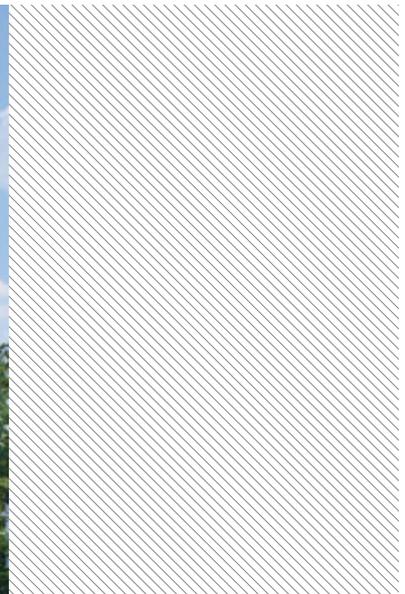


Um-Frage

## LEG Immobilien AG-Chef Thomas Hegel: Ich wünsche mir mehr Augenmaß in der Politik.

Der wirtschaftliche Erfolg eines Unternehmens hängt von vielen Faktoren ab. Das gilt insbesondere für Wohnungsunternehmen, deren Geschäft nicht zuletzt aufgrund gesetzlicher Vorgaben, stark divergierender Marktbedingungen und der Vielzahl an Mietverhältnissen sehr komplex und entsprechend managementintensiv ist. Thomas Hegel, Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien AG und Keynote-Speaker des BBA-Führungskräfte-Forums erläutert im Gespräch wie die seit dem 1. Februar 2013 börsennotierte Aktiengesellschaft den strategischen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft begegnet.



**Die LEG gibt rund 250.000 Menschen ein Zuhause. Ist es für ein Unternehmen dieser Größenordnung leichter, an der Performanceschraube zu drehen als für deutlich kleinere Wohnungsgesellschaften?**

Thomas Hegel: Entscheidend für die Unternehmensperformance ist eine zentrale Steuerung mit Unterstützung durch eine leistungsstarke IT-Infrastruktur. Dies ermöglicht dem Management, gezielte Entscheidungen zur Steigerung der Performance zu treffen und gleichzeitig Risiken zu minimieren. Darauf baut ein Geschäftsmodell auf, das mit zunehmender Größe weitere Effizienzvorteile bringt, bis hin zu Vorteilen beim Einkauf.

**Zum Bestand der LEG gehören auch Wohnungen in weniger dynamischen Märkten. Nicht überall herrschen dieselben Bedingungen wie in Düsseldorf. Wie können die LEG-Bestände in den strukturschwachen Teilmärkten trotzdem ihren Beitrag zum Gesamtergebnis des Unternehmens leisten?**

Thomas Hegel: Alle Wohnungen in unserem Bestand leisten ihren Beitrag zum Gesamtergebnis der LEG! Durch unsere profunde Kenntnis der lokalen Teilmärkte und ein auf die wichtigsten Nachfragergruppen zugeschnittenes Wohnungsportfolio erzielen wir sehr gute Vermietungsergebnisse in allen Regionen und an allen Standorten mit einem Mietwachstum über dem Marktdurchschnitt. Sowohl eine der individuellen Nachfragesituation angepasste Investitionsstrategie als auch die Individualisierung von Miethöhen, Innenausstattungen und Zusatzdienstleistungen führen zu hohen Wiedervermietungsquoten. Und nicht zuletzt wächst die Zahl der Privathaushalte in vielen Regionen – siehe unser jährlicher NRW-Wohnungsmarktreport - noch einige Jahre weiter.

Das Führungskräfte-Forum der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. zum Thema „Performancessteigerung in der Wohnungswirtschaft“ findet am 3. Juni 2013 auf Schloss & Gut Liebenberg statt. Näherer Informationen zum Programm unter: [www.bba-campus.de](http://www.bba-campus.de)



Thomas Hegel, Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien AG; Foto LEG Immobilien AG

## Welchen Einfluss hat ein Controllingsystem für das Erreichen der Performanceziele?

Thomas Hegel: Mit einem state-of-the-art-Controllingsystem auf Basis einer leistungsstarken IT verfügt das Management auf allen Hierarchieebenen über einen einheitlichen Wissensstand. Außerdem ermöglicht das Controllingsystem die Nutzung von Skaleneffekten, z.B. bei der Integration von erworbenen Wohnungsbeständen. Bewährt hat sich, wenn das System in beide vertikalen Richtungen durchlässig ist und insbesondere wertbeeinflussende Daten schnell und sicher in einem definierten Prozessablauf bis auf die oberste Führungsebene transportiert.

## Warum muss man bei der Performanceüberwachung flexibel sein?

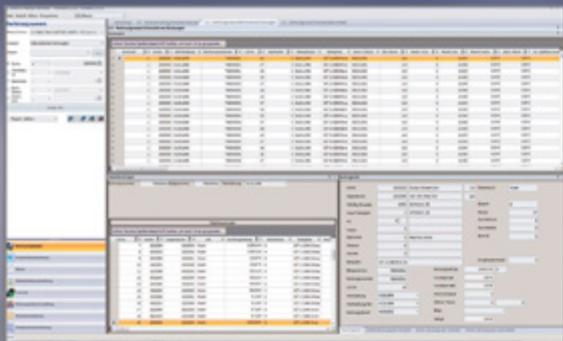
Thomas Hegel: Die Wohnungswirtschaft ist zwar durch sehr lange Investitionszyklen geprägt. Trotzdem muss das Management auch auf kurzfristig wirkende Trends, z. B. bei der Wohnungsnachfrage, reagieren können. Man wird in den seltensten Fällen in kurzer Zeit den baulichen Bestand verändern können. Aber mit den Mietern individuell ausgehandelte Innenausstattungen der Wohnungen, innovative Marketingkonzepte und eine marktgerechte Mietpreisgestaltung sind die Erfolgsfaktoren bei der Stabilisierung der Performance.

## Worin sehen Sie die größten Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft?

Thomas Hegel: Eine der größten Herausforderungen ist für mich die Balance zwischen ökologischer, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit. Die Branche wird – wie bei der jüngst vom Bundeskabinett beschlossenen EnEV 2012 – mit immer schärferen baurechtlichen Regulierungen überzogen. Diese werden den Neubau und die Bestandsmodernisierung in einem Umfang verteuern, dass Investitionen häufig unterbleiben. In der Folge der wachsenden politischen Anforderungen drohen Mietsteigerungen in einem Umfang, den viele einkommensschwache Mieter nicht mehr tragen können. Ich wünsche mir daher mehr Augenmaß in der Politik. Das gilt auch für beschlossene oder noch diskutierte verschärfte Kappungsgrenzen bei Mietanpassungen.

Herr Hegel, haben Sie herzlichen Dank für das Gespräch.

wowi c/s  
edition leonardo



Mit der ERP-Lösung wowi c/s decken Sie alle Prozesse Ihrer wohnungswirtschaftlichen Verwaltung ab. Versprochen.

wowi c/s ist die professionelle ERP-Lösung für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und lässt sich an sämtliche Anforderungen in der wohnungswirtschaftlichen Verwaltung mit zahlreichen Modulen und Schnittstellen anpassen. Neben umfangreichen Funktionen unterstützt die Modulpalette wowi c/s edition leonardo mobile Endgeräte und lässt sich an eine Vielzahl integrierter Lösungen anbinden, z. B.:

- > Handwerkerportal
- > Serviceorientierte Heizkostenabrechnung
- > Verkehrssicherung mit Einsatz mobiler Endgeräte (Datenerfassung und -nutzung vor Ort)

[www.haufe.de/wowi-cs](http://www.haufe.de/wowi-cs)



HAUFE.