



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BBA BIETET NEUEN LEHRGANG ZUM/ZUR WIRTSCHAFTSMEDIATOR/IN AN

10.03.2011 Fachinformation

Die Immobilienwirtschaft ist nicht nur einer der größten Wirtschaftszweige Deutschlands, in der Milliarden Euro bewegt und Bestände im Wert von Billionen Euro verwaltet werden. Sie ist auch eine Branche, in der viel gestritten wird. Wohnungseigentümer, Banker, Bewerter, Techniker, Versicherer, Bauunternehmer, Juristen und Mieter – jeder hat eine andere Sicht auf Wohnqualität, Leistungserfüllung, den Energieverbrauch und den Immobilienwert. Nicht selten treffen sich die unterschiedlichen Parteien vor Gericht wieder. Statistiker zählen pro vier Millionen Euro Bauvolumen einen gerichtlichen Streitfall. Ist die Immobilie saniert oder fertig gestellt, eröffnen sich neue Konfliktfelder zwischen Mieter, Vermieter und Verwalter. Da Gerichtsprozesse häufig kostenintensiv und langwierig sind, greifen immer mehr Parteien, mittlerweile sogar die öffentliche Hand, zum Mittel der Mediation. Sie erhoffen sich davon, zu einer Lösung zu kommen, die beiden Parteien einen Vorteil verspricht. Was Gerichtsprozesse nicht leisten können, dazu kann Mediation beitragen. Um den wachsenden Bedarf nach kompetenten Konfliktmanagern zu begegnen, hat die BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. auf Initiative der Dekra und des Verbandes der Baumediatoren e.V. einen neuen Lehrgang zum/zur Wirtschaftsmediator/in mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft auf den Markt gebracht. Was dieser Lehrgang vermittelt und wer dafür geeignet ist, erklärt im Interview Dr. Thomas R. Henschel, Gründer und Geschäftsführer der MAB Mediationsakademie Berlin. Er ist seit vielen Jahren als Mediator in der Wirtschaft tätig, berät Institutionen und Behörden in Fragen des präventiven Konfliktmanagements und entwickelt für die Bundesregierung Dialogkonzeptionen für internationale Konferenzen und Verhandlungen. Seit 2007 hat er einen Lehrauftrag der Universität Bonn im Masterstudiengang "Konfliktprävention und -management" übernommen. Die BBA-Fortbildung zum Mediator hat er konzipiert und wird die Teilnehmer/innen zum/zur Mediator/in ausbilden. Herr Dr. Henschel, was ist Mediation und wozu braucht man sie? Bei der Mediation vermittelt ein allparteilicher, nicht entscheidungsbefugter Dritter zwischen zwei oder auch mehreren streitenden Parteien und unterstützt sie dabei, eigenverantwortlich die optimale Regelung für ihren Konflikt zu finden. Dabei geht Mediation davon aus, dass Menschen, die einen Konflikt haben, selbst am besten wissen, welche Lösung für sie passt. Allerdings versperrt der Konflikt ihnen den Zugang zu ihren Kompetenzen, die sie brauchen, um die optimale Regelung zu finden. Mediation räumt diese Hindernisse aus dem Weg, indem es ein sehr strukturiertes Verfahren anbietet. Wenn die Beteiligten selbst am besten wissen, was das Beste für sie ist, warum brauchen sie dann einen Mediator? Wenn Menschen streiten, sind Emotionen im Spiel, die das Denkvermögen blockieren. Die Gehirnforschung kann diesen Vorgang inzwischen sehr gut belegen. Etwas flapsig kann man sagen: Unsere höheren Hirnregionen werden abgeschaltet, das Gehirn wechselt auf Steinzeitautopilot. Damit sind die Streitenden genau von den Ressourcen abgeschnitten, die sie bräuchten, um ihren Konflikt zu lösen. Jetzt kommt der Mediator ins Spiel und bietet ein faires und strukturiertes Verfahren an, indem er nicht fragt, wer Schuld hat, sondern welche Ziele die Streitenden verfolgen und wie man sie am besten erreichen kann. Damit eröffnen sich Chancen und Lösungsmöglichkeiten. Im Übrigen ist Mediation gar nicht so neu, wie mancher glauben würde. Wir finden Mediation zu allen Zeiten und in allen Kulturen. So wurde der 30-jährige Krieg durch Mediation beendet und das wurde bereits damals so genannt. Das Verfahren geriet allerdings zwischenzeitlich in Vergessenheit und wird erst seit 20er, 30er Jahren wieder in Deutschland angewandt. Mediation gehört im Familienrecht zum Standardverfahren und ist in politischen Konflikten gang und gäbe. In den letzten Jahren greifen auch immer mehr mittelständische Betriebe und DAX-Unternehmen darauf zurück. Werden wir in Zukunft also gar nicht mehr streiten, sondern

nur noch mediert werden? Mediation ist eine Form des Streitens. Vielleicht die Form, in der sich die Parteien am stärksten dem Konflikt stellen und ihn gerade nicht an Anwälte oder Richter delegieren. Ich glaube, dass wir in Zukunft weniger Streitigkeiten vor Gericht und mehr Mediationsverfahren haben werden. Das liegt zum einen daran, dass eine Mediation in der Regel schneller und kostengünstiger zum Ziel führt als ein Gerichtsverfahren. Zum anderen ist der deutsche Gesetzgeber von der EU aufgefordert, bis Mai 2011 eine Richtlinie umzusetzen, die von vier Jahren in Kraft getreten ist. Die Bundesregierung hat das zum Anlass genommen, ein Mediationsgesetz aufzulegen. Nach der Referentenvorlage zu diesem Gesetz gehe ich davon aus, dass die streitenden Parteien in vielen Fällen vor einem Prozess künftig nachweisen müssen, dass sie ein Mediationsverfahren versucht haben. Ein weiterer Aspekt kommt hinzu: Eine neue Generation von Unternehmern und Geschäftsführern übernimmt gerade das Ruder. Diese Generation will selbst entscheiden und ist es gewohnt, für unterschiedlichste Sach- und Prozessfragen Experten heranzuziehen. Und das wird dann auch im Konfliktfall gemacht. Der Experte ist dann eben nicht mehr standardmäßig der Anwalt, der für einen streitet, sondern der Mediator, der alle dabei unterstützt, selbst eine gute Lösung zu finden. Lassen sich denn auch Streitende medieren, die sich gar nicht einig wollen? Nein. Eine grundlegende Bereitschaft, sich auf diesen Prozess einzulassen, muss vorhanden sein. Tatsächlich besteht die größte Schwierigkeit der Mediation darin, die Menschen an einen Tisch zu bringen. Wenn sie dort erst einmal sitzen, liegt die Wahrscheinlichkeit, dass sie sich einigen, bei 80 Prozent. Generell gilt: Je höher der Leidensdruck, desto höher ist auch die Einigungsbereitschaft. Manchmal braucht es dafür nur eine Sitzung. Es gibt aber auch Konflikte, die immer wieder aufflackern und die der Mediator langfristig begleitet. Sie arbeiten seit vielen Jahren als Mediator in der Wirtschaft. Ständen Sie schon mal vor unlösbaren Fällen? Selbstverständlich. Mediation funktioniert öfter als man denkt, aber nicht immer. Können Sie einen Fall schildern, bei dem die Mediation erfolgreich war? Zwei Geschäftsführende Gesellschafter eines Trockenbaubetriebes kommen nach 15 Jahren toller Zusammenarbeit nicht mehr miteinander klar. Es gibt dauernd Streit, der eine brüllt, der andere steht kurz vor dem Burnout. Der eine Geschäftsführer, nennen wir ihn den "Dynamischen", will den Betrieb modernisieren. Der andere, nennen wir ihn den "Beharrenden", will, dass alles beim Alten bleibt. In der Mediation stellt sich heraus, dass der Dynamische nach mehr Verantwortung strebt und sich stärker profilieren möchte, während der Beharrende feststellt, dass er auf dem falschen Spielfeld agiert. Er hatte Germanistik studiert und die Firma nur übernommen, weil sie seiner Familie gehört. Die Lösung bestand darin, dass der Dynamische die Firmenanteile des Beharrenden kauft und langfristig einen Ersatz für den ausscheidenden Geschäftsführer aufbaut, der sich ein für ihn passenderes Betätigungsfeld sucht. Beide einigen sich darauf, dass der Ausscheidende noch eine Zeitlang im Unternehmen bleibt, um sein Wissen an seinen Nachfolger weiterzugeben und sich finanziell abgesichert eine neue Existenz aufzubauen. Mit dieser Lösung waren beide hochzufrieden. Das ist das Faszinierende, was Mediation bewirken kann und was kein anderes Verfahren vermag. Denn eines ist klar: Die Streitenden einigen sich nicht aus Menschenfreundlichkeit, sondern weil sie erkennen: Ich bekomme nur das, was ich will, wenn ich den anderen bei dem unterstütze, was er will. Mediation ist erfolgreich, wenn jeder mit dem herausgeht, was er haben will. Wie viele Sitzungen haben sie für die Lösung gebraucht? Insgesamt waren es drei Treffen à 1,5 Stunden. Bei welchen Streitfällen im Immobilienbereich könnte Mediation hilfreich sein? Zum Beispiel bei Konflikten um Gewährleistung, um Mängelberichte, bei Bauabnahmen. Solche Fälle können sich oft jahrelang hinziehen mit Schaden für beide Beteiligten. Der Auftragnehmer erhält kein Geld, der Wohnungseigentümer kann nicht vermieten. Ich hatte bereits einige Geschäftsführer von Immobilienfirmen und Verwaltungen sowie freie Architekten in meinen Fortbildungen, die Mediation zur Erweiterung ihrer Führungs- und Handlungskompetenz genutzt haben. Die sagen: Seitdem habe ich nicht mehr so viele Probleme in meinen Projekten und ich spare Zeit, Nerven und nicht zuletzt Geld. Wer etwas von Mediation versteht, kann eine sehr exakte Auftragsklärung erarbeiten und dadurch viele Konflikte vermeiden. Absprachen sind konkreter und das gesamte Management verbessert sich. Sie haben die BBA-Fortbildung zum Mediator konzipiert und werden die Teilnehmer unterrichten. Was werden Sie vermitteln? Die BBA-Fortbildung zur/zum Mediator/in ist eine Grundausbildung. Das heißt, dass die Teilnehmer Mediation erst einmal lernen und Mediation lernt man nicht, indem man darüber redet, sondern in dem man es macht. Die Fälle werden natürlich aus dem Immobilienbereich stammen. Neben den praktischen Übungen wird Hintergrundwissen, vor allem zur Kommunikation vermittelt. Viele Teilnehmer sind erstaunt, was sie noch dazu lernen können, weil jeder denkt: Reden kann ich. Nicht zuletzt möchte ich vermitteln, dass Mediation nicht nur eine Methode ist, sondern mit der inneren Haltung zu tun hat, einen Konflikt als Chance zu sehen. Mit dieser Haltung wird man nicht nur Mediationen erfolgreich durchführen

können, sondern auch im eigenen Berufsumfeld dazu gewinnen. Jeder Teilnehmer wird persönlich von der Fortbildung profitieren, weil seine Wahrnehmungsfähigkeit gesteigert wird. Eines der schönsten Feedbacks, die ich nach einer Fortbildung bekommen habe, lautete: Du hast mich von Schwarz-Weiß auf Farbe umgestellt. Werden die Teilnehmer, nachdem sie die Fortbildung abgeschlossen haben, in der Lage sein, als Mediator zu arbeiten? Ja. Das ist wie beim Auto fahren. Sie haben dann den Führerschein und sie werden mit den Jahren und der Praxis immer besser. Wer ist dafür geeignet, als Mediator zu arbeiten? Welche persönlichen Eigenschaften sind von Vorteil? Mediation ist eine der wenigen Tätigkeiten, in denen man immer besser wird, je älter man wird und je mehr Berufserfahrung man hat. Zu mir kommen viele Führungskräfte, die sagen, ich bin bald 60, jetzt kommt der nächste Lebensabschnitt. Das sind tolle Leute, die haben Kompetenz und werden als Autorität anerkannt. In der Mediationsausbildung besteht ihre größte Herausforderung dann allerdings darin, die Probleme nicht für andere zu lösen, sondern die anderen dabei zu begleiten, selbst eine Lösung zu finden. Führungskräfte sind es gewohnt, für andere zu entscheiden. Sie lernen in der Mediationsausbildung, Vertrauen in die Kompetenz ihrer Mitmenschen zu setzen. Es kommen auch viele in die Ausbildung die nach ersten Karriereschritten vor den nächsten Herausforderungen stehen und daher die Kompetenzen suchen, die Mediation bietet. Ideal ist eine gestandene Persönlichkeit, die in sich ruht, die viel erlebt und verarbeitet hat. Das heißt allerdings keineswegs, dass nicht auch jüngere Menschen gute Mediatoren sein können. Entscheidend ist, dass man die Fähigkeit und die Bereitschaft zu Selbstreflexion mitbringt. Dann wird es eine spannende Ausbildung, bei der man mehr lernt, als man glaubt. Worauf legen Sie als Dozent besonders Wert? Mit ist wichtig, dass jeder für sich das Optimum aus der Fortbildung ziehen kann. Deshalb gehe ich auf die individuellen Bedürfnisse und Fähigkeiten der Teilnehmer ein. Es gibt nicht nur jede Menge spannender Theorie, sondern gerade die praktischen Übungen sind für alle immer eine ganz besondere Erfahrung. Jeder soll als Mediator arbeiten können, aber jeder braucht etwas anderes dafür und darauf stelle ich mich ein. Nicht zuletzt ist mir wichtig, dass meine Kurse Spaß machen, denn Menschen lernen besser, wenn sie Spaß haben. Und ich habe auch mehr davon. Die Fortbildung zum/zur Wirtschaftsmediator/in mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft bei der BBA in Kooperation mit der MAB Mediationsakademie Berlin startet am 28. April 2011 und endet am 15. Oktober 2011. Anmeldungen werden noch entgegen genommen. Parallel dazu findet ein weiterer Kurs mit dem Schwerpunkt Immobilienwirtschaft beim dib Deutschen Institut für Betriebswirtschaft in Kooperation mit Mediation Fest statt. Weitere Informationen unter www.bba-campus.de sowie bei Christine Wieland, Telefon: 030-230855-17, E-Mail: christine.wieland@bba-campus.de sowie unter www.bba-campus.de.

<https://bbu.de/beitraege/bba-bietet-neuen-lehrgang-zumzur-wirtschaftsmediatorin>