

# Dr. Hans-Michael Brey: Zukunftsorientierte Personalentwicklung – Mitarbeiter sind entscheidend für den Erfolg eines Wohnungsunternehmens

„Wohnen wird immer komplizierter“ Zukunftsorientierte Personalentwicklung ist ein strategischer Erfolgsfaktor. Dr. Hans-Michael Brey, geschäftsführender Vorstand BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin beleuchtet in einer dreiteiligen Serie die Bildungsanforderungen in einer globalisierten/technisierten Welt für Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Lesen Sie Teil 1: Mitarbeiter sind entscheidend für den Erfolg eines Wohnungsunternehmens



Die Wohnungswirtschaft befindet sich zunehmend in einem Spannungsfeld, das von zwei zentralen Fragestellungen geprägt ist:

**Was wird Energie in Zukunft kosten?  
Wo wollen Menschen wie leben?**

Die Branche kommt nicht umhin, dafür die richtigen Antworten zu finden und wirtschaftlich tragfähige Lösungen entwickeln zu müssen. Gleichwohl hat es immer öfter den Anschein, dass sich die Wohnungswirtschaft - wie andere Branchen auch - zunehmend in der Defensive befindet. Hier lautet das Stichwort: Demographiefalle. Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung, gemessen am Median, liegt bei etwa 43 Jahren. Bis zum Jahre 2045 wird das mittlere Alter um neun Jahre steigen. Zwischen 2045 und 2060 wird die Hälfte der Bevölkerung älter als 52 Jahre sein. Der Anteil von Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen unter 20 Jahren beträgt 19%. Ihr Anteil an der Bevölkerung wird im Jahr 2060 16% betragen. Diese Entwicklung wirkt sich bereits heute auf den Arbeitsmarkt aus. So sank die Zahl der Bewerber für den Ausbildungsmarkt kontinuierlich. Haben sich 2007/2008 noch 451.000 junge Menschen um Ausbildungen beworben, so lag die Zahl 2007/2008 bei 389.000 Menschen und im Jahre 2010 ist sie auf 383.000 Menschen abgesunken. Dem muss jedoch nicht so sein, da die Wohnungswirtschaft eine Branche mit Zukunft ist! Es spricht vielmehr dafür, dass die Wohnungswirtschaft aus sozialen wie volkswirtschaftlichen Überlegungen heraus in Zukunft immer wichtiger wird, weil ...

*In der JuliAusgabe lesen Sie den Teil 2 - Mitarbeiter wollen nicht nur gefordert, sondern auch gefördert werden*

**Dr. Hans-Michael Brey,**  
Foto BBA

... die Wohneigentumsbildung an Bedeutung gewinnt. Begründung: Das gesetzliche und somit umlagefinanzierte Rentensystem wird eine weitere Säule benötigen. Das wird unserer Branche helfen, da sich ein Jeder mit der Rentenfrage persönlich beschäftigen muss.

... die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt den Wohnungsmarkt beeinflusst - getreu dem Motto: Job follows people! „In einer globalisierten Welt wird die Bedeutung des geographischen Ortes nicht verschwinden, sondern zunehmen. Wo wir leben, wird immer wichtiger. Städte und Landschaften prägen die Persönlichkeit wie die Wahl des Partners oder Berufs.“ (Zitat aus: Who's your city“ von Richard Florida). Oder anders formuliert: Nur die Wohnungsmärkte, die über eine zukunftsorientierte Wirtschaftsstruktur verfügen, werden auch prosperieren können.

... die sogenannten strukturellen Effekte des demographischen Wandels zunehmen. Begründung: Es kommen mehr Frauen in „Lohn und Brot“, um das demographische Dilemma aufzulösen. Das führt zu „Doppelverdienerhaushalten“. Höherwertige Immobilien werden deshalb vor allem von den Familien nachgefragt werden, in der beide Elternteile arbeiten. Ein funktionierender Wohnungsmarkt braucht dennoch ein differenziertes Wohnungsangebot - vom „intelligenten Schlichtwohnungsbau“ bis zum „High-End-Produkt“.

... es weitreichende technische Effekte geben wird. Begründung: Die technische Entwicklung im Bereich der Nachhaltigkeitsdiskussion führt zu einem bisher noch nicht erahnten Fortschritt.



Wo immer Sie Balkone planen: Wir finden die Lösung. Ob auf zwei Stützen oder frei auskragend, unsere Balkonsysteme sind technisch ausgereift und thermisch optimal entkoppelt.

Darüber hinaus machen der hohe Standardisierungsgrad und die geringen Montagezeiten unsere Produkte extrem effizient.

[www.schoeck-balkonsysteme.de](http://www.schoeck-balkonsysteme.de)

**Perfekt aufgestellt!**

**Schoeck** | Balkonsysteme

Unternehmen, die die skizzierten Herausforderungen offensiv angehen und in ihrem Markt die Qualitätsführerschaft anstreben bzw. halten wollen, werden dafür dringender denn je gut ausgebildete Fachkräfte benötigen. Dazu müssen sie die Qualifikation ihrer Mitarbeiter kontinuierlich weiterentwickeln, denn eine vorausschauende Nachwuchskräfteförderung und Führungskräfteentwicklung tragen nachweislich zur Verbesserung der Unternehmensergebnisse bei. Entscheidend dabei ist, dass sich die Qualifizierungsmaßnahmen nicht auf das fokussieren, was heute ansteht, sondern auf das, was morgen gefordert wird. Wer darüber hinaus auch noch den Wettbewerb um kluge Köpfe gewinnen will, muss als Arbeitgeber - als Marke - interessant sein. Erfahrungen aus der Praxis belegen regelmäßig, dass eine am Menschen ausgerichtete Unternehmenskultur in Verbindung mit einer strategischen Personalentwicklung den Wert des jeweiligen Arbeitgebers - der Marke - steigert. Vor diesem Hintergrund muss die Immobilien- und Wohnungswirtschaft aufpassen, dass sie bei den klugen Köpfen nicht durch das Raster fällt. Eine strategisch ausgerichtete Personalentwicklung ist für den künftigen Unternehmenserfolg also ein, wenn nicht sogar der entscheidende Erfolgsfaktor.

**Dr. Hans-Michael Brey**

*Geschäftsführender Vorstand  
BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin*

