

Höhere Erwartungen an die Immobilienwissenschaft

Die Immobilienwirtschaftslehre wird als Spezialdisziplin der Betriebswirtschaftslehre erst seit 1990 an einigen deutschen Hochschulen gelehrt. Die Ziele der Pionierjahre lagen sicherlich darin, das Fachgebiet in der Betriebswirtschaft und den allgemeinen Wissenschaften zu etablieren und wissenschaftliche Anerkennung zu erlangen. Die Pioniere fanden eine Immobilienindustrie vor, die in Deutschland bis dahin ohne wissenschaftlichen Unterbau ausgekommen war, so dass es galt, von einem nicht existenten Niveau aus Grundlagen zu schaffen. Diese Ziele wurden in beachtlich kurzer Zeit erreicht, denn etwa 20 Jahre später gibt es in Deutschland viele Universitäten, Fachhochschulen und Berufsakademien mit immobilienbezogenem Programm, Publikationen deutscher Forscher in der internationalen Fachliteratur sowie mehrere Herausgeberschriften deutscher Immobilienwissenschaftler für Promotionsarbeiten.

Die Immobilienwirtschaftslehre in Deutschland wurde vor allem über angrenzende Disziplinen wie Bauingenieurwesen oder Stadt- und Raumplanung erschlossen, aber nicht über die Betriebs- und Volkswirtschaftslehre wie im anglo-amerikanischen Raum, da es in Deutschland kein weit zurückreichendes und belastbares Zahlenwerk gab, das für Analysen im Sinne der Forschung belastbar genug gewesen wäre. Selbst heute stellt dieser Mangel ein großes Hindernis dar, immobilienwirtschaftliche Forschung für Deutschland zu betreiben. Oft müssen Wissenschaftler auf Datensätze anderer Länder ausweichen, um Zusammenhänge durch neue Methoden nachzuweisen, und können so keine oder nur eingeschränkte Schlüsse für die deutsche Immobilienwirtschaft ziehen.

Rigorosität oder Relevanz

Da ein quantitativer Methodenkanon vor 20 Jahren in großem Umfang noch nicht nutzbar war, hatte bis Ende der neunziger Jahre die Immobilienwissenschaft in Deutschland im Rahmen des Möglichen bezüglich des originären Qualitätsmaßstabes ihre Ausbildungsziele sicherlich erreicht. Doch durch das Aufkommen neuer indirekter Anlageprodukte, Finanzierungsformen und Datenquellen sowie immer transparentere Märkte hat sich das Zielsystem in den vergangenen Jahren dynamisiert: Internationale Methoden der Statistik und Ökonometrie werden genutzt. Die Immobilienwirtschaftslehre muss ihren Qualitätsmaßstab an diese Möglichkeiten anpassen. Die Frage, was gute Forschung und Lehre ausmacht, muss beantwortet werden im Kontext der allgemeinen Wissenschaftsfrage, wie viel Rigorosität – im Sinne der Exaktheit der Analyse anhand eines Methodenkanons – und wie viel Relevanz für Wissenschaft, Ausbildung und Praxis eine angewandte Industrewissenschaft wie die Immobilienwirtschaftslehre beansprucht.

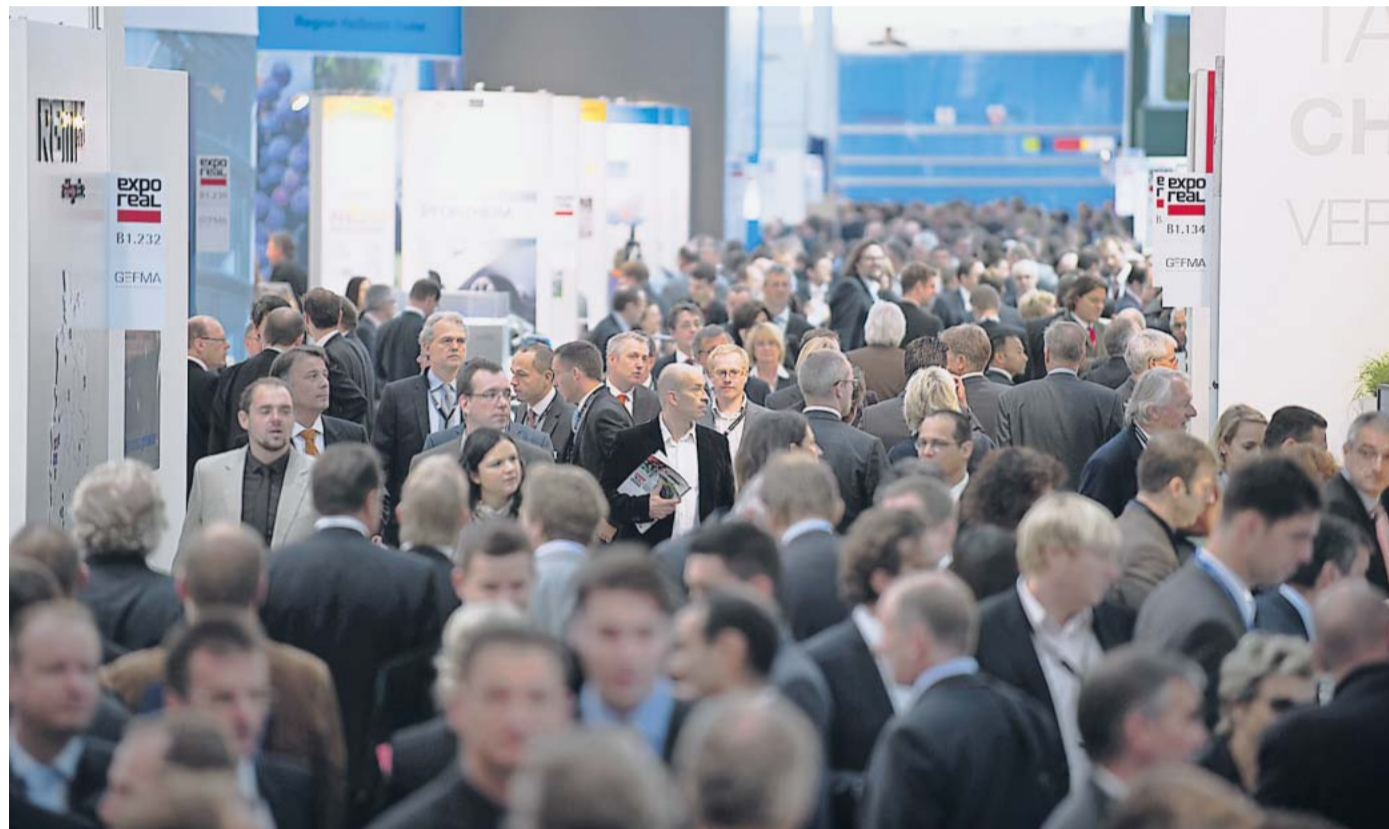
Stellt man die Frage, was die Immobilienwissenschaft aufgrund potentiellen Stillstands nun gegebenenfalls anders macht, gelangt man zu der Antwort: Leider im Moment noch nicht viel, denn der Paradigmenwechsel im Sinne eines justierten Qualitätsmaßstabes hat zumindest in Deutschland noch nicht vollumfänglich stattgefunden. Das ursprünglich gute Denkmittel besteht weiterhin – die dynamisierten Entwicklungen der Immobilienwirtschaft nehmen hierauf jedoch keine Rücksicht.

Enge oder breite Auslegung

Der Maßstab im Rahmen der Lehrqualität betrifft die Anzahl der behandelten Einzeldisziplinen. Für eine Ausbildung steht in der Regel nur der begrenzte, in etwa gleiche zeitliche Raum zur Verfügung – zum Beispiel 1,5 Jahre für ein spe-

Die Finanzkrise hat die Probleme der Immobilienwirtschaftslehre hierzulande deutlich gemacht. Lautstark wird die Frage gestellt, ob die Wissenschaft in dieser Disziplin versagt hat. Tatsächlich stehen bislang die Generalisten zu sehr im Ausbildungsfokus. Die Auffassung von Immobilienökonomie war in den Pionierjahren ein Sammelbecken vieler Einzeldisziplinen. Doch der Qualitätsmaßstab ist anspruchsvoller geworden. Hochschul-lehrer und Studierende müssen dem veränderten Umfeld Rechnung tragen.

Von Nico Rotke



Steigende Ansprüche unter Immobilienspezialisten: Branchentreff Expo Real in München

Foto Messe München

zialisiertes Masterprogramm oder einen Immobilienökonom mit etwa 60 Präsenztagen. Es stellt sich nun die Frage, in welcher Disziplin das Programm verortet sein sollte und inwieweit multidisziplinäre Nachbardisziplinen eine Rolle spielen: Sollen Generalisten ausgebildet werden, die einen Überblick über alle Gebiete erhalten, oder Spezialisten, die sich durch vertiefte Kenntnis ihrer Disziplin ausweisen und durch Grundlagenkenntnisse angelehnter Bereiche? Aus Sicht des Autors führt zum Beispiel in der Folge eines generalistischen Bachelor-Programmes in Betriebswirtschaftslehre als erstrebenswerte breite Ausbildungsbasis ein zu generalistischer Immobilien-Master oder Immobilienökonom zu einer Situation, in der Studierende einen Grundsatz einblick in viele Bereiche, aber keinen Experteneinblick in relevante Kernbereiche erlangen.

Das Vorgehen einer solchen Ausbildung war in den Pionierjahren sicherlich gerechtfertigt, da es an einem Unterbau mangelte und es keine auf Immobilienwirtschaftslehre spezialisierten Programme gab. Zudem wäre aufgrund des hohen Nachfragedrucks an qualifizierten Immobilienprofis die Zeitspanne auch zu groß gewesen, aus einem 19 Jahre alten Studienanfänger einen 40 Jahre alten Entscheider zu formen. Daher übernahm die immobilienbezogene Weiterbildung die Aufgabe, Mitt- und Enddreißiger in nur einem Jahr fortzubilden, die sich umgehend als Führungskräfte mit erstmals in Deutschland erlernbarem Fachwissen di-

rekt am Nukleus des Entscheidungsprozesses verorteten. Diese Persönlichkeiten mussten zwangsläufig multidisziplinär ausgebildet sein. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen und der mittlerweile geschlossenen Lücke zwischen Primär- und Fortbildung in Deutschland ist ein solch multidisziplinärer Ansatz sicherlich nur noch selektiv erstrebenswert.

Einen großen Teil des immobilienwissenschaftlichen Missverständnisses mitverursacht hat das Verständnis der Immobilienwirtschaftslehre im Sinne einer speziellen Betriebswirtschaftslehre im Vergleich zu einer allumfassenden „Immobilienökonomie“. Diese Begriffswahl suggeriert eine bestimmte Breite und einen Alleinstellungsanspruch, jedoch ist inhaltlich nicht die Makro- oder Mikroökonomie gemeint. In den Vereinigten Staaten und Großbritannien ist ein „Real Estate Economics“-Professor ein klar volkswirtschaftlich orientierter Forscher der Mikro- oder Makroökonomie.

Die „Ökonomie“-Auffassung führt seit den Pionierjahren zu einem Sammelbecken, das sich als Schnittmenge vieler Einzeldisziplinen versteht, die in Gänze in gegebener Zeit nicht lehr- und lernbar sind. Der Charakter der Disziplin mit eigenem Erkenntnisgegenstand geht so verloren, damit die Basis des Forschungsanspruchs und damit die Daseinsberechtigung als Industrielehre. Die Immobilienwirtschaft hatte vermutet, durch diese eigens kreierte Sonderstellung etwas Spezielles zu schaffen, sich aber so aus dem Fokus der öffentlichen Wahrnehmung ge-

drängt. Da diese Begriffsnutzung seit 20 Jahren die Immobilienwirtschaft prägt, ist jedoch ein Änderungsversuch sicherlich nicht zielführend.

Programm- und Professorenqualität

Wesentlich für die Justierung eines Qualitätsmaßstabes ist ebenfalls die Erkenntnis, dass das bestehende Programmangebot des universitären und nichtuniversitären Bereichs in Deutschland qualitativ derzeit kaum einschätzbar ist. Dies ist auch bedingt durch die Tatsache, dass marktgängige Titel wie der Master oder Immobilienökonom nicht wirklich zu schützen sind oder nicht zwangsläufig mit einem akzeptablen Mindestmaß an Qualität verbunden sein müssen. Die Programmqualität ist untrennbar mit dem Ausrichter verbunden, der diese durch interne und externe Hochschul- oder Programmakkreditierungen dokumentiert.

Wissenschaftliche Anerkennung

Die Stellung der Immobilienwirtschaftslehre in den Wissenschaften ist kritisch zu beurteilen. Sie ist als spezielle und institutionelle Betriebswirtschaftslehre der Allgemeinen Betriebswirtschaftslehre neben der Bankbetriebslehre, der Handelsbetriebslehre oder der Versicherungsbetriebslehre eines ihrer jüngsten Kinder. Selbst die Allgemeine Betriebswirtschaftslehre erfährt wenig Anerkennung unter den herkömmlichen Wissenschaften der Struktur-, Ingenieur-, Natur- und Geisteswissenschaften.

Hinzu kommt das Problem der Lehre institutioneller Branchenlehren versus einer funktionellen Betriebswirtschaftslehre: Wenn nicht erkannt wird, dass die Immobilie als sehr spezielles Investitionsgut grundlegend andere Charakteristika und somit eine enorme resultierende Komple-

ter Immobilienforscher auf etwa 200 000 Einwohner, in Deutschland einer auf 900 000 Einwohner. Lediglich ein Dutzend deutsche Professoren sind, wie in anderen Disziplinen üblich, in den amerikanischen Spitzenforschernetzwerken (AREUEA und ARES) organisiert, was die immobilienwirtschaftliche Forscherrelation zwischen den Vereinigten Staaten und Deutschland von dem etwa Fünffachen weiter auf das etwa Fünfzigfache verschlechtert.

Ausdruck des derzeitigen Missstands

Die derzeitige Finanzkrise spiegelt die Problemsituation der Immobilienwirtschaftslehre. Der derzeitige Ausbildungsfokus favorisiert auf der immobilienwirtschaftlichen Seite Generalisten – gerade an der Schnittstelle zum Kapitalmarkt. Doch dieser Drift zum immobilienwirtschaftlichen Generalisten ist selbst für eine Schnittstellendisziplin unangemessen, genauso wie der Hang zum betriebsblindem Cashflow-Modellierungsexperten für die Finanzbranche. Auch fehlt es an Transdisziplinarität im Sinne eines Problemaustauschs zwischen Wissenschaft und Wirtschaft: Rigorosität hat Priorität, doch darf sie nicht losgelöst von der Wirtschaft stattfinden. Es ist möglich und umsetzbar, wirkliche Probleme aus der Praxis zu erhalten und mit den feinsten quantitativen Methoden zu lösen und für die Praxis verständlich aufzubereiten. Es stellt sich also nicht die „Elfenbeinturm“- respektive „Verbalökonomie“-Frage des „Rigorosität oder Relevanz“, sondern es muss lauten: „Rigorosität und Relevanz“.

Die Finanzkrise hat gezeigt: Finanzprofis ohne Immobilienkenntnisse haben das weltweite Finanzsystem ins Wanken gebracht, und Immobilienprofis konnten mangels Finanzfachkenntnis der Finanzseite nicht helfen. Gerade an dieser Stelle der zusammenwachsenden Immobilien-, Banken- und Kapitalmärkte ist es unabdingbar, Studierende und Profis auszubilden, die Fachverstand der beiden maßgeblichen Bereiche der Immobilien- und der Finanzwirtschaft im Rahmen der allgemeinen und speziellen Betriebswirtschaftslehre besitzen.

Hierbei ist die Forderung, man müsse sich nun wieder „auf die Immobilie konzentrieren“ und „endlich weg von den Kapitalmärkten“, nicht nur inhaltlich unrealistisch, sondern als Haltung für die deutsche Volkswirtschaft auch gefährlich: Eine Forderung nach mehr Immobilienkenntnis ist überflüssig, weil sich sowohl jeder Wissenschaftler als auch Marktteilnehmer an der Schnittstelle von Immobilien- und Finanzmarkt im Klaren ist, dass die Sichtweise der Immobilie als Einnahmequelle nur dann funktioniert, solange der Mittelzufluss nachhaltig ist. Zu dessen Beurteilung ist die fundierte Expertise von Immobilienspezialisten der Multidisziplinen notwendig – und nicht die allzu oft ausschließlich angewandte Finanzakrobatik.

Neuer Qualitätsmaßstab

Hat also die Immobilienwissenschaft nun bei der Ausbildung von Führungsnachwuchskräften versagt? Die Antwort auf diese Frage lautet nein, misst man mit herkömmlichem Maßstab, und ja, legt man den mittlerweile notwendig gewordenen Maßstab an, der den neuen Rahmenbedingungen Rechnung trägt.

Der Qualitätsmaßstab der deutschen Immobilienwissenschaft ist in den vergangenen 20 Jahren aufgrund des allgemeinen Aufholprozesses methodisch fundierter Analysen, insbesondere in Bezug auf Datenverfügbarkeit und Markttransparenz gegenüber dem angloamerikanischen Raum, überproportional anspruchsvoller geworden. Dies gilt vor allem für die Bereiche der immobilienwirtschaftlichen Programmkonzeption und -breite. Justierungen zu einem neuen Maßstab sind derzeit erkennbar, jedoch aufgrund der geringen Anzahl der vorhandenen Kollegen mangels Masse noch überschaubar.

Der Autor

Nico Rotke ist 33 Jahre alt und seit drei Jahren für die immobilienwirtschaftliche Ausbildung an der European Business School (EBS) in Oestrich-Winkel/Wiesbaden verantwortlich.



Nico Rotke

Zuvor hatte er an dieser privaten Hochschule schon Betriebswirtschaft studiert und zum Thema „Investitionen mit Real Estate Private Equity“ promoviert. Seit diesem Jahr ist er Inhaber des Aareal-Stiftungslehrstuhls Immobilieninvestition und -finanzierung an der EBS. Rotke gehört zu einer neuen Generation von Immobilienwissenschaftlern, die ihrem Fachgebiet eine größere internationale Wahrnehmung zukommen lassen wollen.

xität aufweist, so würde es tatsächlich kaum Sinn machen, neben Finanzierung, Investition oder Bewertung auch noch Immobilienfinanzierung, Immobilieninvestition oder Immobilienbewertung zu lehren. Die Immobilie müsste lediglich im Rahmen der Vermögensaufteilung neben Klassen wie Aktien, Anleihen und Geldmarktinstrumenten gelehrt werden und würde allein anhand von Portfolio-Allokationsfragen beurteilt. Diese reduzierende Ansicht hat sich in dieser Form weltweit nicht durchsetzen können.

Die fehlende Anerkennung der Immobilienwirtschaftslehre wird dadurch verdeutlicht, dass Forschung und Lehre in Deutschland nicht institutionalisiert über den Staat betrieben werden. In der Regel hilft sich die Industrie selbst und ermöglicht an Universitäten, Fachhochschulen und Berufsakademien Stiftungsprofessuren oder -lehrstühle. Auch dies ist durchaus bezeichnend für das Verkennen der Wichtigkeit der Situation durch die Politik.

Dies verdeutlicht auch der Grad an Quereinsteigern innerhalb der immobilienwirtschaftlichen Professorenschaft selbst in Form von Kollegen mit Promotion außerhalb des Immobilienbereichs. Dieser ist enorm hoch und dürfte weltweit bei über 90 Prozent liegen. Die meisten Kollegen haben ihre wissenschaftlichen Wurzeln in der Finanzwissenschaft oder Volkswirtschaft.

Ein Vergleich mit den Vereinigten Staaten macht deutlich, dass nicht nur Akzeptanz und Finanzierung ein Problem darstellen: In Amerika kommt ein organisier-

Gilt auch bei Immobilienanzeigen: Lage, Lage, Lage.

Neue Plazierung nutzen: die Immobilienausstellung!

Eine Buchung im FA.Z.-Immobilienmarkt garantiert Ihnen zwei Anzeigen: freitags in der FA.Z. und sonntags in der Frankfurter Allgemeinen Sonntagszeitung. Damit erreichen Sie 1,92 Millionen Leser*. Fester Bestandteil des Immobilienmarktes ist die attraktive Sonderplatzierung „Immobilien-Ausstellung“.

Wir beraten Sie gerne:

Telefon (069) 75 91-33 44, Telefax (069) 75 91-80 89 25 oder E-Mail: immobilien@faz.de

Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Der F.A.Z.-
Immobilienmarkt