

Skills

November 2008



Editorial

Liebe Leserinnen, liebe Leser

vor Ihnen liegt die zweite Ausgabe von Skills. Seit der ersten Ausgabe sind nur einige Monate vergangen, dennoch ist der Wandel erheblich. Eine schwere Finanzkrise erschüttert die Welt und hält uns in Atem. Eine neue OECD-Studie belegt, dass das deutsche Bildungssystem weiter an Boden verliert. Uns droht ein dramatischer Fachkräftemangel. Unsere Antwort ist die Gründung der EBZ Business School. Wir können so neue Perspektiven und Ausbildungswege bieten. Bereits zum WS 2008/09 wurde der Studienbetrieb aufgenommen. Auch die stetig ansteigende Zahl von Berufsschülern bestätigt den Erfolg unseres Bildungskonzepts. Mit der Erweiterung des Hochschulzweiges werden höchste Qualitätsstandards in der Ausbildung gesichert. Damit ist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auch für die Zukunft gut gerüstet.

Wir wünschen Ihnen nützliche Informationen und viel Spaß beim Lesen!

Ihr Klaus Leuchtmann

Inhalt

- Seite 2** Flamme der Bildung wird entzündet
Stipendium zu vergeben
- Seite 3** Kampf um die besten Köpfe
EBZ Termine
- Seite 4** Fördern, statt nur fordern
EBZ Azubi bei Olympia
- Seite 5** Erfolgreiches Schuljahr 2008
- Seite 6** Mietspiegel vs. Modernisierungen
EBZ Portrait
- Seite 7** Initiative für Osteuropa
Auftakt zum Fernunterricht
- Seite 8** Die Niederlande zu Gast im EBZ

EBZ Business School nun staatlich anerkannt Pinkwart: „Wegweisend in Europa“

Es ist vollbracht. Das zuständige Ministerium für Innovation, Wissenschaft, Forschung und Technologie des Landes NRW hat die EBZ Business School - University of Applied Sciences als Fachhochschule staatlich anerkannt.

Innovationsminister Andreas Pinkwart bezeichnete das Programm der neuen Hochschule als „einmalig in NRW und wegweisend in Europa“. Sein Haus erteilte am 13. Oktober die Zulassung für die Vollzeit-Studiengänge Master of Arts „Real Estate Management“, Bachelor of Arts „Real Estate“ und Bachelor of Arts „Business Administration“. Im September hatte die Akkreditierungsagentur FIBAA die Studiengänge mit dem erforderlichen Qualitätssiegel ausgestattet. In einer Reihe von Punkten konnte die EBZ Business School die Qualitätsanforderungen sogar übertreffen, insbesondere bei dem wohl wichtigsten Aspekt: der Berufsfähigkeit der Absolventen.

In einer Stellungnahme verdeutlichte Oliver Wittke, Minister für Bauen und Verkehr des Landes

NRW, die Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in NRW: „Die Gründung der EBZ Business School unterstreicht einmal mehr, wie wichtig diese Branche für das Land ist. Die modernen Studiengänge sind eine Chance für junge Leute, erstklassige Kompetenzen zu erwerben und zur Innovation der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in NRW beizutragen.“ „Mit der Hochschulgründung entsprechen wir den gestiegenen Anforderungen im Bereich der Aus-, Fort- und Weiterbildung von Führungs- und Fachkräften für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“, sagte Lutz Freitag, EBZ-Kuratoriumsvorsitzender und Präsident des GdW.

Am 08. Dezember 2008 beginnt der Masterstudiengang „Real Estate Management“, für den noch Anmeldungen möglich sind. Der Bachelorstudiengang „Real Estate“ war hingegen bereits zu seinem Start Ende Oktober ausgebucht, weshalb sich Interessenten für die Studiengänge des Sommersemesters rechtzeitig bewerben sollten. Das Studienangebot wird zum kommenden Semester um den Bachelor „Business Administration“ erweitert.



Die EBZ Business School bereitet Studierende optimal auf den Beruf vor

EBZ Business School startet Lehrbetrieb

Eine 'Flamme der Bildung' entzünden

Die staatlich anerkannte EBZ Business School hat zum Wintersemester 2008/2009 den Lehrbetrieb aufgenommen. Das Hochschulteam hat es geschafft, seine ehrgeizigen Pläne innerhalb nur eines Jahres zu realisieren.

Ein gutes Stück Arbeit liegt hinter den Verantwortlichen, die sich nun umso mehr über das Ergebnis freuen: „Die harte Arbeit hat sich definitiv gelohnt! Die Gründung der Business School gilt als die schnellste Hochschulgründung Deutschlands. Das war natürlich nur deshalb möglich, weil wir sowohl die verantwortliche Akkreditierungsagentur als auch den Staat von der Qualität unseres Studienkonzepts überzeugen konnten und weil der bestehende Studienbetrieb der Führungsakademie in die neue Hochschule überführt worden ist“, so Prof. Dr. Volker Eichener, Gründungsrektor der EBZ Business School. „Die EBZ Business School ist eine konsequente Weiterentwicklung der Führungsakademie“, fügt Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ, hinzu. „Frau Dr. Steveling hat mit ihrer erfolgreichen Arbeit ein sehr gutes Fundament geschaffen, auf das wir aufbauen können.“ Bisher hat die Studienleiterin der Führungsakademie FWI mehr als 600 Studentinnen und Studenten zum erfolgreichen Abschluss begleitet. Auf der diesjährigen Abschlussfeier am 31. Oktober wurden 70 Absolventen der Führungsakademie offiziell verabschiedet und die ersten 60 Studenten der EBZ Business School begrüßt. Frau Dr. Steveling wird die Studierenden zukünftig nicht alleine lassen, sondern wird die Betreuung der Studierenden auch in der EBZ Business School fortsetzen.

Der Grundsatz nach Heraklit „Lehren heißt nicht, ein Fass zu füllen, sondern eine Flamme zu

entzünden“ ist der Leitsatz der privaten Hochschule. Dahinter steckt der Gedanke nicht nur auszubilden, sondern auch zu begeistern. Ein herausragendes Merkmal der Business School ist die wissenschaftliche Exzellenz. Durch die Einbindung des Forschungsinstituts InWIS in den Lehrbetrieb können die Studenten an Forschungs- und Entwicklungsprojekten teilnehmen. Weiterhin wichtig ist „die enge Verflechtung der Business School mit der immobilienwirtschaftlichen Praxis, die für eine praxisorientierte Lehre und exzellente Berufschancen sorgt“, so Eichener, bisher auch wissenschaftlicher Direktor des InWIS. Diese Kombination ist es auch, die das Modell für Studierende so interessant macht. „Für mich war ausschlaggebend, dass mein Studium mit meiner beruflichen Praxis kompatibel ist“, erzählt Tanja Casteel, tätig bei SCHLUN Real Estate und eine der ersten Studenten an der Business School. Ein flexibles Zeitmodell ermöglicht die Verzahnung von Ausbildung und Beruf mit dem Studium, da die Präsenzzeiten auf die Bedürfnisse der Studenten zugeschnitten werden können. „Ich will keine Zeit verlieren, deshalb mache ich meinen Bachelor an der Business School parallel zu meiner Berufsausbildung“, sagt Christian Kinder, Auszubildender beim Bauverein zu Lünen eG. Auch Hubert Scharlau, Vorstandsvorsitzender des genossenschaftlichen Bauvereins äußerte sich positiv zur Hochschulgründung: „Als Unternehmen finden wir es fördernd, dass das EBZ jetzt auch eine Hochschule hat. Ich glaube, das wird uns Wettbewerbsvorteile bringen im Kampf um die klügsten Köpfe.“

Interessenten können sich bei den Informationsveranstaltungen zum Master persönlich bei Prof. Dr. Eichener informieren. Genaue Termine finden Sie unter: <http://www.ebz-business-school.de>



Dr. Volker Riebel, GEWOBA AG

Theorie und Praxis bilden eine Einheit

„Die EBZ Business School bietet eine hervorragende Kombination aus wissenschaftlich fundierter Betriebswirtschaftslehre und branchenbezogener Praxisorientierung“, äußerte sich Dr. Volker Riebel, Vorstandsvorsitzender der GEWOBA AG und Vorsitzender des Beirats der Business School, anlässlich der Pressekonferenz zum Start der Hochschule. „Wir brauchen die neue Hochschule für die qualitative Nachwuchsentwicklung in unserer Branche“, unterstrich Burghard Schneider, Direktor des VdW RW. Alexander Rychter, Bundesgeschäftsführer des BFW erklärte: „Mit der Gründung der neuen privaten Hochschule wollen GdW, VdW RW und BFW den gestiegenen Anforderungen im Bereich Aus- und Fortbildung der Führungs- und Nachwuchskräfte Rechnung tragen.“

Ehemalige helfen mit Stipendium

Sie haben bereits ihren Abschluss in der Tasche und stehen voll im Berufsleben. Jetzt unterstützen sie ihre Nachfolger bei der akademischen Ausbildung. Der Verein der Diplomierten Wohnungs- und Immobilienwirtinnen und -wirte (VDWI) wird erstmals in seiner Geschichte ein Stipendium vergeben. Ab dem Wintersemester 2008 übernimmt die Vereinigung die Gebühren im Wert von 21.000 Euro für einen Bachelor-Studiengang an der EBZ Business School. „Wir verstehen es als eine unserer wesentlichen Aufgaben, das Netzwerk der Führungskräfte von heute und morgen zu festigen und auszubauen“, so Bernd Botzenhardt, Vorstandsvorsitzender der Absolventenvereinigung. Namhafte Persönlichkeiten wie Staatssekretär a. D. Burghard Schneider, Verbandsdirektor VDW Rheinland Westfalen e.V., werden über die Auswahl von Stipendiaten entscheiden. Weitere Informationen finden Sie unter: <http://www.vdwi.de>



Das Gründungsteam der EBZ Business School

Der Kampf um die besten Köpfe

Employer Branding ist weit mehr als nur Werbung

In nahezu allen Branchen wird es immer schwieriger, qualifizierte Nachwuchskräfte zu gewinnen. Die Zahl der Schulabgänger geht bereits zurück und die Arbeitsmärkte kehren sich um. Inzwischen müssen sich die Arbeitgeber am Markt positionieren und um die besten Köpfe werben. In diesem Zusammenhang fällt oft der Begriff „Employer Branding“. Doch was steckt dahinter? Employer Branding ist mehr als Werbung, als Informationsveranstaltungen an Schulen und Hochschulen, offensive Praktikumsvergabe, Rekrutierungsaktionen oder ein professioneller Medienauftritt. Auf eine Kurzformel gebracht bedeutet Employer Branding, zu einem begehrten Arbeitgeber zu werden.

Zunächst müssen Unternehmen jedoch wissen, was von einem idealen Arbeitgeber erwartet wird. Die Studie „Employer Branding 2006“ ergab eine klare Rangfolge von Anforderungen, die Nachwuchskräfte an Arbeitgeber stellen: gutes Arbeitsklima, herausfordernde Aufgaben sowie Förderung und Weiterbildung der Mitarbeiter liegen weit vorn. Eine noch größere Studie - die „Universum Graduate Survey 2007“ - kommt zu fast identischen Ergebnissen. Danach stehen aufregende Produkte, vertrauenswürdiges Management und soziale Verantwortung des Unternehmens ganz oben auf der Wunschliste der Nachwuchskräfte. Aus den beiden Studien ergeben sich die vier folgenden Anforderungen:

1. Gutes Arbeitsklima. Das Arbeitsverhältnis wird zukünftig wieder von einem wechselseitigen Loyalitätsversprechen geprägt sein. Mitarbeiter, die für ihr Unternehmen durchs Feuer gehen, erwarten ein faires Management und eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Dazu gehört eine gelebte Unternehmenskultur, die auch eine entsprechende Work-Life-Balance einschließt. Persönliche Probleme, die ein Mitarbeiter hat (Kinderbetreuung, Pflege der Eltern oder Großeltern), muss der Arbeitgeber zu seinen Problemen machen und dabei - im wohl-



Prof. Dr. Volker Eichener

verstandenen Eigeninteresse - an Problemlösungen mitwirken. Kommunizieren lässt sich ein gutes Arbeitsklima durch entsprechende Bildersprache, Witz und Humor.

2. Aufregende Produkte. Innovation zieht innovative Köpfe an. Kreative Köpfe wollen zu Unternehmen, die aufregende Produkte entwickeln. Und sie wollen im Unternehmen Freiräume, um ihre Ideen zur Entfaltung bringen zu können. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat das Zeug, zu einer kreativen Branche zu werden. Aufregende Bauten, trendige Wohnungen, zeitgemäße Dienstleistungen, innovative Technologien können Arbeitgeber attraktiv machen. Die soziale Verantwortung war schon vor der Finanzkrise eine Stärke der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Soziale Verantwortung macht die Branche auch als Arbeitgeber attraktiv - vorausgesetzt, sie wird glaubwürdig gelebt.

3. Soziale Verantwortung. Im sozialen Management findet soziale Verantwortung ihren Ausdruck durch konkretes Handeln und im „social sponsoring“ durch überzeugende Projekte. Nicht zuletzt geht auch von dem persönlichen sozialen Engagement der Führungskräfte eine Signalwirkung aus. Überzeugend kommunizieren lässt sich soziale Verantwortung durch Taten, nicht durch Hochglanzbroschüren. Viele Wohnungsunternehmen kommunizieren ihre soziale Verantwortung ganz offensiv: Das ist eine Stärke im Wettbewerb um die besten Köpfe.

4. Förderung. „Weiterbildungsmöglichkeiten“ heißt heute: Bachelor- und Masterstudium. Internationale Großunternehmen haben bereits unternehmenseigene Hochschulen, sogenannte Corporate Colleges, gegründet. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit ihrer mittelständischen Struktur hat die EBZ Business School, die motivierten Nachwuchskräften im Rahmen eines dualen Studienmodells die Möglichkeit bietet, berufsbegleitend Bachelor- und Masterabschlüsse zu erwerben. Richtig sexy wird ein Wohnungsunternehmen als Arbeitgeber, wenn es diese Studienmodelle aktiv unterstützt - durch (partielle) Freistellung und (Vor-) Finanzierung der Studiengebühren. Duale Studienmodelle an der EBZ Business School sind für jeden verlockend: Für Auszubildende, die parallel zur Berufsausbildung gleich noch ihren Bachelor erwerben, für Abiturienten, die im Unternehmen jobben und gleichzeitig studieren und für Fachkräfte, die berufsbegleitend ihren Masterabschluss machen und sich so für höhere Aufgaben qualifizieren.

Employer Branding ist nicht nur ein Thema für Großbetriebe. Jedes Wohnungsunternehmen hat gute Chancen im Wettbewerb um die besten Köpfe, wenn es sich als Top-Arbeitgeber positioniert. Die brancheneigene EBZ Business School bildet dabei einen wichtigen Baustein.

Prof. Dr. Volker Eichener

Kompaktstudiengänge: Praktisch, lehrreich, gut

Der Wille ist da, doch oft mangelt es an der Zeit für eine akademische Weiterbildung. Die EBZ Business School bietet deshalb Studiengänge für Fach- und Führungskräfte aus Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die in dem jeweiligen Gebiet profunde Spezialkenntnisse erwerben wollen. Ideal für Unternehmen, die ihre vorhandenen Fachleute auf den neuesten Kenntnisstand bringen wollen oder gezielt zu Führungskräften und Spezialisten ausbilden wollen. Mitarbeiter, die nicht (mehr) ein vollständiges Studium durchlaufen wollen, können sich auf diese Weise gezielt und fokussiert ein tief greifendes Verständnis von Zusammenhängen aufbauen oder bereits vorhandenes Expertenwissen aktualisieren.

Die Kompaktstudiengänge behandeln in komprimierter Form strategische Themen der Branche und lehnen sich vom Niveau an die Inhalte der Bachelor- und Masterstudiengänge an. Erfahrene Praktiker und hochrangige Wissenschaftler werden durch das berufsbegleitende und modular aufgebaute Studium führen. In vier bis sechs 3-Tages-Seminaren (Donnerstag bis Samstag) werden alle operativ und strategisch relevanten Aspekte behandelt. Begonnen wird mit „Controlling als Instrument der Unternehmenssteuerung“ sowie „Quartiersmanagement“ ab Mai 2009. Im Wintersemester 2009/2010 folgen die Studiengänge „Immobilienbewertung/Due Dilligence“ und „Personalmanagement“.

EBZ Termine

19.11.08 Informationsveranstaltungen zum
24.11.08 Masterstudiengang
29.11.08 „Real Estate Management“

04.12.08 Arbeitskreis „Controlling“, Nürnberg
(bis 05.12.08)

08.12.08 Start Masterstudiengang
09.12.08 Tagung „Risikomanagement
in Wohnungsunternehmen“
(bis 10.12.08)

20.01.09 Tagung „Mietrecht 2009“
(bis 21.01.09)

19.02.09 Start Lehrgang „Geprüfter
Gebäude-Energiemanager“

23.04.09 Start Lehrgang „Strategische
Personalentwicklung“

www.e-b-z.de/bildungsangebote/veranstaltungsuebersicht



Der Vorstand des EBZ Fördervereins der Aus- und Fortbildung

Mittelverwendung am runden Tisch diskutiert

„Nicht nur fordern, sondern fördern!“

Am 22. Oktober traf sich die EBZ Schulleitung mit dem Vorstand des „Vereins der Freunde und Förderer des Ausbildungswerks der Wohnungswirtschaft e.V.“, um den Einsatz der finanziellen Mittel des laufenden Jahres zu besprechen und den „Wunschzettel“ für 2009 einzureichen.

„Ausbilden heißt junge Menschen auf den Weg bringen“, so der seit vier Jahren amtierende Vorstandsvorsitzende Hubert Scharlau vom Bauverein zu Lünen eG. Dieser Gedanke steckt auch hinter der Arbeit des Fördervereins. Seit 1997 unterstützt der Verein das Berufskolleg mit finanziellen Mitteln, um gemeinsam moderne und bessere Rahmenbedingungen für den Unterricht zu schaffen.

Bisher haben die knapp 200 Mitglieder mehr als 350.000 EUR gesammelt, die überwiegend in die

mediale Ausrüstung geflossen sind. Weitere Einsatzfelder sind der Zukauf neuer Literatur und die Ehrung der besten Absolventen „als Anreiz für die Folgegenerationen, sich noch mehr zu engagieren“, betont Scharlau. Die Arbeit des Fördervereins sei für ihn nicht nur eine wichtige, sondern auch reizvolle Aufgabe: „Es ist immer wieder eine Freude, die zielstrebigsten jungen Leute am EBZ zusehen.“

Die nächste wichtige Anschaffung ist ein schnelleres WLAN-Netz, um die ortsunabhängige Gruppenarbeit der Schüler zu gewährleisten und Teamarbeit zu fördern. Ein teures Unterfangen, weshalb die Einwerbung weiterer Mitglieder und Spenden zusätzliche Ziele des Fördervereins sind. Auch Azubis können sich mit einem kleinen Beitrag von 10 EUR engagieren.

Neuer Fernlehrgang startet

Im Rahmen eines Schulversuchs bietet das EBZ ab Dezember einen zweijährigen Fernlehrgang „Immobilienassistent/in“ an. Die Teilnehmer erhalten 24 monatlich getaktete Studienbriefe, die durch sechs mehrtägige Präsenzphasen mit insgesamt 120 Stunden ergänzt werden. Da der Fernlehrgang durch das Land NRW refinanziert wird, kann er für die Lehrgangsteilnehmer kostenlos angeboten werden. Themenschwerpunkte sind u.a. „Unternehmensgründung“, „Strategische Unternehmensführung“ sowie „Investition und Finanzierung“. Der Fernlehrgang stellt die Unterstufe der Fachschule dar und berechtigt nach erfolgreicher Teilnahme zum Besuch der Oberstufe, die als Präsenzangebot durchgeführt wird. Der erfolgreiche Besuch der Fachschule endet mit dem Titel „Staatlich geprüfte/r Betriebswirt/in“.

Vertretung der Ausbilderbetriebe trifft sich im EBZ

Eine Gruppe engagierter Ausbilder aus der Immobilienwirtschaft trifft sich regelmäßig zum Erfahrungsaustausch. Einmal im Jahr findet die Sitzung des Ausbilderkreises mit der Schulleitung des Berufskollegs im EBZ statt. Im September hatte die Vorsitzende Brigitte Momm, THS, zur diesjährigen Gesprächsrunde eingeladen. Mit Schulleiterin Annegret Buch und Stellvertreter Christian Haertler wurden insbesondere die Gründung des Arbeitskreises „Zusammenleben auf dem Campus“ und der Ausbilderntag im Februar 2009 erörtert. EBZ Vorstandsvorsitzender Klaus Leuchtmann stellte die neuen Chancen für Auszubildende vor, die durch ein paralleles Studium bzw. ein Studium nach der Ausbildung an der EBZ Business School gefördert werden könnten. Christian Fenton, neuer Leiter der Fort- und Weiterbildung, kündigte den neuen Kompakstudiengang „Personalentwicklung“ an.

Olympia-Gold für EBZ-Absolventen

In einem spannenden Finale besiegte die Deutsche Hockeymannschaft bei den Olympischen Sommerspielen Spanien mit 1:0 und sicherte sich nach dem Erfolg der Damen vor vier Jahren in Athen, erneut die Goldmedaille. Zu diesem sensationellen Sieg beigetragen hat Jan-Marco Montag. Der Hockey-Weltmeister von 2006, der die Berufsschule Immobilienwirtschaft im EBZ besuchte, hat vor seiner siegesreichen Peking-Reise zunächst seine Prüfungen in Bochum und vor der IHK souverän gemeistert. Damit sich der frischgebackene Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft durch das harte und zeitaufwändige Training optimal vorbereiten konnte, ermöglichte ihm das Berufskolleg individuelle Lernphasen und Prüfungszeiten und freut sich nun mit dem gesamten EBZ über den großartigen Erfolg des Athleten.



Hockeynationalspieler und Absolvent des Berufskollegs Jan-Marco Montag



Hoher Besucherandrang am EBZ beim Warm-Up 2008



Renate Beer, OstR in i.E.

Erfolgreiches Jahr 2008: Azubizahl ist so hoch wie nie

Das EBZ freut sich auch in diesem Jahr über den hohen Zuwachs an Berufsschülern, die sich für eine Berufsausbildung in der Wohnungs- und Immobilienbranche entschieden haben. Seit 2006 nimmt die Zahl der Auszubildenden in Bochum kontinuierlich zu. Mit derzeit 1.244 Schülern hat das Berufskolleg seit seinem Bestehen die höchste Zahl erreicht. Allein seit dem Ausbildungsjahr 2006/07 stieg die Zahl der Schüler um 10 Prozent. Inzwischen schicken mehr als 500 Unternehmen aus ganz Deutschland, wie bspw. DB-Services, Deutsche Wohnen und ATIS Real, ihre Auszubildenden ins Ruhrgebiet. Eine positive Entwicklung ist auch die gestiegene Anzahl an Unternehmen, die erstmals eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau/-kaufmann anbieten. „Die wachsende Zahl an Berufsschülern ist eine Bestätigung unserer Arbeit und beweist, dass wir mit unserem Ausbildungskonzept richtig liegen. Wir freuen uns, dass das Berufskolleg Immobilienwirtschaft ein wichtiger Partner im dualen Ausbildungssystem für die Branche ist“, stellt Schulleiterin Annegret Buch heraus.

Seit Einführung des neuen Berufsbildes in 2006 kommen nicht nur von den Betrieben positive Rückmeldungen, auch aus Schülerkreisen kommt verstärkt Lob für die neuen Strukturen des lernfeldorientierten Unterrichts und die erweiterten technischen Arbeitsbedingungen. Ein zusätzlicher Anreiz für die Ausbildung im EBZ ist die freiwillige Abschlussprüfung. Die so genannte „Bochum-Prüfung“ erweist sich als ein entscheidender Pluspunkt für den Lebenslauf der angehenden Immobilienkaufleute und ein hilfreiches Instrument zur Überprüfung des Wissensstandes für die IHK-Abschlussprüfung. Durch ihre hohen Anforderungen gilt die interne Prüfung als guter Bewertungsmaßstab für die Leistungsfähigkeit eines Bewerbers und ist bereits nach wenigen Jahren zu einem Muss in der Immobilienwirtschaft geworden.

Vor dem Schulbeginn 2008 fand auch das Warm-Up, zu dem das EBZ geladen hatte, großen Zuspruch. Über 400 zukünftige Schüler nutzten bei strahlendem Sonnenschein die Möglichkeit, ihre Berufsschule schon vorab in zwangloser Atmosphäre näher kennen zu lernen. Neben der Erkundung des Campus bot sich den Schülern und Eltern auch die Gelegenheit zu Gesprächen mit Ausbildern und Lehrern.



Kirsten Gies, Birgit Thieme und Martin Hofmann



Großes Interesse auch bei Eltern



Die ersten Kontakte



Schulleiterin Annegret Buch im Gespräch mit interessierten Besuchern



Ina Herrmann, Lehrerin am EBZ

„Kein Job wie jeder andere“

Man könnte sagen, der Weg zum EBZ war ein glücklicher Zufall. Zwei Semester auf Lehramt hatte Ina Herrmann bereits studiert, als sie begann, nach dem Berufsbild der GruWo Kauffrau zu recherchieren und sich zu bewerben. Gleich die erste Bewerbung war ein Volltreffer und sie bekam einen Ausbildungsplatz bei der Wohnbau eG Essen, die ihre jungen Mitarbeiter seit Jahren am EBZ ausbilden lässt.

EBZ Portrait

Nach erfolgreicher Ausbildung ging es zurück an die Uni Duisburg-Essen, wo die gebürtige Gelenkirchenerin sich für den Studiengang „Lehramt Berufskolleg“ entschied. Ihre Pflichtpraktika absolvierte sie am EBZ, wo sie kurz zuvor selbst noch die Schulbank drückte. Eine ungewohnte Situation: „Anfangs war es schon komisch, schließlich hatten mich die Lehrer noch ein halbes Jahr zuvor unterrichtet.“ Heute lehrt die 27-jährige Deutsch-Kommunikation. Wichtig ist ihr bei dem interaktiv aufgebauten Unterricht der ständige Austausch mit den Schülern: „Es passiert oft, dass von den Schülern selbst Input kommt. Das finde ich großartig.“ An ihre eigene Zeit am EBZ denkt die ehemalige „Azubine“ gern zurück: „Früher haben wir uns nach dem Unterricht noch getroffen und zusammen gelernt, was sich dank der Lerninseln gut anbietet. Das EBZ ist wie ein Knotenpunkt für verschiedene Anspruchsgruppen. Durch Aktionen wie die Ausbildertage, dem Warm-Up und Projekten wie „Stolpersteine“ werden immer mehr Kontakte hergestellt und Netzwerke gebildet.“ In diesem Sommer hat die frisch gebackene Bochumerin ihr erstes Staatsexamen bravourös gemeistert. Bis zum zweiten genießt sie ihre Aufgabe als Lehrerin und wird zukünftig neue Klassen übernehmen. Und schon jetzt freut sie sich „auf die neuen Schüler und darauf, Neues auszuprobieren“, sagt Herrmann strahlend. „Es wird vor allem toll, meine Klasse noch ein Jahr begleiten zu können und zu sehen, wie sie sich entwickelt. Ich freue mich auf ein sehr spannendes Jahr.“

Mietspiegel ignorieren Modernisierungen

Wirtschaftlicher Nutzen unterschätzt

Oft werden aufwändige Modernisierungsmaßnahmen im Mietspiegel nicht genügend berücksichtigt. Ein ausreichend hohes Mietniveau, das die Investitionskosten solcher Maßnahmen decken kann, ist der entscheidende Faktor für die Wirtschaftlichkeit von energetischen Modernisierungen.

Die Wohnkaufkraft der Mieter kann zwar ausreichen, die anfallende elfprozentige Modernisierungsumlage zu tragen, allerdings muss die neu vereinbarte Miete auch für eine ausreichende Wirtschaftlichkeit in den Folgejahren stetig erhöht werden. Idealerweise in einer Größenordnung, die sich an den steigenden Heizkosten, dem so genannten Bruttowarmmietkonzept, orientiert. Die weiteren Mieterhöhungen sollten beim Mieter aber nicht zu einer erhöhten Gesamtbelastung führen.

Viele Mietspiegel beziehen heute bei ihrer Bewertung energetisch modernisierte Gebäude und Wohnungen nicht ausreichend ein und bieten daher kein differenziertes Bild der tatsächlichen Marktgegebenheiten. Das Dilemma: Überschreitet die Wohnung mit der modernisierungsbedingt erhöhten Miete die obere Spanngrenze für ansonsten vergleichbare Wohnungen, sind weitere Mieterhöhungen solange ausgeschlossen, bis das allgemeine Mietniveau angeglichen wird. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird anhand von fünf Merkmalen gebildet: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage sind hier ausschlaggebend (§ 558 II BGB).

Welche Merkmale konkret zur Bewertung herangezogen werden, ist von örtlichen Gegebenheiten abhängig. Die energetische Modernisierung verändert die Beschaffenheit eines Gebäudes und sollte daher unter Beachtung des Baujahres im Mietspiegel Berücksichtigung finden. Heute ist die Miethöhe maßgeblich dadurch geprägt, welche Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt wurden und wie sich der aktuelle technische Stand darstellt. Folgende Punkte bieten sich an, das Erhebungsinstrument um energetische Merkmale zu erweitern: der erstmalige Einbau einer Heizungsanlage bzw. die Erneuerung der vorhandenen Heizungsanlage, die Erneuerung eines Heizkessels, die Dämmung von Außenwänden, des Daches oder der Kellerdecke und der Austausch von Fenstern.

In Mietspiegeluntersuchungen in mehreren Städten NRW hat sich gezeigt, dass mit einer Erweiterung um diese Beschaffungsmerkmale eine weitere Differenzierung erreicht werden kann. Dies gilt sowohl für den Tabellen- als auch für den Regressionsmietspiegel. Entscheidend für den Einfluss auf die Miete ist der Zeitpunkt und der damit erreichte energetische Standard. Bislang zeigt sich allerdings, dass die ausgewiesenen Aufschläge noch nicht ausreichen, um Wirtschaftlichkeit sicherzustellen. Ein anderer Ansatz ist der ökologische Mietspiegel, der den Energiebedarf jedes Gebäudes mit einbezieht.

Dieser Ansatz wurde bei der letzten Mietspiegelerstellung in Frankfurt/Main jedoch kritisch betrachtet.

Die umweltpolitische Debatte über das CO₂-Minderungsziel der Bundesregierung, die steigenden Energiepreise und die damit einhergehenden Nachzahlungen der Haushalte aus den Betriebskostenabrechnungen, die Einführung des Energieausweises sowie das Verbrauchsverhalten der Mieter durch Betriebskosten-Monitoring zu ändern, sind nur einige der aktuellen Entwicklungen, die bei der Berechnung beachtet werden müssen.

Diese Trends werden in Zukunft verstärkt Einfluss auf das Kriterium der energetischen Beschaffenheit,



Michael Neitzel, InWIS

die Höhe der (Nettokalt-)Miete und der Gesamtmiete haben. Zusätzlich gewinnt der Mietspiegel durch die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts an Bedeutung, da er zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten herangezogen wird.

„InWIS beobachtet regelmäßig die Mietenbildung auf den Wohnungsmärkten und setzt sich mit der Höhe von Mieten auseinander“, so Michael Neitzel, Geschäftsführer des wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Forschungs- und Beratungsunternehmens InWIS. „Wir erstellen qualifizierte Mietspiegel und Mietspiegelstrukturanalysen. Neu ist das Konzept des Mikromietspiegels. Er sattet auf einen vorhandenen Mietspiegel auf und löst größere Spannen mit einem eigenständigen Modul auf. Damit wird die Mietenermittlung vereinfacht und transparent gemacht.“ Weitere Informationen finden Sie unter: <http://www.inwis.de/>

„Initiative für Osteuropa e.V.“ lädt nach Minsk

EBZ Mitarbeiter unterstützen Seminar

Die Chance zur Teilnahme an einer außergewöhnlichen Veranstaltung in Weißrussland hatten die beiden EBZ Mitarbeiter Christian Kesselring und Liubov Kretsu. Auf Einladung von Bernhard Schwarz, Projektleiter der IWO „Initiative für Osteuropa e.V.“, reisten beide am 18. September nach Minsk und nahmen an einem zweitägigen Seminar teil, das im Rahmen des Projekts zur „Entwicklung und Anwendung eines praxisbezogenen Weiterbildungsangebots zur Organisation der Wohneigentumsverwaltung in mehrgeschossigen Wohngebäuden in Belarus“ stattfand. Ziel des IWO Projektes ist es, gemeinsam mit dem weißrussischen Projektpartner einen nachhaltigen Impuls für die Organisation der Wohneigentumsverwaltung zu schaffen. Durch den gegenseitigen Transfer von Know-how soll es möglich werden, ein Weiterbildungsangebot für die lokalen Wohnungsverwalter durchzuführen.

Der staatliche Wohnungsbestand in Weißrussland wurde kürzlich zwar formal privatisiert, jedoch ohne gleichzeitig eine effiziente private Wohneigentumsverwaltung zu etablieren. Da hier die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen noch nicht dem marktwirtschaftlichen Ideal entsprechen, verläuft dieser Prozess langsamer als erhofft. Der größtenteils noch zu Sowjetzeiten errichtete Wohnungsbestand wird nach wie vor von den kommunalen Wohnungs- und Bewirtschaftungsorganisationen mit planwirtschaftlichen Instrumentarien verwaltet. Hier soll sich in Zukunft Einiges ändern. Um marktwirtschaftliche Strukturen auch im Bereich der Wohnungswirtschaft zu etablieren, werden vor allem professionelles Personal und neue Ideen beim Aufbau der Aus- und Fortbildung benötigt.

Aus diesem Grund waren die Seminarteilnehmer besonders interessiert an den in Deutschland be-

stehenden Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten in der Wohnungswirtschaft. Beeindruckt zeigten sie sich vom vielfältigen Angebot des EBZ, das Christian Kesselring mit Hilfe der Übersetzung von Liubov Kretsu präsentierte. Insbesondere der Fernunterricht fand große Beachtung.

Nach dem Projektabschluss nutzte die deutsche Delegation die Gelegenheit zu einer Besichtigung von Mehrfamilienhäusern, um sich selbst ein Bild von der dortigen Situation zu machen. Der Rektor des Weiterbildungsinstituts der Universität Minsk äußerte sich erfreut über die weitere Unterstützung des Europäischen Bildungszentrums bei der Ausbildung von Hausverwaltern und bot im Gegenzug seine Unterstützung bei Tätigkeiten in Weißrussland an.



Plattenbauten in Minsk

Risiken rechtzeitig erkennen und beherrschen

„Nichts geschieht ohne Risiko, aber ohne Risiko geschieht auch nichts“, sagte schon Walter Scheel. Statt Risiken zu vermeiden, sollte das Ziel eines Unternehmens darin liegen, Risiken steuern bzw. managen zu können. Auf der EBZ-Tagung „Risikomanagement in Wohnungsunternehmen“ vom 09. bis zum 10. Dezember werden neben wissenschaftlichen auch praxisnahe Sichtweisen dieser Thematik behandelt.

Die aktuelle Finanzkrise zeigt ganz deutlich, wie groß die Bedeutung von Risikomanagement für Unternehmen ist und welche Folgen eine Verletzung der elementarsten Grundlagen haben kann. Es reicht eben nicht, nur den schnellen Kapitalertrag im Blick zu haben. Auch wenn die Wohnungswirtschaft nicht in gleichem Maße wie die Finanzwelt betroffen ist, sollte bei Entscheidungen adäquat zwischen Gefahren und Chancen abgewogen werden. Jedes Wohnungsunternehmen ist gesetzlich aufgefordert, ein angemessenes Risikomanagementsystem zu implementieren, bestandsgefährdende Risiken frühzeitig zu erkennen und geeignete Steuerungsinstrumente zur Risikominimierung zu definieren.

Die Tagung richtet sich vor allem an leitende Geschäftsführer und Vorstände sowie interessierte Aufsichtsräte, Controller und Führungskräfte aus dem Rechnungswesen. Die Moderation der Veranstaltung wird von Prof. Dr. Jürgen Keßler, Direktor des Forschungsinstituts für Deutsches und Europäisches Immobilienwirtschafts- und Genossenschaftsrecht übernommen. Neben Vertretern aus Wohnungsunternehmen kommen Unternehmensberater und Abschlussprüfer zu Wort und bieten einen umfangreichen und qualifizierten Überblick zum Thema. Als Referenten werden u.a. Bernd Wortmeyer, Prokurist bei DOGEWO 21 und Christian Pape, Leiter Unternehmensentwicklung und Risikomanagement bei SAGA, erwartet.

Kick-Off zum Fernunterricht

Bereits zum zweiten Mal fiel im September der Startschuss zum Fernunterrichtslehrgang „Immobilienkaufmann/-kauffrau“. Über 80 Teilnehmer fanden sich im EBZ zur ersten von insgesamt zwölf Präsenzphasen ein - doppelt so viele wie im vergangenen Jahr. Bei der Einführungsveranstaltung stellten sich die so genannten „Tele-Tutoren“ vor und die Teilnehmer nutzen die Gelegenheit, um Lernnetzwerke und -gruppen zu bilden. Dennis Mehlman von der VBW Bauen und Wohnen GmbH stellte zunächst die Wohnanlage „Hammer Park“ vor. Das Objekt ist ein Beispiel für die nachhaltige Entwicklung eines konzentrierten Wohnstandorts, der Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerbeeinheiten vereint. Bei der anschließenden Exkursion machten sich die Teilnehmer selbst ein Bild von den Fortschritten des Neubaufvorhabens.



Dennis Mehlman, VBW (2.v.r.), stellt Bochumer Hammer Park vor



Die „OhNassiss“-Besatzung des EBZ, VBW und InWIS vor dem Start

OhNassiss kämpft um den WoWi Cup

Kanzlerflitzer, Pott Racer und Red Snapper - so hießen einige Hauptdarsteller am 13. September auf dem Rhein-Herne-Kanal.

Die THS hatte zum fünften Drachenbootrennen geladen und das EBZ-Team an Bord der „OhNassiss“ trat gegen 14 Mannschaften aus ganz Deutschland an, um den Pokal der Wohnungswirtschaft nach Bochum zu holen. Neben Kollegen des EBZ heuerten auch Mitarbeiter der InWIS und des VBW auf der OhNassiss an. Das Team wurde mit professioneller Hilfe des Trainers vom „Linden-Dahlhauser“ Kanu-Club vorbereitet und konnte sich so einen beachtlichen neunten Platz errudern - der erste Platz gebührte den „Siemens Bytedragons“. Neben Sport und Spaß kam eine Spende über 5.000 EUR für das Kinderhospiz Arche NOAH zusammen.

VdW RW ehrt die besten EBZ-Absolventen

Im Rahmen des Verbandstages des VdW Rheinland Westfalen e.V. ehrte Verbandsdirektor Burkhard Schneider in der Mitgliederversammlung des VdW die besten Absolventen im EBZ.

Schneider beglückwünschte Lena Pohl, von der VBW Bauen und Wohnen GmbH Bochum und Katrin Kochlowski, von der THS Wohnen GmbH Gelsenkirchen als Jahrgangsbeste der internen Abschlussprüfung des Berufskollegs Immobilienwirtschaft, der so genannten „Bochum-Prüfung“. Beide hatten entschieden, sich nach ihrem sehr erfolgreichen Abschluss der Berufsausbildung zur Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, im EBZ durch Studium bzw. den Besuch der Fachschule weiterzuqualifizieren. Als bester Absolvent des Studiums zum Immobilien-Ökonomen (GdW), wurde Klaus Pelzer, von der ERFTLAND kommunale Wohnungsgesellschaft mbH, Bergheim ausgezeichnet.

250 km mit dem Dreirad für den guten Zweck

FLOW und EBZ planen Kooperation

Für den guten Zweck ist uns kein Weg zu anstrengend! Unter diesem Motto traf sich im Oktober der EBZ-Vorstand mit dem fünfköpfigen Vorstandsgremium von FLOW. Dahinter verbirgt sich der Name eines Fonds, der vom niederländischen Verband der Wohnungsunternehmen AEDES und den Gewerkschaften gemeinsam verwaltet wird. Ziel des Fonds ist die Verbesserung der Rahmenbedingungen zur Förderung der Aus- und Weiterbildung in den Unternehmen. Und ganz so, als wollte er das besondere Engagement hinter der Initiative zeigen, radelte R.E. Kempke die 250 Kilometer von Holland nach Bochum auch gleich mit dem Dreirad.

Das ehrgeizige Projekt finanziert sich über Fördermittel der Wohnungsunternehmen, die jeweils

0,1 Prozent der Bruttolohnsumme in den Fond einzahlen. Bob Kemping, Geschäftsführer des Fonds, pflegt seit Jahren gute Kontakte zum EBZ und nahm den Besuch zum Anlass, dem Vorstandsgremium die Angebote des Bildungsinstituts vorzustellen. Die Delegation zeigte sich beeindruckt von den Möglichkeiten, die den deutschen Wohnungsunternehmen geboten werden. Insbesondere das im Aufbau befindliche Zusammenspiel zwischen Berufsschule und der EBZ Business School stieß auf großes Interesse.

Zukünftig wollen FLOW und das EBZ enger zusammenarbeiten. Der Austausch von Auszubildenden soll ebenso geprüft werden wie eine gemeinsame Jahrestagung.

Impressum

EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Springorumallee 20
44795 Bochum

Fon: +49 234 9447-609
Fax: +49 234 9447-666
Email m.emamzadeh@e-b-z.de
Web: www.e-b-z.de

Redaktion: M. Emamzadeh, S. Zerback
Layout: BACHLER. Werbeagentur GmbH
Herstellung: onruhr kommunikation
+beratung
Foto-Rechte: EBZ



Bloß kein Stillstand! Delegation bringt Bewegung in die Förderung