zu zahlen. Das entspricht einem Kaufpreis von knapp 2,8 Milliarden Euro. Für die Option, innerhalb der nächsten drei Jahre weitere 18 Prozent und damit die Mehrheit zu übernehmen, war ein Preis von 55 Euro je Aktie ausgehandelt worden. Inzwischen ist die Aktie jedoch mit 14,71 Euro deutlich weniger wert.

15.01.2009

Banken, Banken, Banken...

- Die EZB senkt den Leitzins auf 2,0 Prozent.
- Experten schließen eine Senkung des EZB-Leitzinses auf 0 Prozent nicht mehr aus!
- Kritik an der EZB-Politik kam vom Bundesverband Öffentlicher Banken (VÖB): Die schlechten Wachstumsaussichten hätten eine noch deutlichere Leitzinssenkung gerechtfertigt.
- Auch der Bundesverband der Deutschen Volks- und Raiffeisenbanken (BVR) erwarten weitere Zinssenkungen. Dies erfordere der außerordentlich scharfe konjunkturelle Abschwung. Bank of America erhält Milliardenhilfen der US-Regierung.
- Irland verstaatlicht die Anglo Irish Bank.

19.01.2009

- Eine Umfrage von Bundesbank und BaFin hat ergeben, dass die deutschen Banken erst einen Bruchteil ihrer „toxischen Wertpapiere“ rund um amerikanische Hypothekendarlehen und Studentenkredite abgeschrieben haben. Der Umfrage zufolge besitzen diese Institute faule Wertpapiere im Volumen von knapp unter 300 Mrd. Euro, von denen erst ca. ein Viertel abgeschrieben worden sind. Experten rechnen mit einem erheblichen Wertberichtigungsbedarf, der zu weiteren hohen Verlusten bei den Banken führen dürfte. ■

Die Haftpflichtversicherungen für Wohnungsunternehmen

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

Es gibt keine Versicherung, die so viele Facetten hat wie die Haftpflichtversicherung. Gerade für Wohnungsunternehmen gibt es sie für die unterschiedlichsten Risikobereiche. Aus dem Buch „Versicherungen in der Wohnungswirtschaft“ stellen wir heute den ersten Teil zum Thema „Haftpflichtversicherungen für Wohnungsunternehmen“ vor. Behandelt werden in diesem ersten Teil die wichtigsten Punkte zur Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung, Betriebs-Haftpflichtversicherung und zur Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung. In den kommenden Ausgaben der Horizonte20xx-Zeitung erhalten Sie Informationen zur Architekten-Haftpflichtversicherung, Bauherren-Haftpflichtversicherung, Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung sowie zur D&O-Versicherung.

Grundsätzlich gewährt eine Haftpflichtversicherung Versicherungsschutz für den Fall, dass der Versicherungsnehmer wegen eines eingetretenen Schadenereignisses, das

- den Tod,
- die Verletzung oder
- Gesundheitsschädigung von Menschen (Personenschäden) oder
- die Beschädigung oder Vernichtung von Sachen (Sachschäden)

zur Folge hatte und für diese Folgen (auf Grund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen) von einem Dritten auf Schadenersatz in Anspruch genommen wird.

Die Leistungspflicht des Versicherers umfasst die Prüfung der Haftpflichtfrage und dann entweder die Abwehr unberechtigter Ansprüche oder den Ersatz berechtigter Ansprüche. Bei der Haftpflichtversicherung spricht man teilweise auch von einer „passiven Rechtsschutzversicherung“. Denn eine Nichtzahlung des Versicherers bedeutet nicht automatisch eine Leistungsverweigerung. Kommt der Haftpflichtversicherer bei der Prüfung der Haftpflichtfrage zu dem Ergebnis, dass die Forderung des Anspruchstellers nicht berechtigt ist, dann weist er ihm gegenüber die Ansprüche ab. Sollte der Anspruchsteller aufgrund dessen die Klage einreichen, führt der Haftpflichtversicherer auch im Namen seines Versicherungsnehmers den Prozess.

Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht

Ein Gebäudebesitzer, der ein korrosionsanfälliges Gelände anbringt und dieses nicht regelmäßig auf seinen Erhaltungszustand überprüft, macht sich schadenersatzpflichtig, wenn sich eine Person gegen das Gelände lehnt und dabei in die Tiefe stürzt. Das gilt auch dann, wenn sich die Person widerrechtlich auf dem Grundstück aufgehalten hat. So die Entscheidung des Oberlandesgerichtes Saarbrücken (Az.: 4 U 175/05-114). Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht ist nicht nur deshalb ein „muss“ für alle Immobilienbesitzer. Gleichzeitig ist es jedoch auch ein sehr sensibler zu bearbeitender Vertrag. Da der Anspruchsteller nicht selten auch Mieter (und somit Kunde des Wohnungsunternehmens) ist, sollte die Schadenbearbeitung hier besonders sensibel gehandhabt werden. Ein gutes Zusammenspiel zwischen dem Wohnungsunternehmen und seinem Versicherungspartner ist hier besonders wichtig.

Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung tritt ein, wenn aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen der Eigentümer oder Verwalter des betreffenden Gebäudes in Anspruch genommen wird. Versichert sind hierbei Ansprüche aus der Verletzung von Pflichten, die dem Versicherungsnehmer in der Eigenschaft als Eigentümer oder Verwalter obliegen. Diese Pflichten können beispielsweise die bauliche Instandhaltung sein, oder auch eine ordnungsgemäße Beleuchtung, die Reinigung oder der Winterdienst. Eine grundlegende Prüfung sollten bei dieser Versicherungsart die mitversicherten Risiken (=Objekte) erfahren. Sind wirklich alle Objekte von dem Versicherungsschutz erfasst? Insbesondere sind – ähnlich wie in der Gebäudeversicherung – leer stehende Objekte, besondere Gebäude (Parkhaus, reine Gewerbestücke), unbebaute Grundstücke, Spielplätze, Sporteinrichtungen, Passagen, Privatstraßen und Fußgängerzonen zu beachten, um einige Beispiele zu nennen. Die zu versichernden Personen umfassen in der Regel die Beschäftigten des Wohnungsunternehmens. Ist der Winterdienst oder die Treppenhausreinigung auf die Mieter übertragen, besteht die Möglichkeit, seinen Versicherer hier um die Mitversicherung dieser Personengruppen zu bitten. Die Deckung besteht dann allerdings subsidiär zur eigenen Privathaftpflichtversicherung. Wichtige Punkte im Leistungsumfang der Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung sind weiterhin die Asbestschäden, die Allmählichkeitsschäden, die Selbstbeteiligung und die Deckungssumme. Die Asbestschäden werden seit Mitte der 90er Jahre von vielen Versicherern ausgeschlossen. Begründet ist dies mit einer Flut von Ansprüchen, die einige Unternehmen in den USA an den Rand des Ruins oder auch „einen Schritt weiter“ gebracht haben. Das Thema Asbest ist eine reine Ausschlussmöglichkeit. Sofern das Wort „Asbest“ in dem Vertragswerk samt Anlagen nicht vorkommt, liegt der Ausschluss nicht vor und eventuelle Schadenansprüche sind mitversichert. Sachschäden durch allmähliche Einwirkung durch Temperaturen, Gasen, Dämpfen oder Feuchtigkeit sind – im Gegensatz zu den Asbestschäden – bedingungsseitig ausgeschlossen. Wenn hier im Vertragswerk nicht der Wiedereinschluss vermerkt ist, bleibt der Ausschluss bestehen. Ein Selbstbehalt ist in der Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung üblicherweise nicht



© Orlando Florin Rosu

vereinbart. Lediglich bei mitversicherten Vermögensschäden kann ein Selbstbehalt enthalten sein. Die Deckungssummen liegen mittlerweile bei pauschalen € 5 Millionen für Personen-, Sach- und Vermögensschäden. Die Gesamtleistung des Versicherers für alle Schadenereignisse eines Versicherungsjahres ist auf das Doppelte der Deckungssumme begrenzt.

Betriebshaftpflicht

Die Betriebshaftpflichtversicherung beinhaltet die so genannte Bürohaftpflicht (z.B. ein Besucher stolpert über eine lose Bodenfliese) und sichert die vorhandenen sonstigen Tätigkeitsbereiche (wie z.B. eigene Hausmeister- oder Grünflächendienste, eigener Handwerkerhof etc.) ab. Auch Schäden, die durch Mitarbeiter bei Wohnungsbesichtigungen oder -abnahmen versehentlich am Mietereigentum verursacht werden, sind Fälle für die Betriebshaftpflichtversicherung.

Befinden sich nicht zulassungspflichtige Fahrzeuge oder Arbeitsmaschinen (Rasentraktor, Schneefräse etc.) im „Fuhrpark“, so können diese über die Betriebshaftpflichtversicherung mitversichert werden. Des Weiteren kann der Versicherungsschutz auch die Veranstalterhaftpflicht für Mieterfeste, Richtfeste, Alten- und/oder Weihnachtsfeiern integrieren.

Gewässerschadenhaftpflicht

Der Besitz und die Unterhaltung von Öltanks bringen aus ökologischer Sicht immer ein Risiko mit sich. Die Folgen einer Leckage beinhalten nicht selten einen sehr hohen finanziellen Aufwand. Eine spezielle Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung ist in diesen Fällen unbedingt notwendig. Eine Quotierung in diesem Bereich erfordert folgende Informationen:

- Lage des Tanks (oberirdisch, unterirdisch, Kellertanks)
- Fassungsvermögen des einzelnen Tanks oder der Batterietanks
- Baujahr
- Überprüfungsintervalle und Datum der letzten Überprüfung des Tanks

Der Einschluss der Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung erfolgt meist über die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung.

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

„Geschäfte am digitalen Lagerfeuer“

Das Internet als Marketingkanal für die Immobilienwirtschaft

Workshop von Dr. Peter Figge, CEO der Tribal DDB GmbH Germany, bei der Horizonte2008-Tagung in Berlin

Immobilien gehören ganz sicher zu den Gütern, die man nur in Ausnahmefällen über das Internet kauft. Und dennoch gilt auch für sie: Was Google nicht findet, gibt es nicht, wusste Dr. Peter Figge bei der Horizonte20xx-Tagung in Berlin zu berichten. Die Suche in Immobilienanzeigen ist nur ein möglicher erster Schritt zu einem erfolgreichen Abschluss. Der erste Kontakt mit dem Vermieter ist oft seine Homepage. Und bereits hier entscheidet sich, ob es überhaupt zu einem persönlichen Kontakt kommt. Was ist der erste Eindruck, den Interessenten von Ihnen erhalten, wenn Sie auf Ihre Homepage gehen: Begegnen Sie einem freundlichen und lebendigen Unternehmen oder einem Verwalter? Nutzen Sie die Möglichkeiten, Interessenten zu binden, auch wenn Sie aktuell kein Angebot für sie haben?

Rund 90 Prozent der deutschen Jugendlichen nutzen das Internet, 76 Prozent der Dreißig- bis Vierzigjährigen und immerhin bereits die Hälfte in der Altersgruppe „50 bis 59 Jahre“. Das hat die Arbeitsgemeinschaft Online Forschung (AGOF) ermittelt und natürlich findet auch die Immobiliensuche inzwischen überwiegend im Netz statt: Das Marktforschungsunternehmen Fittkau und Maaß stellte in diesem Jahr fest, dass nur noch 47 Prozent der Wohnungssuchenden in die Tageszeitungen schauen, aber zwei Drittel Immobilienportale nutzen. Das erstaunt nicht, wenn man bedenkt, wie viel bequemer die Suche hier ist: Suchprofile können gespeichert werden und man muss sich nur mit den Angeboten beschäftigen, die den eigenen Suchkriterien entsprechen, anstatt sich durch viele Seiten Kleinanzeigen zu quälen. Zudem sind Exposés meist unmittelbar verfügbar. Und auch die Lage lässt sich vielfach sofort überprüfen und über Google Earth sogar vom Wohnzimmer aus besichtigen. Immobilienscout24 bietet inzwischen eine Funktion, sich Treffer sofort im Stadtplan anzeigen zu lassen. Wahrscheinlich gibt es kaum Makler oder Wohnungsgesellschaften, die ihre Angebote nicht online veröffentlichen.

Funktionen wie die Eingabe und Speicherung der eigenen Wunschwohnung sind heutzutage technisch einfach umzusetzen. Sie können Interessenten dann gezielt ansprechen, wenn eine passende Wohnung frei wird oder Sie ein passendes neues Projekt planen. Eine solche Funktion hilft natürlich auch, umzugswillige Bestandskunden im Unternehmen zu halten. Für den Interessenten ist das ein Service, der ihm seine Suche erleichtert. Er erlebt Sie als mitdenkenden, kundenorientierten Partner. Gleichzeitig erhalten Sie auch einen sehr detaillierten Eindruck, welche Art von Wohnung oder Immobilie gerade gesucht wird. Ist der Interessent dann Mieter geworden, lassen sich viele Verwaltungsaufgaben bequem online abbilden: So könnten die Mieter in einem geschlossenen Bereich ihre



Telefonnummern und Bankverbindungen aktualisieren, Abrechnungen online abrufen oder sich über Handwerkertermine informieren. Digitale Formen der Mieterzeitschrift können Nachbarschaftsforen integrieren, in denen sich die Hausgemeinschaft kennenlernt, Tipps austauscht und in denen sich auch organisieren lässt, wer zu Hause sein kann, wenn der Heizkostenermittler seine Runde macht oder andere Handwerker in die Wohnungen müssen. All dies sind Angebote, die sowohl dem Mieter als auch dem Verwalter das Leben erleichtern: Der Verwaltungsaufwand sinkt und im besten Fall sorgen zufriedene Mieter dafür, dass frei werdende Wohnungen nicht leer bleiben, indem sie „ihre“ Wohnungsgesellschaft ihren Freunden empfehlen und vorhandene Angebote an diese weiterleiten. Denn das sogenannte „Web 2.0“ bietet jedem die Möglichkeit, sich im Internet zu äußern. Das bedeutet: Die Kunden oder Mieter reden mit – mit Ihnen, aber – wie an einem „digitalen Lagerfeuer“ – vor allem auch über Sie. Viele Unternehmen haben bereits erkannt, wie wichtig es ist, der „Web Community“ positiven Gesprächsstoff zu liefern. Der Telekom Spot mit dem Sänger „Paul Potts“ ist ein eindrucksvolles Beispiel dafür, wie viel Medienmacht inzwischen hinter Online-Foren und -Blogs steckt:

Der Spot war auf der Videoplattform „YouTube“ abrufbar, wurde von den Besuchern dort intensiv diskutiert und an Freunde weitergegeben. Der Hype um Paul Potts und den Telekomspot begann im Netz und fand von dort aus den Weg in die klassischen Medien wie die Bild-Zeitung und das Frühstücksfernsehen. Ähnlich erfolgreich war Volkswagen mit dem Webtagebuch von Horst Schlämmer, alias Hape Kerkeling: Dank der unterhaltsamen Videoclips, die Horst Schlämmer auf seinem Weg zum Führerschein begleiteten und die im Internet abrufbar waren, war der Golf als der eigentliche Volkswagen plötzlich wieder in aller Munde und die Autohändler konnten sich über ein deutlich gestiegenes Interesse freuen.

„Widgets“ wie Nikes „Miles“ sind ein weiteres Instrument, das Web für die eigene Kommunikation zu nutzen: Widgets sind kleine Programme, die sich in Webseiten oder wie im Fall von Miles auf dem Desktop des PC installieren lassen. Miles ist ein Angebot von Nike für Läufer. Er speichert ihre Laufdaten, liefert Informationen zum Wetter und zum Stand von Wettbewerbern in der virtuellen Läufer-Community von Nikeplus. So verbindet Miles das Produkt – den Nike-Laufschuh mit integriertem Chip, der Laufstrecke und Zeit aufzeichnet – mit dem Alltag des Nutzers und sorgt dafür, dass Nike hier ständig präsent und nützlich ist.

Doch die Entwicklung schreitet weiter voran: Gerade für die Immobilienwirtschaft ist die Verknüpfung von Mobiltelefonen und Internet interessant. Technisch ist es schon heute möglich, für bestimmte GPS-Koordinaten Informationen zu hinterlegen. So könnten z.B. Wohnungssuchende direkt von ihrem Handy die Information abrufen, dass in dem Haus, vor dem sie stehen, eine Wohnung frei ist oder welche Hausverwaltung für das Haus zuständig ist. Das Handy schlägt damit die Brücke zwischen der digitalen und der realen Welt: Zwischen dem Gedanken: „In dieser Gegend würde ich gern wohnen.“ und der Anfrage an die Wohnungsgesellschaft liegt dann nur noch ein Knopfdruck. ■

Das Nike „Widget“ sorgt mit Charme und digitaler Technik dafür, dass die Verbindung zwischen Nike und seinen Kunden nicht abreißt. (Foto: Tribal DDB)



Eine offene Replik zum anonymen Bericht:

Zwei Jahre nach der großen Privatisierungswelle von kommunalen Wohnungsunternehmen

Von Michael Sachs und Edgar Mathe*)

Wären wir im dunklen Mittelalter, so hätte Bernardo Gui, Großinquisitor des Vatikans, höheres Interesse herauszufinden, wer den besagten Artikel in Horizonte20xx geschrieben hat. Aus dessen Sicht ist es Verrat an der diskreten Investorensache. Ob Bernardo Gui Erfolg hätte, könnte uns egal sein, ist doch das Zeitalter von Inquisition vorbei. Wenn da nicht die Sache selbst wäre. Sie bedarf schon der Verfolgung.

Im Tenor behauptet der anonymisierte Insiderbericht: Privatisierung von kommunalen und/oder öffentlichen Wohnungsunternehmen (KWU) ist so schlimm nicht, kein Mieter leidet wesentlichen Schaden, wenn bloß ein Kundenmarkt besteht, der Rest sind Kollateralschäden, so die Erfahrungen nach zwei Jahren. Diese Meinung kann man vertreten, wenn auf Grund der innerbetrieblichen Hochtemperatur die Brille beschlägt. Betrachtet man die Veränderung durch eine betriebswirtschaftliche Klar-sichtbrille, oder gar durch ein gesellschaftliches Vergrößerungsglas, sieht es doch anders aus.

Warum erfolgt keine umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit?

Gute Informationsverbreitung kostet Geld. Dem steht kurzfristig kein messbarer Nutzen entgegen. Folgt man den Erklärungen der kursnotierten Investmentgesellschaften, so wird von „Drehen“ der Unternehmensanteile gesprochen. Damit ist die Interessenslage klar, wozu Öffentlichkeitsarbeit dient, wenn die Anteile baldmöglichst weiter veräußert werden sollen; keine Offenlegung von kritischen Unternehmensdetails wie Risiken in Bewirtschaftung, Finanzierung oder Vermietung. Transparenz schadet der materiellen Wertentwicklung. Unklare Gesellschaftsverhältnisse, anonyme Verantwortlichkeiten erschweren öffentliche Kritik und vergleichende Bewertungen in der Branche.

Das ist der entscheidende Unterschied. KWU's sind an langfristiger Wertbildung inte-

ressiert und an Vertrauen von Mitarbeitern, Mietern und Öffentlichkeit. Der dabei beschrittene betriebswirtschaftliche und gesellschaftliche Weg soll durchaus in der Öffentlichkeit (kontrovers) diskutiert werden. Bei KWU's müssen Insider auch nicht anonym bleiben.

Was hat sich in der ehemals kommunalen Wohnungsgesellschaft verändert?

Wohnen ist ein interaktiver, personenbezogener Prozess. Dies gilt für Nachbarschaftsbeziehungen ebenso wie für das Verhältnis von Mieter zu Repräsentanten des Vermieters. Nach den Erfahrungen der Autoren schafft nur der persönliche Kontakt Wohnzufriedenheit und nicht die elektronische Fern-Seelsorge. Ungeachtet der „Kümmerefunktion“ von Vermieterarbeitern ist Vorortpräsenz nicht kostentreibend. Mit der Inaugenscheinnahme von sozialen, technischen oder wirtschaftlichen Problemen wird meistens schon die Lösung mitgeliefert.

Im Innenverhältnis wirkt die Halbzeit eine auf Arbeitnehmer bezogene Sozialcharta nicht motivierend. Wer faktisch gezwungen wird, Wohnort und Arbeitsplatz zu verlassen, um anderenorts das Gleiche zu tun, verliert die Identifikation mit „seinem“ Unternehmen.

Welche Mietanpassungen hat es seit Verkauf gegeben?

Marktgerechte, an der Zielgruppe, Produktqualität und Leistungen des Unternehmens orientierte Mietpolitik benötigt keine Sozialcharta. In einem von hohen Leerstand geprägten Wohnungsmarkt entscheidet Preis-Leistungs-Verhältnis, Dienstleistung und Vertrauen in die Kontinuität des Unternehmensverhältnisses über Kundenbindung.

Konnten Mitbewerber auf dem regionalen Wohnungsmarkt von dem Verkauf profitieren?

Die geänderte Unternehmensstrategie vom Immobilienhändler zum Immobilienhalter ist ein kaufmännisches Kind der Not. Nur weil der Weiterverkauf stockt, heißt das Geschäftsmodell jetzt wieder Vermietung und nicht finale Fruchtziehung aus der Immobilie. Die Erträge aus fehlenden Veräußerungserlösen müssen nunmehr über Mieteinnahmen generiert werden. Dadurch wird alles an Jeden vermietet, mengenmäßig profitieren die Mitbewerber tatsächlich nicht, qualitativ jedoch schon, da sich die Risikometverhältnisse in der Stadt neu verteilen (oder konzentrieren).

Hat sich die Befürchtung einer Filetierung bewahrheitet?

„Die guten ins Töpfchen, die schlechten ins Kröpfchen“ funktioniert nur, wenn es Tauben zum Picken gibt. Aufgrund der überhöhten Einkaufspreise halten sich Dritterwerber zurück. Auch hier gehorcht der Investor nur den ihm fremd bestimmenden Marktgesetzen. Die neu entdeckte Bestandshaltungsphilosophie ist Ergebnis der Preisreagibilität im Verhältnis von Einkaufs- zu Verkaufschancen und würde bei fortgeführtem Unternehmenscredo zu Liquiditäts- und Buchverlusten führen.

Wie geht die neue Eigentümerin mit Instandhaltung und Modernisierung um?

Ein durchschnittlicher, großstädtischer Hausbesitz erfordert mindestens € 16,- Instandhaltungsausgaben pro Jahr/m² Wohnfläche. Gleiches wird für die korrespondierenden Modernisierungsaufwendungen benötigt. Nach der Statistik des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. geben dies die KWU auch aus. Die börsennotierten „Privatisierten“ investieren laut ihrer Geschäftsberichte deutlich weniger. Wer nicht instand hält, verwaltet nicht nachhaltig und ist nicht zukunftsfähig. Dies strahlt mittelfristig auch auf die Stadt ab. In manchen Gemeinden sind bauliche Nachbarschaften von Private Equity schon erkennbar.

Wie beteiligt sich die neue Eigentümerin an der Stadtentwicklung?

Nach den Erfahrungen der Autoren haben sich die Käufer von KWU's schon kurz nach Beginn der neuen Geschäftstätigkeit von allen Engagements zurückgezogen, die nicht unmittelbar ihren Hausbesitz betreffen. Gemeinschaftsprojekte der Quartiersentwicklung, gemeinsame finanzierte Projekte des Kinderschutzbundes, der Stadtteilsozialarbeit wurden aufgekündigt. Das Quartiersmanagement der KWU erfolgt nicht durch Einflussnahme der Kommune, sondern auf Grund eines nachhaltigen Geschäftsmodells und im Gleichklang der Interessenlagen.

Auswirkungen auf die regionale Wirtschaft

Unzweifelhaft sind die örtlichen Handwerker die Verlierer bei einem Verkauf eines KWU. Durchschnittlich haben Wohnungsunternehmen je 10.000 Einheiten einen Handwerkerstamm von rd. 400 Unternehmen. Jeder örtliche Handwerker beschäftigt durchschnittlich fünf Mitarbeiter, so dass rechnerisch 2.000 Arbeitsplätze je 10.000 WE gefährdet sind, wenn die neuen Eigentümer Handwerkeraufträge global anstelle von lokal vergeben. Neben dem Mengeneffekt ergeben



sich auch Kostenverwerfungen getreu dem Motto: „Der angemessene Preis ist der wirtschaftlichste, nicht der billigste!“

Macht der Verkauf aus kommunaler Sicht auch nach zwei Jahren noch Sinn?

Die These, dass der Verkauf der KWU nur Sinn stiftet, wenn die Haushaltskonsolidierung erfolgt, ist kühn. Die Verifizierung der These setzt voraus, dass die Opportunitätsenerträge aus dem zugeflossenen Kaufpreis höher sind als die Summe der

geldrechnerischen und gesellschaftlichen (Stichwort Stadttrendite) Ertragsbarwerte bei fortgeführter Existenz der KWU. Angesichts der Finanzmarktkrise und des inflationären Einsatzes öffentlicher Mittel zur Sicherung des Geldkreislaufes kann sich jede Kommune, jedes Land glücklich schätzen, das seine Assets behalten hat.

*) Michael Sachs ist Vorsitzender der BAG öffentlicher Wohnungsunternehmen, Edgar Mathe ist Vorsitzender der BAG kommunaler Wohnungsunternehmen.

FAZIT

Die hohe Inquisition stellt fest:

Der Wahrheiten gibt es viele, doch nur die mächtigste Wahrheit zählt.

Derzeit kann das „Investorengericht“ mangels Beweise kein Urteil zum vorteilhaften Ergebnis eines KWU-Verkaufs sprechen.

So ein Pech für Bernardo Gui. ■

Neubau im Bestand – Nachverdichtung von bestehenden Wohnquartieren

Knapper Miet-Wohnungsmarkt fordert zum Handeln auf

In Nordrhein-Westfalen ist vor allem die so genannte „Rheinschiene“ (insbesondere die Städte Düsseldorf, Köln und Bonn) durch eine sehr positive Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet, und vor allem die Zahl der Haushalte wird hier in naher Zukunft weiter zunehmen. Dabei ist in den Zentren eine starke Zunahme von älteren Haushalten, die in hohem Maße noch am gesellschaftlichen Leben teilhaben wollen, aber auch von jüngeren Arbeitnehmerhaushalten (insbesondere Singles) festzustellen, der eine Abwanderung von Familien-Haushalten ins Umland gegenüber steht.

V ielerorts ist der Wohnungsmarkt derzeit zwar noch ausgeglichen, aber in Teilbereichen gibt es auch bereits eine das Wohnungsangebot übersteigende Wohnungsnachfrage, nicht zuletzt bei Sozialwohnungen in den genannten Ballungszentren, die überall erheblich abnehmen. Die Wohnungsnachfrage wird in naher Zukunft weiter steigen. Zentrale Aufgabe vor allem von Wohnungsunternehmen ist daher die Weiterentwicklung des (Miet-)Wohnungsbestandes, um die gefragten innenstadtnahen Wohnstandorte zukünftigen Wohnbedürfnissen anzupassen und die Qualität der gefragten Regionen als Wohnstandorte zu erhalten. Dieses Ziel dürfte neben den bereits erfolgten Modernisierungen sowie Aus- und Umbauten nur durch eine verstärkte Neubautätigkeit zu erreichen sein.

Realität

Die (bisherige) Realität sieht jedoch anders aus, d. h. z.B. in den Städten Düsseldorf, Köln und Bonn hat sich die Zahl der fertig gestellten Mietwohnungen im Zeitraum 2000 bis 2005 gegenüber dem Zeitraum 1995 bis 1999 jeweils nahezu halbiert, während die Anzahl der Haushalte angestiegen ist und zukünftig weiter steigen wird. Neubau-Hemmnisse sind vor allem die hohen Grundstückspreise beim Erwerb zusätzlicher Flächen, aber auch fehlendes Bauland bzw. geeignete Grundstücke. Auch sind kaum städtische Grundstücke verfügbar, und die Umnutzung ehemaliger Gewerbe-Flächen wird durch zeitaufwändige und teilweise umständliche städtebauliche Planungsverfahren erschwert. Welche Möglichkeiten bieten sich den Wohnungsunternehmen daher noch an?

Potenziale

Hierzu ein Beispiel für die Stadt Düsseldorf, das aber grundsätzlich auch auf die Städte Köln, Bonn oder andere wachstumsstarke Zentren übertragen werden kann: Einer aktuellen Studie der InWIS Forschung und Beratung GmbH für die Stadt Düsseldorf zufolge, bieten die teilweise recht großen Wohnobjekte in den südlich der Innenstadt gelegenen Quartieren noch erhebliche Nachverdichtungspotenziale an gefragten Wohnstandorten. Auch in den vielen Siedlungen der Düsseldorfer Wohnungsunternehmen gibt es ebenfalls erhebliche Potenziale zur Nachverdichtung, d.h. ergänzendem Neubau auf vorhandenen Grundstücken!

Die Variante der Nachverdichtung ist für Wohnungsunternehmen nicht zuletzt auch deshalb attraktiv, weil aufgrund vorhandener Grundstücke der Erwerb von (teuerem) Grund und Boden entfällt, und somit nur die Bau- und Baunebenkosten anfallen. Das hat wiederum positiv zur Folge, dass derartige Neubaumaßnahmen wesentlich weniger Eigenkapitaleinsatz erfordern, um trotzdem eine attraktive Rentabilität zu erreichen. Wie sich eine „Musterkalkulation“ darstellen könnte, können Sie in der nächsten Ausgabe der Horizonte20xx-Zeitung lesen. ■

Der Spielplatz als Marketinginstrument

Workshop von Günter Beltzig, Ind.-Designer, bei der Horizonte2008-Tagung

„Spielen ist die natürliche, kindliche Form des Lernens, dabei können Kinder Eindrücke sammeln und verändern“, so Günter Beltzig in seinem Workshop am 24./25.11.2008. Eine lange, gleichmäßige Straße gehen zu müssen, ist für sie Quälerei, aber von einem abwechslungsreichen Punkt zum nächsten, von Erlebnis zu Erlebnis hüpfen, können sie ewig, bis zum Umfallen. Der kleine, unmittelbare Bereich, der Zehn-Zwanzig-Meter-Kreis ist ihr Interessens- und Lebensbereich. „Kinder brauchen die Feinstruktur, Vielschichtigkeit, Nischen, Ecken, kleine Höhen und Tiefen, das Vielgestaltige. Wesensfremd und nicht benutzbar ist für sie das Uniforme, Großflächige, die Wiederholung der sparsamen Struktur unserer modernen Stadtplanung“ führt Beltzig aus.

I n Wohnanlagen gibt es häufig einen Faktor, der als besonders störend empfunden wird: **Kinder und Jugendliche.** Hier scheiden sich die Geister der Anwohner und Vermieter. Für

die einen ist der Lärm, der durch ihr Spielen entsteht, ärgerlich bis unerträglich. Für die anderen, meist die Eltern, ist kein Problem zu erkennen. „Kinder machen Lärm und Halbwüch-

sige wirken böse, denn sie lungern herum und schmieren Graffiti an die Wände“, fasst Spielplatz Designer Günter Beltzig die ihm zugetragenen Meinungen zusammen. Oft wird er als Vermittler von Anwohnern, Eltern oder Genossenschaften gerufen. Sammelpunkt allen Ärgernisses ist der Spielplatz oder, wenn keiner vorhanden ist, der Müllplatz. Laut Beltzig spielen Kinder immer und mit allem. Eine Mülltonne wird in der kindlichen Fantasie zum Kletterberg, eine durch Hecken abgegrenzte Grünfläche, obwohl seitens der Vermieter unerwünscht, zur Spielwiese. „Der Spielplatz wird oft nur als leidige Pflicht angesehen und häufig nur lieblos gestaltet“, berichtet der Designer und fügt hinzu: „Durch eine professionelle Gestaltung, die sowohl auf die Bedürfnisse der Kinder, als auch



auf die der Erwachsenen eingeht, kann Geld gespart und können Nerven erhalten werden. Das Ergebnis ist eine Aufwertung der Immobilie“. Was vielfach fehle, sei Atmosphäre. Manchmal würde aber auch damit übertrieben werden: „Es gibt Beispiele, bei denen der Spielplatz wunderschön gepflegt, aber total kinderfrei ist“, berichtet der 67-Jährige. Sozialraum statt Landschaftsdeko, lautet hierbei seine Devise. Bei seinen Entwürfen achtet er stets darauf, kindlichen Bedürfnissen gerecht zu werden, aber auch, dass Anlieger berücksichtigt werden. Ziel ist, dass alle Bewohner den Spielplatz annehmen und er so zum Treffpunkt und Aufenthaltsraum für alle, auch für Senioren und Kinder, werden kann. Durch großflächige Anlagen schafft Beltzig überdies die Möglichkeit der Dezentralisierung von Gruppen. Auseinandersetzungen können so vermieden werden. Wenn die Anwohner bei den Planungen und teilweise bei der Gestaltung mit einbezogen werden, wirkt sich dies zusätzlich positiv aus. Sie identi-

fizieren sich mit dem durch sie geschaffenen Raum: „Liegen mal Glascherben im Sand, räumen die Anwohner diese oft auch selbst von IHREM Spielplatz weg, statt sich beim Vermieter zu beschweren“. Ein guter Spielplatz kann so die Wohnqualität verbessern und damit den Wert der Immobilie steigern.

Günter Beltzig, Industrie-Designer, Jahrgang 1941 hat in seiner Jugend Kunststoffmöbel entworfen, die heute als Klassiker u.a. in New York im Museum of Modern Art zu finden sind. Seit 1975 beschäftigt er sich mit dem Thema „Kinder & Spielfreiräume“. Mittlerweile sind nach seinen Entwürfen fast 4000 Spielplätze für jung und alt entstanden. Seine Ideen und sein Wissen hat der 67-jährige in mehreren Büchern und auf seiner Homepage www.beltzig-playdesign.de festgehalten.



Selbstbestimmtes Wohnen im Alter – Was kann die deutsche Wohnungswirtschaft dazu beitragen?

Workshop bei der Horizonte20xx-Tagung am 24./25.11.2008 in Berlin

In den meisten asiatischen Staaten ist es selbstverständlich, dass Menschen im Kreise ihrer Familie alt werden. In der westlichen Welt geht man davon aus, den Lebensabend in einem Heim zu verbringen. Die Ergebnisse einer Studie, die Dr. Renate Narten auf der Horizonte20xx-Tagung 2008 vortrug, zeigen etwas anderes: In Deutschland leben 93 Prozent aller über 65-jährigen Menschen noch in ihren eigenen Wohnungen. Nur 4 Prozent leben also in einem Alten- oder Pflegeheim. Bei den über 80-Jährigen steigt der Anteil auf 11 Prozent und selbst bei den über 90-Jährigen sind es ‚nur‘ 34 Prozent. Wann beginnt denn der Lebensabend oder andersrum: Ab wann ist man alt?

Narten stellt zu diesem Thema fest: „Wir sind nicht jung und plötzlich alt, wir altern konstant! Angesichts der demographischen Veränderung unseres Landes kann man aber sehr wohl sagen, dass sich proportional immer mehr Deutsche in einem fortgeschrittenen Stadium dieses Alterungsprozesses

befinden werden“. Was bedeutet dies für die Wohnungswirtschaft? In einer immer älter werdenden Gesellschaft muss man davon ausgehen, dass bald die Mehrheit aller Kunden dieser Zielgruppe angehören wird und diese demnach an Bedeutung gewinnt. Da der Kunde bekanntlich „König“ ist, macht es also Sinn, sich die Bedürf-

nisse der zukünftigen „Majestäten“ genauer anzusehen. Möglichst selbstbestimmtes Wohnen kann durch architektonische und soziale Maßnahmen unterstützt und gefördert werden.

Soziale Maßnahmen

Wichtig ist ein ausreichendes Angebot an Wohnungsalternativen im Quartier. Von gemeinschaftlichem Wohnen über ambulant betreute Pflegegruppen bis hin zu Pflegewohnungen für Menschen mit Demenz reichen die Möglichkeiten. Werden zum Beispiel demenzkranke Menschen aus ihrem gewohnten Umfeld gerissen, verlieren sie oftmals jeglichen Halt. Das Gefühl der sozialen Sicherheit ist ein weiterer wichtiger Faktor, um selbstbestimmtes Wohnen im Alter zu ermöglichen. Neben einem Notfalldienst können verschiedene Beratungs- und Dienstleistungen die Integration der älteren Menschen im Quartier zudem erhöhen. Während Haushaltshilfen oder Fahrdienste immer noch zu den verhältnismäßig teuren Leistungen zählen, kann die Freizeitgestaltung oftmals von zentraler Stelle kostengünstig bzw. kostenlos organisiert werden. Auch die Parkbank vor dem Haus oder der nahegelegene Gemeinschaftsraum sind effektive Integrationsmittel.



Bauliche Maßnahmen

Als Soziologin mit sehr viel Erfahrung im Bereich der Architektur hat Narten an verschiedenen praktischen Beispielen die Anforderungen der Generation „Sechzig Plus“ an deren Wohnumfeld aufgezeigt. So sollten Neubauten z.B. von Anfang an barrierefrei errichtet werden. Damit ermöglicht man Menschen mit zunehmenden Einschränkungen in ihren Wohnungen zu altern und vermeidet größere Anpassungen im weiteren Zeitverlauf. Sehbehinderungen und mangelnde Bewegungsfreiheit zählen zu den vorrangigen Einschränkungen alternder Personen. Besonders zu beachten sind deshalb die Bewegungsfreiräume in Küche und Bad sowie die Breite der Türen. Dies wäre nicht nur für

Rollstuhlfahrer, sondern auch für Kinderwagen vorteilhaft. Ein tiefer gelegter Lichtschalter ist für Kleinwüchsige genauso hilfreich wie für Kinder oder Gehbehinderte Menschen. Eine Beratung im Vorfeld ist anzuraten, denn es gilt einiges zu beachten:

- Montiert man einen Handlauf z.B. nur an der rechten Treppenwand, kann jemand mit linksseitiger Lähmung zwar aus dem Haus aber nicht wieder in die Wohnung hineingelangen. Die Lösung: Eine Montage von beidseitigen Handläufern in Treppenhäusern.
- Nicht nur unüberlegt, sondern zudem kaufmännisch leichtsinnig wäre es, Kippspiegel

an Badezimmerwänden zu befestigen. Das Bad wäre klar als Behindertenbad zu identifizieren. Das Gros der Bevölkerung würde diese Wohnung verschmähen, eine Weitervermietung wäre entsprechend schwierig. Die Lösung: Lange Wandspiegel sind nicht nur ein optimales Substitut zu Klappspiegeln, sondern verleihen der Wohnung zudem einen Hauch von Luxus und wirken vergrößern.

Als Leitlinie für barrierefreies Wohnen dient der zweite Teil der DIN-Norm 18025. Daraus ergibt sich für den Ausbau, Umbau oder Neubau von Wohnungen allgemein: Mit strukturellen Anpassungen sollte sinngemäß versucht werden, ein Maximum an Barrierefreiheit zu erreichen. ■

Macht und Einflussnahme: Vom feinen aber entscheidenden Unterschied!

Workshop bei der Horizonte20xx-Tagung am 24./25. 11 2008 in Berlin

Prof. Scholl, führender Wissenschaftler auf dem Gebiet der Machtforschung an der Humboldt-Universität Berlin, führte auf der diesjährigen Horizonte20xx-Tagung aus, welchen Einfluss Macht in Beziehungen hat und wie man Macht einsetzen kann. Der Wissenschaftler gab den Teilnehmern des Workshops einen Überblick der aktuellen Grundlagenforschung von Macht- und Einflussnahme-potenzialen und zeigte die unterschiedlichen Folgen auf.

Macht beruhe laut Scholl auf der unterschiedlichen Verteilung und Benötigung von Ressourcen. Wenn jemand eine Ressource wie zum Beispiel Wissen habe und ein anderer diese benötige, entstehe die potenzielle Macht des Einen gegenüber dem Anderen. Ohne ein Gegenüber, an dem vorhandene Macht ausgeübt werden könne, entbehre Macht jeglicher Grundlage. Fast alle Beziehungen sind von Machtstrukturen zwischen den Beteiligten gezeichnet. Die Machtinstrumente hängen oft direkt von der Art der Beziehung ab. Während ein Soldat seinem Opfer durch Druck den Willen der eigenen Armee aufzwingen kann, beruht die Basis zur Willensdurchsetzung des Arbeitgebers auf der Legitimität durch seine Position.

Man unterscheidet zwischen Einflussnahme unter Berücksichtigung der Interessen des Gegenübers als Mittel der Einsichtsgewinnung und Steigerung der Effektivität sowie dem manipulativen Einsatz der Macht. Diese Form der Machtausübung führt zu Widerstand (Reaktanz) und Hilflosigkeit.

Machteinsatz

Die grundsätzliche Sinnhaftigkeit von Machtstrukturen und Rangordnungen ist unumstritten.

Als Teilgerüst der Gesellschaft kann sie, so Scholl, auch schützend und fördernd wirken. Je nachdem wie Macht eingesetzt wird, führt sie zu unterschiedlichen Resultaten. Hat ein Arbeitgeber die Macht seinen Willen durchzusetzen, so kann er dies sehr freundlich und interessiert in beratender Weise tun. Der studierte Theologe spricht in diesem Fall von Einflussnahme. Der Vorgesetzte kann aber auch rücksichtslos, verletzend und widerspruchslos darauf beharren, dass sein Wille von den Mitarbeitern befolgt wird. Studien belegen, dass sich eine solche radikale Machtausübung nicht nur auf den direkt Betroffenen, sondern auch auf den Machthaber und seinen Unternehmenserfolg langfristig negativ auswirkt.

Das Resultat

Gegen den Verlust von Macht und Handlungsspielraum wird sich jeder Betroffene anfänglich auflehnen. Gelingt das nicht, so wendet sich das Blatt und Hoffnungslosigkeit breitet sich aus. Sicher ist: Der äußere und innere Widerstand des Betroffenen ist in Folge ausgeübter Macht viel ausgeprägter als bei Einflussnahme. Laut Scholl verzeichnen Unternehmen damit den ersten Effizienzverlust – die Motivation der Mitarbeiter. Auf den Machthaber wirkt sich Einflussnahme ebenfalls positiver aus als Machtausübung. Um die Macht zu erhalten, wird ein Machthaber zu den Betroffenen Distanz aufbauen. Dadurch werden wichtige Informationsflüsse gestört. Dies hebt Scholl besonders hervor, denn er weiß, „bei hohem Machtpotenzial und Machtausübung wird am wenigsten gelernt“.



Das Resultat: Machtausübung schadet dem Unternehmenserfolg. Einflussnahme wirkt sich nicht nur positiv auf die Handlungsfähigkeit aller Beteiligten, sondern auch auf den allgemeinen Wissenszuwachs in einem Unternehmen aus. Diese beiden Variablen wiederum sind treibende Kräfte des Innovationserfolges und der Effektivität eines Betriebes. Nicht umsonst wird von vielen Organisationstheorien Einflussnahme statt Machtausübung empfohlen, um Wissenszuwachs und Effektivität zu fördern.

„Macht(ausübung) ist die Chance, nicht lernen zu müssen!“ Prof. Scholl

Wieso wir trotzdem nicht freundlicher und reicher werden

Verschiedenste Organisationstheorien haben schon versucht, praktische Anweisungen zum Thema Einflussnahme zu geben. Partizipativer und kooperativer Führungsstil sowie Teamarbeit waren dabei Schlagwörter, die maximalen Profit kombiniert mit maximaler Zufriedenheit versprochen. Win-win-Strategien also, bei denen scheinbar alle nur gewinnen können. Eine Frage bleibt: Wieso haben dann nicht alle Unternehmen ihre Hierarchien zerschlagen und Strukturen zur optimalen Einflussnahme gebildet? Scholl legt auch dazu eine Studie vor: Je restriktivere Machtmittel zur Verfügung stehen, desto größer ist die Versuchung für den Machthaber diese als Mittel einzusetzen und Macht (ver)führt auch zu materieller Korruption. Henry Kissinger bezeichnete Macht dann auch als „stärkstes Aphrodisiakum“. Einer der es wissen muss! ■



Mitarbeiter-Gesundheitsförderung mit Unterstützung des Fiskus

Hypoport und Dr. Klein sehen wesentliche Erleichterung durch das Jahressteuergesetz 2009

Am 19. Dezember 2008 wurde das neue Jahressteuergesetz 2009 verabschiedet. Das Gesetz ermöglicht Unternehmen, die Gesundheit ihrer Mitarbeiter steuer- und abgabenfrei zu unterstützen. Dies ermöglicht nun § 3 Nr. 34 EStG. Maßnahmen und Leistungen zur Verbesserung des allgemeinen Gesundheitszustandes und zur betrieblichen Gesundheitsförderung bis zu 500 Euro pro Mitarbeiter und Jahr, zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn, müssen danach nicht versteuert werden.

In Deutschland verursachen nach Schätzungen von Gesundheitsexperten krankheitsbedingte Arbeitsausfälle rund 70 Milliarden Euro Verlust im Jahr. 40 Prozent „chronisch degenerativer“ Erkrankungen haben ihre Ursachen im Arbeitsleben.

Betriebliches Gesundheitsmanagement sorgt für gesündere Mitarbeiter – und das zahlt sich auch für das Unternehmen aus.

Nun sollen Unternehmen die Möglichkeit erhalten, die Gesundheit ihrer Mitarbeiter steuer- und abgabenfrei zu unterstützen, ohne dass diese Maßnahmen als „geldwerter Vorteil“ bewertet werden. Die Teilnahme an einer Rückenschule ist genauso steuer- und sozialabgabefrei wie Ernährungsberatung, Bewegungstraining, Programme zur Stressbewältigung und Entspannung, Suchtprävention und vieles mehr. Unter die Steuerbefreiung fallen alle Leistungen, die im „Präventionsleitfaden der Spitzenverbände der Krankenkassen“ genannt sind. Einziger Wermutstropfen: Das Gesetz schließt die Steuerfreiheit für die Erstattung von Mitgliedsbeiträgen für Sportvereine und Fitnessstudios durch den Arbeitgeber aus.

Motivation

Hans Peter Trampe, Vorstandsmitglied der Dr. Klein & Co. AG, freut sich über die neuen Fördermöglichkeiten, wird doch bereits seit einem Jahr für alle Mitarbeiter kostenfrei wöchentlich ein Rückenkurs in Lübeck und Berlin angeboten. „Die rege Beteiligung der zu meist jungen Kollegen zeigt, dass heute die Gesundheit stärker als Kapital wahrgenommen wird. Gerade bei sitzenden Tätigkeiten ereilt die meisten irgendwann ein ‚Rückenproblem‘. Wir möchten unsere Mitarbeiter unterstützen, gesund zu bleiben.“

Wer kennt es nicht, verspannte Schulter- und Nackenmuskulaturen, die nur noch von Profis „entspannt“ und gelockert werden können. Mit der neuen Regelung kann der Arbeitgeber seinen Mitarbeitern steuerbegünstigt Gutes tun, wenn er ihnen beispielsweise eine Ganzkörpermassage spendiert. Da ergeben sich ungeahnte Möglichkeiten zur Mitarbeitermotivation und das Sammeln der Belege lohnt sich auf jeden Fall.

Dass nur 30 Prozent der Unternehmen dies zurzeit für ihre Mitarbeiter umsetzen, kann man bei der Hypoport AG und Dr. Klein nicht nachvollziehen. Denn nicht nur eine geringere Krankenquote, sondern vor allem auch Zusammengehörigkeitsgefühl wird durch gemeinschaftliche Aktivitäten im Kreis der Kollegen gefördert. Trampe führt weiter aus: „In unserem Konzern hat es sich über mehrere Jahre etabliert, dass verschiedene Aktivitäten, auch auf Engagement von Mitarbeitern, allen Interessierten zur Verfügung stehen: Beach-Volleyball, Kicker-Turniere, Tischtennis, Indoor-Fußball, Segeln und die Teilnahme an Segelregatten, Dr.-Klein-City-Lauf in Lübeck, Firmenstaffellauf und Fußballtraining. Wöchentlich stattfindende Veranstaltungen finden ebenso Anklang wie einzelne Sportevents oder organisierte Grippe-Schutzimpfungen im Haus.“

In einer Atmosphäre, die kollegiale und gesundheitsfördernde Maßnahmen unterstützt, entwickeln die Mitarbeiter Eigeninitiative wie ein Blick in das firmeninterne Intranetportal Wiki beweist, wo sich immer wieder neue Ideen und Vorschläge für gemeinsame sportliche Aktivitäten finden. Der 2007 erstmalig unter der Fahne von Dr. Klein in Lübeck stattfundene Dr.-Klein-

City-Lauf war gar so erfolgreich, dass er in 2008 erneut stattfand. Auch einige Berliner Kollegen haben sich in 2008 wieder beim Firmenstaffellauf sportlich betätigt.

Auch eine gesundheitsgerechte Verpflegung wird im Konzern seit einigen Jahren gefördert, so Trampe: „Hierzu wurden Kühlschränke angeschafft, die regelmäßig mit Joghurt, Obst und auch mal etwas Süßem gefüllt werden. Zukünftig möchten wir aber die Kühlschränke noch gesundheitsbewusster und abwechslungsreicher befüllen. Die Rückmeldungen sind bislang durchweg positiv.“

Durch das neue Steuergesetz werden Unternehmen nicht dazu verpflichtet, ihre Mitarbeiter durch einen „Sportbonus“ zu unterstützen. Bei Hypoport/Dr. Klein ist jeder Kollege herzlich willkommen, an den verschiedenen Sportevents teilzunehmen. Neben den sportlichen Events ist aber auch gerade der Umgang mit der eigenen Gesundheit in den Vordergrund getreten.

Bürokratieabbau

Die neue Gesetzgebung verringert ebenso die Bürokratie. Der Arbeitgeber braucht dem Finanzamt nun nicht mehr nachweisen, dass er ein „ganz überwiegend betriebliches Interesse“ hat, wie das in der Sprache der Finanzämter hieß. Nun ist es ausreichend, wenn es sich um eine nach dem Präventionsleitfaden anerkannte Methode zur Gesundheitsförderung handelt. Es spielt keine Rolle, ob die Maßnahme im Betrieb oder außerhalb durchgeführt wird. ■



Dr. Klein-City-Lauf 2008 in Lübeck



Rückenschule bei Hypoport / Dr. Klein bedeutet nicht nur schwitzen, sondern auch Spaß

Impressum

Herausgeber und Verlag

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

Vi.S.d.P.

Hans Peter Trampe

Redaktion

Nadine Winkelmann
Christina Cachandt
Michaela Reimann

Layout

prototype publishing

Druck

Norddruck Neumann GmbH & Co. KG, Kiel

Auflage

2.700 Exemplare

Erscheinungsweise

3 Exemplare im Jahr