

bots- und Vertragsgestaltung, das Ein- und Auszugsmanagement, die Eingangskontrolle der Miet-, Kautions- und Ratenzahlung, das Mahn- und Kündigungswesen, die Betriebskostenabrechnung sowie die Lagerung und Entsorgung von Mietereigentum. Darüber hinaus können wir mit der Auxilium Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten nach dem Verursacherprinzip als Verbindlichkeit im jeweiligen Mieterkonto buchen und automatisiert anmahnen lassen. Ein weiterer wichtiger Aspekt der Zusammenarbeit ist die verbesserte Kommunikation mit den Vermietern und Eigentümern. So konnten wir trotz der prekären Wohnungssituation in Berlin im letzten Jahr 27 neue Wohnungen anmieten und dadurch über 40 betreute Wohnplätze schaffen.

Dienstleistung refinanziert

Mit der Auslagerung in ein externes Unternehmen sparen unsere Mitarbeiter Zeit. Zu vor entfielen für unsere sozialpädagogischen Fachkräfte bis zu 30 Prozent der Leistungserbringung auf die Verwaltung der Wohnungen. Die Klientel erlebt den Dienstleister als eine eigenständige Hausverwaltung.

Die externe Dienstleistung refinanzieren wir durch die Trägerpauschale, eine Verwaltungskostenpauschale, die die öffentliche Hand zusätzlich als Kosten der Unterkunft im Rahmen der Grundsicherung erstattet. Diese beträgt aktuell 20 Euro monatlich je Untermietvertrag.

Der Dienstleister verwaltet heute auch den Wohnraumbestand von drei anderen sozialen Trägern. Da Auxilium den Verwaltungsbestand eines sozialen Trägers übernehmen konnte, sanken für alle Träger die Preise der Dienstleistung. ■

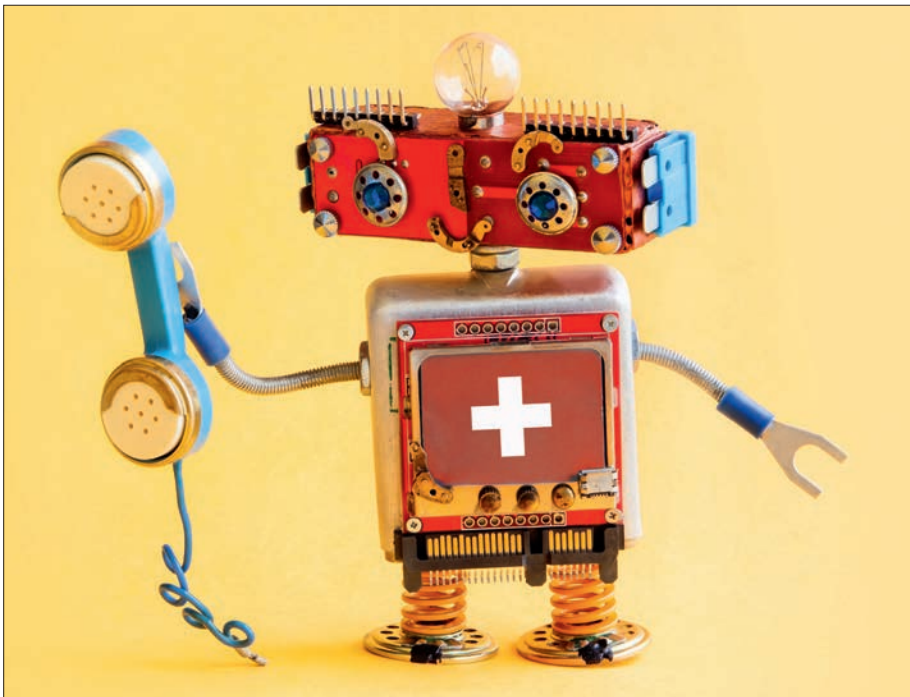
Die Autoren



Michael Scheffner-Belz ist Geschäftsführer der A-Z Hilfen Berlin
 ▶ scheffner-belz@az-hilfen.de



Markus Burghardt ist Geschäftsführer der Auxilium Klientenverwaltung
 ▶ burghardt@auxilium-klientenverwaltung.de



Personalcontrolling

Das eigene Team einbinden

Noch vor nicht allzu langer Zeit wurde Personalcontrolling als einer der Trends für die Zukunft betitelt. Doch die Kennzahlen verraten den Personalchefs nicht alles.

Wir unterliegen oftmals der Faszination von Kennzahlen, Messgrößen, systematischen Controllingprozessen, die ins Management von Human Resource (HR) Einzug gehalten haben. Personalcontrolling bildet komplexe Sachverhalte in einer mess- und vergleichbaren Zahl ab und hilft dabei, personalwirtschaftliche Prozesse und Ergebnisse zu dokumentieren und Grundlagen für Entscheidungen und zukünftige Entwicklungen zu bilden. Eine typische Kennzahl ist etwa der Krankenstand im Unternehmen, der aber näher untersucht und determiniert sein muss, um wirklich aussagekräftig sein zu können.

Als Referent für die Bank für Sozialwirtschaft oder die Diakonische Akademie in Deutschland hatte ich sehr gut besuchte

Der Autor



Christian Siegling ist Partner bei der Unternehmens- und IT-Beratung Consolutions
 ▶ siegling@consolutions.de

Seminare zum Thema Personalcontrolling. Zurückgehende Teilnehmerzahlen zeigen mittlerweile, dass die Blütezeit des klassischen, systematischen Personalcontrollings und der Erarbeitung entsprechend aufwendiger Kennzahlen wie etwa der Personalkostenproduktivität vorbei ist. Diese Kennzahl sollte die Wertschöpfung eines Unternehmens in Beziehung zu den Personalausgaben setzen. Doch wohin geht die Reise? Ist Personalcontrolling komplett überflüssig geworden?

Ein wirkungsvolles Personalcontrolling zeichnet sich dadurch aus, dass nur die internen Prozesse effizienter gestaltet werden müssen, die einen Engpass herbeiführen. Das können auf die Kennzahl des Krankenstandes bezogen Missstände bei der Dienstplangestaltung und damit verbun-

dener Frustration und Überlastung bei Mitarbeitern sein. Träger können sich viel Zeit und Geld bei der Erarbeitung und Etablierung für sie weniger relevanter Daten sparen und sich stattdessen auf die Beseitigung solcher Missstände konzentrieren. Dieses Vorgehen orientiert sich an den Grundsätzen agiler Unternehmensführung.

Wesentlich für agile Organisationen ist, dass vom Team aus gedacht wird. Um Unternehmen agiler zu machen, müssen Träger die Eigenverantwortung von Mitarbeitenden fördern und sie aktiv an Entscheidungsprozessen beteiligen.

Mitarbeiter befragen

Wie können Führungskräfte nun einen Flaschenhals identifizieren und gleichzeitig die Mitarbeitenden einbeziehen? Wir schlagen unseren Kunden eine moderierte und systematische Mitarbeiterumfrage vor. Dieses Werkzeug hilft genau an den Stellen anzusetzen, die Führungskräften und Mitarbeitenden wirklich Not bereiten.

Mitarbeiter bewerten dort folgende Statements mit einer Skala zwischen eins für 'überhaupt nicht' und fünf für 'vollständig':

- ▶ Ich bekomme die notwendigen Mittel und die Ausstattung, um meine Arbeit gut zu erledigen
- ▶ Die Führungskräfte leisten gute Arbeit bei der Zuweisung von Aufgaben und der Koordination der Mitarbeiter
- ▶ Die Leistungen unserer Einrichtung kann ich kranken und pflegebedürftigen Freunden, Bekannten und Angehörigen nur empfehlen
- ▶ Wir fühlen uns als ‚Familie‘ beziehungsweise haben einen guten Teamgeist

Veränderungswille muss da sein

Noch ein Ratschlag: Vergewissern Sie sich der Motivation zur Veränderung auf höchster Ebene in Ihrem Unternehmen. Wenn es dort keine gibt, dann ist es womöglich besser, keine Mitarbeiterumfrage gemacht zu haben, denn sonst stellt sich hinterher Frustration ein. ■

@ MEHR INFORMATIONEN

Informationsblatt des Bundeswirtschaftsministeriums zu Personalcontrolling
 ▶ www.tfp.de/mqx7

Bauen

Energiesparen fördern lassen

Die KfW bietet günstige Kredite für Unternehmen. Wie Träger beim Bau von Einrichtungen Kosten senken.

Das Seniorenzentrum des DRK Am Anger in Lalen-dorf in Mecklenburg-Vorpommern hat 15 Plätze für die Tagespflege. Auch die Begegnungsstätte ist mit ihren Veranstaltungen beliebt. In der Nähe sind Ärzte, eine Apotheke und eine Schule. Der DRK Kreisverband Güstrow investierte 1,35 Millionen Euro in den Umbau und die energieeffiziente Sanierung des Gebäudes, das früher einen Supermarkt beherbergte. Etwa 200 000 Euro erhielt das

DRK aus dem KfW-Programm ‚IKU – Energieeffizient Bauen und Sanieren‘ für kommunale und gemeinnützige Unternehmen. Damit fördert die KfW den Neubau energieeffizienter Nichtwohngebäude oder die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden. Dazu zählen Maßnahmen wie Wärmedämmung, neue Fenster, Lüftungs- und Klimaanlage sowie energiesparende Beleuchtung und Heizung. Insgesamt kamen Fördermittel aus vier KfW-Programmen zum Einsatz, etwa ‚IKU – Investitionskredit Kommunale und Soziale Unternehmen‘.

Den Kommunen kommt bei den aktuellen Klimaschutzplänen der Bundesregierung eine besondere Rolle zu. So strebt der Gesetzgeber einen klimaneutralen Gebäudebestand an. Für viele Kommunen ist es allerdings nicht leicht, dieser Aufgabe gerecht zu werden. Gefangen zwischen Investitionsstau und Schuldenbremse bleiben dem Ausbau erneuerbarer Energien und der Verbesserung der Energieeffizienz öffentlicher Liegenschaften wenig Raum. Kommunen achten daher verstärkt auf die Wirtschaftlichkeit von Investitionen. Hier spielen neben den zu erzielenden Einspareffekten die Umsetzungskosten eine Rolle. Dazu gehören die Finanzierungskosten einer Investition. Genau hier setzt die KfW Bankengruppe als Förderbank des Bundes mit ihren bundesverbilligten Finanzierungsprodukten an. Durch zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse werden Investitionsanreize

gesetzt und die Wirtschaftlichkeit bestimmter Investitionen erhöht beziehungsweise deren Amortisationszeit verkürzt. Die KfW bietet eine breite Palette an Finanzierungsangeboten für Investitionen in die kommunale und soziale Infrastruktur. Dabei gilt grundsätzlich das Prinzip: Je energieeffizienter ein Vorhaben, desto höher die Förderung. Ein willkommener Zusatzeffekt: Je effizienter die Investition, desto geringer sind auch die Folgekosten.

Der Autor



David Michael Näher ist KfW-Experte für den kommunalen Klimaschutz
 ▶ david-michael.naehler@kfw.de

Im Programm ‚IKU – Energieeffizient Bauen und Sanieren‘ fördert die KfW mit Mitteln des Bundes Investitionen in die energetische Sanierung von Nichtwohngebäuden einschließlich Schulen, Kitas, Verwaltungsgebäuden oder auch Flüchtlingsheimen. Auch der Neubau oder der Ersterwerb besonders energieeffizienter Nichtwohngebäude kann die Bank fördern.

Der Höchstbetrag liegt bei bis zu 25 Millionen Euro pro Vorhaben. Der Zinssatz beträgt momentan ein Prozent pro Jahr. Sowohl beim Neubau oder Ersterwerb als auch bei der Sanierung von Gebäuden fördert die KfW energetische Standards, vom KfW-Effizienzgebäude 55 bis zum KfW-Effizienzgebäude Denkmal. Die jeweilige Zahl gibt an, wie viel Energie das Haus – im Vergleich zum zulässigen Grenzwert eines Neubaus nach der Energieeinsparverordnung – benötigt. Ein KfW-Effizienzhaus 55 benötigt also nur 55 Prozent des Jahresprimärenergiebedarfs eines Neubaus. Je besser der Standard ist, desto höher fällt auch der Tilgungszuschuss aus. Die KfW fördert auch Einzelmaßnahmen. ■

@ MEHR INFORMATIONEN

Förderungen
 ▶ www.kfw.de/infrastruktur
 Bedingungen
 ▶ www.kfw.de/220