

KOMMUNALES IMMOBILIENMANAGEMENT

Schwierige Personalsituation

In Zeiten der Krise müssten Kommunen als Arbeitgeber eigentlich an Attraktivität gewinnen, zumal es ihnen an geeignetem Personal fehlt. Warum die Kommunen jedoch von der aktuellen Situation nicht profitieren können, erläutert Klaus Spandöck, geschäftsführender Gesellschafter des Rinke Kommunal Team.

Immobilien Zeitung: Herr Spandöck, Sie beraten seit mehreren Jahren Kommunen beim Aufbau ihres Immobilienmanagements. Woran hapert es im Personalbereich am meisten?

Klaus Spandöck: Den Kommunen fehlt das richtige Personal für die neuen Aufgaben. Wir dürfen nicht vergessen, dass mittlerweile die Mehrheit kommunaler Immobilienmanagementprojekte einen Konsolidierungshintergrund hat. Angesichts der finanziellen Situation vieler Kommunen ist das nachvollziehbar. Die Kommunen verfügen über ein durchschnittliches Gebäudevermögen von etwa 300 Mio. bis 500 Mio. Euro Versicherungswert pro 100.000 Einwohner. Um hier Potenziale tatsächlich heben zu können, muss zuvor meist eine grundlegende Neuausrichtung der Prozesse und Verantwortungen erfolgen.

IZ: Und das können die Kommunen mit ihrem derzeitigen Personalbestand nicht?

Spandöck: Nein, hierfür benötigen sie nicht nur neue Einheiten mit neuen Dienstleistungsfunktionen, sondern auch Projektsteuerer, Gebäudemanager, Kundenbetreuer, IT-Fachkräfte und Controller. Bauleiter, Architekten und Ingenieure haben die Kommunen meist genug.

IZ: Wie hoch schätzen Sie den Personalbedarf ein?

Spandöck: Das ist ein grundsätzliches Problem: Wie kann der Bedarf der Kommunen berechnet werden? Für den technischen Bereich gibt es Richtwerte der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanage-

ment (KGSt), Vergleichsberechnungen auf Basis der HOAI oder die Werte der Gemeindeprüfungsanstalt (GPA), um nur einige zu nennen. Doch alle Verfahren sind zurückschauend, und es gibt keine Methode, die als Standard etabliert werden könnte. Wir benutzen als Anhaltspunkte die KGSt-Gutachten, die Anzahl und die Volumen der Projekte sowie die Vergabeanteile. Aber das Verfahren ist sehr aufwendig. Es ist also schwierig für die Kommunen, ihren Personalbedarf genau zu bestimmen, aber er ist zweifellos ohne gegeben. Hinzu kommen die Stellen im kaufmännischen Bereich.

IZ: Wenn die Kommunen ihren Bedarf kennen würden, dann wäre das Problem vom Tisch?



Klaus Spandöck berät Kommunen seit mehreren Jahren beim Aufbau ihres Immobilienmanagements auch in Personalfragen. Bild: Rinke Kommunal Team

Spandöck: Leider nicht. Denn Personal einzukaufen, ist für Kommunen schwieriger geworden.

IZ: Von der Krise und den Freistellungen in der privaten Immobilienwirtschaft können sie also nicht profitieren?

Spandöck: Nein, denn durch die Überleitung des Technikerarbeitsvertrags in den TVöD sind die Kommunen als Arbeitgeber zum Beispiel eher noch uninteressanter geworden. Gute Projektsteuerer lassen sich damit nicht einkaufen.

IZ: Durch das Konjunkturpaket erhalten die Städte und Gemeinden jetzt doch zusätzliche Gelder. Ließe sich damit nicht auch der Personalbestand aufstocken?

Spandöck: Nein. Durch die Krise bekommen die Kommunen zwar zusätzliche Mittel, aber nicht das nötige Personal. Ein Großteil der Projekte wird zudem fremd vergeben werden. Dennoch benötigen die Städte Mitarbeiter, die diese Projekte steuern. Versuche, auch diese Aufgabe nach außen zu geben, scheitern häufig, weil es sich für die Unternehmen schlichtweg nicht lohnt. Erschwerend kommt hinzu, dass viele Kommunen Einstellungsstopps verhängt haben.

IZ: In zwei Jahren, wenn das Geld verbaut ist, haben die Städte ihr Personalproblem immer noch nicht gelöst?

Spandöck: Ich fürchte nein. Die einzige Chance für die Kommunen besteht darin, ihr technisches Personal und – um mögliche Synergien vorzubereiten – vielleicht auch Mitarbeiter von kommunalen Wohnungsgesellschaften gezielt und stärker als bisher für ihren Bedarf weiterzubilden.

IZ: Herr Spandöck, ich danke Ihnen für das Gespräch.

Das Interview führte Sonja Smalian.

ARBEITSMARKT IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Joboffensive gestartet

Wie sieht der Arbeitsmarkt in der Immobilienwirtschaft im Jahr eins nach der Insolvenz von Lehman Brothers tatsächlich aus – Krisenknicke oder Jobmotor? Auch in diesem Jahr startet die Immobilien Zeitung wieder ihre große Arbeitsmarktanalyse und befragt Unternehmen und Studenten zu ihren Einschätzungen, aber auch ihren Wünschen an ihre zukünftigen Arbeitgeber bzw. Mitarbeiter. Sagen auch Sie uns Ihre Meinung!

Von Mai bis Juni 2008, als wir unsere letztjährige Befragung durchführten, war die Welt noch eine andere: Die globale Krise hieß noch Finanzkrise, und Investmentbanken hatten ihren Ruf noch nicht gänzlich verspielt. Damals rechneten nur 3% der 207 an der Umfrage teilnehmenden Unternehmen mit einem Personalabbau in der Branche. 58% hingegen mit weiterem Personalaufbau. Auf ihr eigenes Unternehmen bezogen, waren die Vorausschätzungen sogar noch positiver. Wie sehen die Antworten wohl in diesem Jahr aus? Bleibt die Branche, zumindest in bestimmten Segmenten, ein attraktiver Arbeitgeber, oder ist der Nachwuchs gut beraten, sich nun auch anderweitig nach Einstiegsmöglichkeiten umzuschauen? Und welche Anforderungen stellen die Unternehmen jetzt an Berufseinsteiger? Die Zeiten, in denen Personal „um fast jeden Preis“ eingekauft wurde und Berufseinsteiger mit hohen Gehältern gelockt wurden, dürften vorerst vorbei sein.

Aber auch die Studenten in immobilienwirtschaftlich orientierten Grund- und Aufbaustudiengängen, die in den nächsten drei Semestern ihren Abschluss machen, befra-

gen wir zu ihrer Qualifikation und zu ihren Erwartungen an künftige Arbeitgeber. Werden die Studenten am liebsten immer noch bei Projektentwicklern einsteigen wollen? Und natürlich möchten wir wissen, welche Gehaltsvorstellungen der Nachwuchs hat. Werden sie in diesem Jahr mit ihren Forderungen vorsorglich runtergehen?

Die Ergebnisse der beiden Umfragen, ein Überblick über immobilienwirtschaftliche Studiengänge sowie zahlreiche Unternehmensporträts und Informationen rund um das Thema Berufseinstieg in der Immobilienbranche werden im IZ-Karrierefürer 2009/10 für die Immobilienwirtschaft veröffentlicht. Auch in diesem Jahr wird die Joboffensive wieder von Sponsoren aus der Branche unterstützt, und zwar von der Aareal Bank, Aengevelt Immobilien, Bernd Heuer & Partner Human Resources, Commetz Real, Deloitte & Touche, DG Hyp, Irebs Immobilienakademie, IVG Immobilien, der Messe München, mfi und RGM Gebäudemanagement. Unter den teilnehmenden Studenten werden insgesamt Preise im Wert von 65.000 Euro verlost, u.a. 300 Jahres-Abonnements der Immobilien Zeitung und 95 Eintrittskarten sowie fünf Reisen zur Expo Real nach München. Zudem erhalten die ersten 700 Studenten den IZ-Karrierefürer.

Die Unternehmen können zudem ihr Arbeitgeberporträt auf www.iz-jobs.de einstellen. Dieses wird im IZ-Karrierefürer veröffentlicht, den die an der Befragung teilnehmenden Unternehmen kostenlos erhalten. Das Porträt erscheint auf Wunsch auch in einer ausführlichen Premium-Version. (sma)

Die Unterlagen finden Sie im Internet unter www.iz-jobs.de. Teilnahmeabschluss: 5. Juni 2009. Ansprechpartner: Britta Kriechel (E-Mail: kriechel@immobilien-zeitung.de).



Personalien

Robert Cervinka (Bild) ist mit Wirkung zum 1. April 2009 als Head of Asset-Management

Am 3. April hat der Aufsichtsrat der Kölner GAG Immobilien Günter Ott (Bild), Vorstand für das Ressort Immobilienbewirt-

BILFINGER BERGEN
Pflanzengarten

EPM Assets
EPM Asset Management
EPM Asset Management
EPM Asset Management

Immobilienprofis im Porträt

Aydin Karaduman