IMMO ZEIT

IMMOEBS

September 2012
21. Jahrgang

Ethisch verantwortungsvolles Immobilienmanagement
Dr. Ulrich Thielemann

Verantwortung
Interview mit Prof. Dr. Tobias Just und Prof. Dr. Nico Rottke FRICS

Verantwortung in der Immobilienwirtschaft
Reinhart C. Bartholomäi FRICS

Verantwortung in der Stadtplanung
Prof. Dr. Silke Weidner

Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft
Thomas Zinnöcker

VERANT-WORTUNG

GRUSSWORT

Liebe Ehemalige,

heute übersenden wir Euch zum ersten Mal die neue IMMOZEIT. Mit neuem Design und neuem Namen tragen wir mit der IMMOZEIT den Veränderungen innerhalb unseres Vereins Rechnung. Dieser ist in den vergangenen Jahren immerhin auf eine stattliche Größe mit aktuell über 2.400 Mitgliedern angewachsen. Diese Entwicklung stellt uns vor spannende Aufgaben. Wir haben uns daher im Vorstand entschlossen, die aus den neuen Anforderungen resultierenden Aufgaben zu identifizieren und zu definieren, Lösungen zu erarbeiten und umzusetzen. Dafür sind wir auf die Unterstützung aller angewiesen und wir haben auch einen externen Dienstleister zurate gezogen, der den bisherigen Prozess moderierend begleitet hat. Dazu haben bereits zwei Workshops stattgefunden – und der Veränderungsprozess ist weiter in vollem Gange. Über den aktuellen Stand informiert Euch unser Vorstandsmitglied Marko Bussat in dieser Ausgabe.

Den Titel IMMOZEIT haben wir bewusst gewählt. Wir wollen uns von der Armada von namen- und gesichtslosen Newslettern abgrenzen, die tagtäglich unsere E-Mail-Accounts überschwemmen. Ideengeber für den Namen war unser Mitglied und AK-Leiter Rhein-Main Jörg Philippsen, dem wir an dieser Stelle herzlich danken möchten. Jörg hat in diesem Heft zudem einige »Gedanken« niedergeschrieben, die zu lesen sich lohnt.

In unserer aktuellen Ausgabe beschäftigen wir uns mit dem Thema »Verantwortung«. Den Anstoß dazu gab uns der Neujahrsempfang des AK Berlin-Brandenburg, bei dem uns Prof. Margot Käßmann auf beeindruckende Weise die zehn biblischen Gebote einmal anders näher gebracht hat. Eine ausführliche Zusammenfassung ihrer spannenden Rede ist im Bericht des AK Berlin zu lesen.

Der Wirtschaftsethiker Dr. Ulrich Thielemann stellt einleitend seinen Standpunkt zu ethisch verantwortungsvollem Immobilienmanagement – aus dem Blickwinkel des Beobachtenden – dar und hinterfragt dabei die stetigen Gewinnsteigerungsabsichten vieler Immobilienunternehmen.

Wie wird mit dem Thema Verantwortung an jenen Orten umgegangen, wo Menschen eine nachhaltige Prägung erfahren – an Hochschulen und Universitäten? Dies haben wir die Professoren Dr. Tobias Just, Wissenschaftlicher Leiter der IRE|BS Immobilienakademie und Professor für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg, und Dr. Nico Rottke FRICS CRE, Institutsleiter EBS Real Estate Management Institute und Inhaber des Aareal Stiftungslehrstuhl für Immobilieninvestition und -finanzierung, gefragt.

Welche Rolle spielt Verantwortung in anderen Institutionen der Immobilienwirtschaft? Diese Frage haben wir der RICS, der gif und dem ZIA gestellt. Reinhart C. Bartholomäi FRICS als Vertreter der RICS geht in seiner Antwort insbesondere auf die Berufsethik ein, Prof. Dr. Silke Weidner als Vertreterin der gif setzt sich mit dem Thema Verantwortung in der Stadtplanung auseinander und Thomas Zinnöcker als Vertreter des ZIA beschreibt Verantwortung vor allem in Hinblick auf Nachhaltigkeit.

Natürlich berichten wir in der IMMOZEIT auch weiterhin von wissenschaftlichen Projekten und Konferenzbesuchen, die von IMMOEBS gefördert werden.

Wie immer möchten wir uns herzlich bei allen Autoren bedanken, die an der aktuellen Ausgabe der IMMOZEIT beteiligt waren. Da wir seit dieser Ausgabe auch ein neues Layout haben, gilt der Dank insbesondere Tobias Groß von der Agentur großgestalten Kommunikationsdesign aus Köln und seinem Team. Wir haben für die IMMOZEIT bewusst eine sehr klare Form des Layouts gewählt, so dass sich auch die Printausgabe als hochwertiges Magazin präsentiert.

Da das Thema Verantwortung IMMOEBS ebenfalls ein Anliegen ist, werden wir die IMMOZEIT von nun an immer auf umweltfreundlichem Recycling-Papier drucken.

Für ihr Engagement sei an dieser Stelle auch allen Fördermitgliedern, den Arbeitskreisleiterinnen und -leitern, dem Team der Geschäftsstelle und all jenen, die unseren Verein unterstützen, ein herzliches Dankeschön ausgesprochen. Nun wünschen wir Ihnen viel Spaß bei der Lektüre und würden uns freuen, wenn Sie uns Ihre Meinung und Anregungen zur IMMOZEIT an immozeit@immoebs.de senden!

EDITORIAL

Wann haben Sie zuletzt Verantwortung übernommen?

Inspiriert von einem Vortrag von Prof. Margot Käßmann zum Neujahrsempfang des AK Berlin-Brandenburg haben wir für unseren »Newsletter«, der nun den schönen Titel IMMOZEIT trägt, das Thema Verantwortung ausgewählt – insbesondere, was in der Immobilienwirtschaft darunter verstanden wird.

Verantwortung wird in unserer Gesellschaft oftmals eher im Kontext mit Schuld gesehen und weniger mit Chance, Selbstbestimmung und Freiheit assoziiert. Dies liegt vermutlich auch daran, dass das Wort Verantwortung im 15. Jahrhundert für Händler und Kaufleute benutzt wurde, denen man Betrug vorwarf und die gegenüber dem jeweiligen Rat der Stadt Rede und Antwort stehen, sich eben verantworten mussten.

Viele Menschen erleben Verantwortung eher als eine Last, wohingegen andere sie als Herausforderung begreifen. So wichtig es ist, Verantwortung zu übernehmen, so wichtig ist es auch, sie anderen zu übertragen. Doch das verlangt von uns eine Menge Vertrauen oder gar einen Vertrauensvorschuss. Wir leben in einer Zeit, in der die Übernahme und Übertragung von Verantwortung in vielen Bereichen nicht nur wünschenswert, sondern unabdingbar ist. Wir dürfen nicht versuchen, uns in der großen Masse zu verstecken oder es »die Anderen« richten zu lassen. Um sich Ihren eigenen Blickwinkel zum Thema Verantwortung bewusst zu machen, beantworten Sie die Fragen, die wir Prof. Just und Prof. Rottke gestellt haben, einmal selbst!

> Wann haben Sie zuletzt Verantwortung übernommen?
> Was ist Verantwortung für Sie?
> Bedeutet Verantwortung für Sie Freiheit oder Pflicht?
> Sinkt in unserer Gesellschaft die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen?
> Wodurch unterscheidet sich die Verantwortung, die man als Unternehmer oder Mitarbeiter hat (öffentlicher Bereich), von der Verantwortung, die man als Bürger (privater Bereich) hat?
> Was bedeutet Verantwortung in der Immobilienwirtschaft?
> Sinkt in der Immobilienwirtschaft die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen?
> Mangelt es uns an verantwortungsbewussten Vorbildern in der Immobilienwirtschaft?
> Verantwortliches Handeln bedeutet auch Weitsicht, Rücksicht und Umsicht. Ist das in unserer immer komplexer und international agierenden Welt noch möglich? Können wir uns beim Diktat kurzfristiger Erfolge und Gewinne überhaupt um Nachhaltigkeit und langfristige Perspektiven kümmern, oder ist das nur Augenwischerei?
> Welche Bedingungen begünstigen es, Verantwortung von sich zu weisen? Oder – anders formuliert – welche Bedingungen müssen in der Immobilienwirtschaft geschaffen werden, damit jene begünstigt werden, die verantwortlich handeln (Stichwort: Honorierungssystem)?
> Wie kann ein Einzelner Verantwortung übernehmen, wenn das System, in dem er arbeitet, sich vielfach seiner Verantwortung entzieht? Kann man Verantwortung lehren?
> Gibt es an Ihrer Institution einen Wertekatalog? Welche Werte, im Sinne von konstruktiven Handlungsmöglichkeiten, werden vom Unternehmen gelebt und werden von Auftraggebern/-nehmern erwartet?
> Im täglichen Business spielt das Networking eine immer wichtigere Rolle. Wo endet für Sie das Networking und wo beginnt die »Vetternwirtschaft«?
> Was denken Sie über Corporate Social Responsibility? Gibt es hierzu Ansätze in Ihrem Unternehmen?
> Corporate Social Responsibility steht nicht nur für verantwortliches unternehmerisches Handeln in der eigentlichen Geschäftstätigkeit, sondern umfasst auch ökologisch relevante Aspekte bis hin zu den Beziehungen zwischen Führungskräften und Mitarbeitern. Laut Deutschem Gewerkschaftsbund müssen 60 Prozent der Arbeitnehmer in ihrer Freizeit erreichbar sein – nun fordert er von der Bundesregierung klare Regeln zur Erreichbarkeit von Arbeitnehmern. Ist dies für die Immobilienwirtschaft realistisch? Wie stehen Sie dazu?

Wie auch immer Ihre Antworten ausfallen, fest steht: Verantwortung ist ein wichtiges Element gesellschaftlicher Verpflichtung. Würde sie niemand mehr wahrnehmen, gäbe es keine Gesellschaften, wie wir sie uns wünschen. Der Ruf nach dem mündigen Bürger war nie stärker als heute, und dankenswerterweise wollen Bürger heute mehr denn je mitreden, mitentscheiden, mitdiskutieren – kurzum: Verantwortung übernehmen. Die Immobilienbranche als Teil einer funktionierenden Gesellschaft und Wirtschaft bleibt davon nicht unberührt.

Abschließen möchte ich mit einem Zitat von Molière, der bereits im 17. Jahrhundert zum Thema Verantwortung vollkommen treffend Folgendes formulierte:

»WIR SIND NICHT NUR VERANTWORTLICH FÜR DAS, WAS WIR TUN, SONDERN AUCH FÜR DAS, WAS WIR NICHT TUN.« (MOLIÈRE)

Mit diesen Worten überlasse ich Sie der neuen IMMOZEIT und wünsche Ihnen eine inspirierende Lektüre.

Ihr Holger Matheis

INHALT 2/2012

Schwerpunktthema Verantwortung

8 **Einführung Ethisch verantwortungsvolles Immobilienmanagement – als Abschied vom Prinzip der Gewinnmaximierung**
Dr. Ulrich Thielemann

14 **Verantwortung**
Interview mit Prof. Dr. Tobias Just und Prof. Dr. Nico Rottke FRICS

22 **Verantwortung in der Immobilienwirtschaft – ein Plädoyer für die Berufsethik**
Reinhart C. Bartholomäi FRICS

24 **Verantwortung in der Stadtplanung – die Notwendigkeit einer Neuinterpretation**
Prof. Dr. Silke Weidner

26 **Verantwortung übernehmen – Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft**
Thomas Zinnöcker

Lifelong Learning

28 XXI. IMMOEBS Immobilien-Forum
Global – Fatal?!

31 What Drives Institutions to Invest in REITs

32 Predictability of Downturns in Housing Markets:
A Complex Systems Approach

33 Früherkennung von Krisen auf Immobilienmärkten

34 Corporate Governance and the Leverage of REITs:
The Impact of the Advisor Structure

Netzwerk

36 Allianz Real Estate
Allianz Real Estate Germany GmbH
Firmenförderportrait

38 ECE – Experte für komplexe Immobilien
Firmenförderportrait

IMMOEBS Veranstaltungen

42 AK Berlin-Brandenburg

46 AK Rhein-Main

47 AK München

50 AK Wien

52 AK Nürnberg

53 AK Luxembourg

54 AK Stuttgart

56 AK Rhein-Ruhr

59 AK Nord

60 Berliner Kaminabend 2012

61 XXII. Mitgliederversammlung

Intern

64 Quo Vadis IMMOEBS?

66 Neues aus der Geschäftsstelle

67 Get-together auf der EXPO REAL

68 Übersicht über die Vorstände und AK-Leiter

70 Impressum

TITELTHEMA

VERANT-WORTUNG

8 Einführung
Ethisch verantwortungsvolles Immobilien-management – als Abschied vom Prinzip der Gewinnmaximierung
Dr. Ulrich Thielemann

14 Verantwortung
Interview mit Prof. Dr. Tobias Just und Prof. Dr. Nico Rottke FRICS

22 Verantwortung in der Immobilienwirtschaft – ein Plädoyer für die Berufsethik
Reinhart C. Bartholomäi FRICS

24 Verantwortung in der Stadtplanung – die Notwendigkeit einer Neuinterpretation
Prof. Dr. Silke Weidner

26 Verantwortung übernehmen – Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft
Thomas Zinnöcker

ETHISCH VERANTWORTUNGS-VOLLES IMMOBILIEN-MANAGEMENT – ALS ABSCHIED VOM PRINZIP DER GEWINN-MAXIMIERUNG

Dr. Ulrich Thielemann

»EIN STUDENT FRAGT KRAUS, WAS ER VON SEINEM WUNSCH HALTE, WIRTSCHAFTSETHIK ZU STUDIEREN. DARAUF KRAUS: ›DA MÜSSEN SIE SICH SCHON FÜR DAS EINE ODER DAS ANDERE ENTSCHEIDEN. ALSO FÜR DIE WIRTSCHAFT ODER FÜR DIE ETHIK.‹«

Von dem Satiriker Karl Kraus (1874–1936) ist die folgende Anekdote überliefert: Ein Student fragt Kraus, was er von seinem Wunsch halte, Wirtschaftsethik zu studieren. Darauf Kraus: »Da müssen Sie sich schon für das eine oder das andere entscheiden. Also für die Wirtschaft oder für die Ethik.«

Kraus hat recht, insofern das Wirtschaften von Gewinnmaximierung bestimmt ist bzw. wenn es dies wäre, wovon Kraus offenbar ausging. Denn dann bleibt definitionsgemäß kein Raum mehr für ethische Überlegungen.

Kraus hat insofern natürlich nicht recht, als Gewinnmaximierung selbstverständlich nicht irgendwie ethisch neutral ist, sondern ethisch höchst problematisch. Hierzu im Folgenden einige Überlegungen, gemünzt auf die Immobilienwirtschaft. Zunächst aber zwei weitere Vorbemerkungen.

»Marktkampf« und Gewinnmaximierung

Max Weber (1864–1920) beschrieb das marktwirtschaftliche Geschehen als Ort des »Marktkampfes«. Es ist der Kampf um Einkommen und Marktpositionen. Einige werden reich, anderen bleiben oder werden arm. Bekanntlich sind in Folge der »neoliberalen« Reformen der letzten Jahrzehnte einige sehr reich geworden; andere, in Deutschland und den USA übrigens die Mehrheit der Bevölkerung, sind ärmer geworden.

Zu den wirtschaftsethischen Schlüsselfragen gehört die Frage, ob es im »Marktkampf« fair zugeht und wie weit das Marktgeschehen überhaupt als »Kampf« betrieben werden soll. Wird hier »abgezockt«? Und wenn Ja: Wer »zockt« hier wen ab? Aufgrund der Komplexität der Marktverhältnisse sind diese Fragen in der Regel nicht leicht zu beantworten. Klar aber ist: Des einen Einkommen sind des anderen Kosten. Zahlt der eine zu viel oder zu wenig? Erhält der andere zu viel oder zu wenig? Diese Fragen den Marktmachtverhältnissen, dem »freien« Spiel der Kräfte im Wettbewerb, zu überlassen, das ist der Ökonomismus. Dieser bildet die uneingestandene Ethik der derzeit vorherrschenden Wirtschaftswissenschaften. Diese Position ist nicht rechtfertigungsfähig. Denn sie läuft auf eine Ethik des Rechts des Stärkeren hinaus – des Kaufkräftigeren und des Wettbewerbsfähigeren.

Ebenso wenig ist Gewinnmaximierung rechtfertigungsfähig. Denn Gewinnmaximierung, welches von der Erzielung von Gewinnen streng zu trennen ist, heißt, alles daran zu setzen, dass die Gewinne so hoch wie möglich ausfallen. Und zwar für den Investor. Dieser betrachtet und behandelt das kurz- oder langzeitig gehaltene Investitions›Objekt‹ – das Unternehmen bzw. die Immobilie mit allen korrespondierenden Stakeholderbeziehungen – folglich als reines Instrument seiner unstillbaren Renditewünsche. Damit verletzt er das Moralprinzip, seine Interaktionspartner in ihrer Würde und mit ihren möglicherweise ja legitimen Ansprüchen zu achten, unmittelbar und frontal. Er kann sein Verhalten schon allein darum nicht rechtfertigen, weil er es gar nicht will. Das Streben nach höchstmöglichen Gewinnen verbietet es ihm. Dieses schließt die Berücksichtigung rentabilitätsfremder Gesichtspunkte definitionsgemäß aus.

Die Frage ist, ob jemand tatsächlich Gewinnmaximierung betreibt. Je eher man es tut, umso mehr wird das Wirtschaftsgeschehen zum reinen ›Marktkampf‹.

»EBENSO WENIG IST GEWINNMAXIMIERUNG RECHTFERTIGUNGSFÄHIG. DENN GEWINNMAXIMIERUNG, WELCHES VON DER ERZIELUNG VON GEWINNEN STRENG ZU TRENNEN IST, HEISST, ALLES DARAN ZU SETZEN, DASS DIE GEWINNE SO HOCH WIE MÖGLICH AUSFALLEN.«

Die neue ökonomische Radikalität in der Immobilienwirtschaft

Derzeit sprechen einige Indizien dafür, dass mit Gewinnmaximierung auch im Immobiliensektor ernst gemacht wird. Das zeigt sich etwa in Weiterbildungsangeboten. Da ist etwa davon die Rede, dass die »klassische Grundstücksverwaltung« ausgedient habe, da diese »mit den gestiegenen Marktanforderungen überfordert« sei – vermutlich sind die »Anforderungen« von Investoren gemeint, die keine Rendite kennen, die zu hoch ausfallen könnte. An die Stelle des Alten trete etwa ein »offensives Vermietungsmanagement als wesentlicher Werthebel zur Optimierung der Performance«. »Optimal« für wen? Und für wen möglicherweise nicht?

Die »tradierten« oder »bisherigen« Weisen der Bewirtschaftung, so ein anderer Anbieter, seien aufzugeben und ein »neuer Blickwinkel« einzunehmen, nämlich derjenige »des Kapitalmarktes auf die Immobilienobjekte«. Diesem gehe es darum, »die Werte aus den Objekten zu heben«. Wer diesen »Paradigmenwechsel beim Umgang mit Immobilien« beherrsche, der werde »fürstlich entlohnt«.

Dafür müsse man etwa verstehen, dass »der Begriff Immobilien« bereits auf die falsche Fährte führe, da er »noch sehr stark abstellt auf die gute Zeit der Backsteine, die es zu vermieten, zu bewirtschaften oder zu optimieren galt.« Das sind ja nicht »Backsteine«, materiale Dinge also, in denen Menschen wohnen, sondern austauschbare Instrumente der »Maximierung der Objektrendite«, so lautet offenbar die Botschaft. Diese ökonomische Radikalisierung widerspricht unserem Alltagsverständnis; darum formuliert der Anbieter es noch einmal »direkter«: »Maßgabe aller Wertschöpfungsketten ist die Rendite in ihrer unterschiedlichsten Ausprägung … Dem wird alles unterzuordnen sein.« Und dann noch einmal: »Man kann es auch drastischer formulieren: Nachdem man es [das Objekt] gekauft hat, macht man sich Gedanken, wie mehr herausgeholt werden kann als bisher.«

Ethisch fragwürdige Strategien der Gewinnsteigerung

Von wem holt man es? Elementar betrachtet gibt es ja drei Strategien der Gewinnsteigerung: Kosten senken, Umsätze steigern, Unternehmensanteile verkaufen.

Ein nicht nur illegitimes, sondern sogar illegales Beispiel für die dritte Form der »Maximierung der Objektrendite« sind die sog. »Schrottimmobilien«, bei denen ahnungslosen Durchschnittsverdienern Immobilien zu weit überhöhten Preisen angedreht werden.

Natürlich besteht die zweite Form der Gewinnsteigerung im Immobilienbereich in Mieterhöhungen. So begründet der Käufer eines Immobilien-Portfolios, den die Immobilien Zeitung (Nr. 23, 2012) zur Gruppe derjenigen zählt, die »härtere Geschäftsmodelle fahren«, den Kauf damit, dass »die Mieteinnahmen enttäuschend« seien. »Hier sehen wir Chancen.« Es fragt sich, warum der vorherige Eigentümer diese »Chancen« nicht wahrgenommen hat. Hatte er Skrupel? Gab es da noch andere Gesichtspunkte als allein den der Rentabilität? Von solchen Skrupeln haben sich Wohnungsgesellschaften, die nicht mehr in »Backsteinen«, sondern nur noch in Renditen denken, gelöst. Angesichts des bestehenden Mietrechts setzen

»ZUR METHODE KONNTE DIESER ABBAU VON SKRUPELN UNTER ANDEREM DADURCH WERDEN, DASS UNTERNEHMEN IHREN FIRMENSITZ NACH LUXEMBURG VERLEGT HABEN, UM SO DIE UNABHÄNGIGKEIT DES VORSTANDES VON DEN AKTIONÄREN NACH DEUTSCHEM AKTIENRECHT ZU UMGEHEN.«

sie etwa auf hohe Fluktuationsquoten. Diese ergeben, so die Immobilien Zeitung, »gepaart mit üppigen Neuvermietungsmieten und Wertsteigerungspotenzial ein ›schönes‹ Geschäftsmodell«. Altmieter dürfen sich da wohl auf Schikanen zum Zwecke der ›Entmietung‹ gefasst machen.

Gewinnerzielung durch Kostensenkung – damit machen insbesondere einige Immobilienunternehmen seit geraumer Zeit immer wieder Schlagzeilen. Auch hierbei ist der methodische Abbau bisheriger Skrupel im Spiel – etwa indem man kalkuliert, dass in Ballungsräumen, in denen Wohnraum knapp ist, »die Qualität vieler Objekte noch stark nach unten gefahren werden kann, bevor mit Leerstand zu rechnen ist«, so jedenfalls dechiffriert die Immobilen Zeitung diese Strategie. Zur Methode konnte dieser Abbau von Skrupeln unter anderem dadurch werden, dass Unternehmen ihren Firmensitz nach Luxemburg verlegt haben, um so die Unabhängigkeit des Vorstandes von den Aktionären nach deutschem Aktienrecht zu umgehen. Denn dieser könnte ja rentabilitätsfremde Gesichtspunkte des fairen Ausgleichs zwischen konfligierenden Interessen ins Spiel bringen. Dass dies nicht geschieht, dafür sorgen auch ausgeklügelte Anreizsysteme: Wer die ›ehrgeizig‹ bemessenen Vorgaben erfüllt, wird mit üppigen Boni belohnt, wer sie verfehlt, wird abgemahnt. Damit ist das Katz-und-Maus-Spiel um Miet- und Nebenkostenerhöhungen und unterlassene Instandhaltungen zwischen Mietern und Unternehmen auf die Mitarbeiter vor Ort abgewälzt. Manche Aussteiger berichten, dass sie es, neben den »irren Arbeitsvorgaben«, leid waren, die Mieter hinzuhalten oder anzulügen. Das System widerspricht ihren Auffassungen darüber, was eine gute und insofern professionelle Immobilienbewirtschaftung ausmacht.

Es geht auch anders

Dass es auch anders geht, zeigt etwa Hendrick Thomson von der CA Immo in Berlin (Immobilien Zeitung Nr. 27, 2012), der das Großprojekt Europacity so plant, dass eine »soziale Entmischung der Stadt« vermieden wird und Normalbürger, wie etwa Polizisten und Lehrer, nicht stundenlange Anfahrtswege auf sich nehmen müssen, um zur Arbeit zu gelangen. Hier wird substantiell, in »Backsteinen« gleichsam, gedacht, indem im Geist von Milieuschutzsatzungen gewirtschaftet wird, die andere Anbieter durch juristische Kleinkriege zu kontern versuchen oder dann gleich von einer Investition absehen, da die anvisierte Gewinnmarge im Ackermann-Bereich so nicht zu erreichen ist.

Wenn man Hendrick Thomson so reden hört, hat man eigentlich keinen Zweifel daran, dass es der CA Immo Berlin ein echtes Anliegen ist, »Lebensräume zu schaffen, in denen Menschen sozial vernetzt sind und in guten nachbarschaftlichen Beziehungen leben können«. Wenn sich das Unternehmen »aufgerufen« fühlt, der gegenwärtigen Entwicklung entgegenzuwirken, die darauf hinausläuft, dass sich Leute mit mittleren Einkommen eine Innenstadtwohnung kaum mehr leisten können, so bedeutet dies, dass die Investitionsentscheidungen nicht ausschließlich von Rentabilitätsüberlegungen bestimmt sind, sondern etwa auch davon, »das soziale Gleichgewicht, gewachsene Quartiere und nachbarschaftliche Strukturen zu erhalten«.

»MAN KANN FINANZIELL AUCH ERFOLGREICH SEIN, OHNE ALLES DARAN ZU SETZEN, SO ERFOLGREICH WIE MÖGLICH ZU SEIN.«

»OB DER GEWINN LETZTLICH TIEFER ODER HÖHER AUSFÄLLT, WENN MAN DEN GEWINN ALS PRINZIP, DER DAS UNTERNEHMENSHANDELN IN JEDER FASER BESTIMMT, HINTER SICH GELASSEN HAT, IST EINE OFFENE FRAGE.«

Ist man damit finanziell erfolgreich? Durchaus. Und zwar grundlegend betrachtet darum, weil die Stakeholder das Unternehmen gerade darum unterstützen, weil es verantwortungsvoll agiert, statt sie bloß als Mittel zum Abcashen zu behandeln. Für ein Immobilienunternehmen bedeutet dies: Die Mieter halten dem Vermieter lange die Stange. In den Worten von Thomson: »Das schafft stabile soziale Quartiere, in denen Menschen heute genauso gerne leben wollen wie morgen.«

Dies ist nicht der heute überall beschworene »Business Case for Ethics«, bei dem sich das Unternehmen opportunistisch an die manifesten ›Erwartungen‹ mächtiger Stakeholder anpasst, sich insgeheim aber vorbehält, die Verantwortung fahren zu lassen, sobald sich deren Erfüllung nicht mehr auszahlt. Dies ist vielmehr die verdiente Reputation, die man erhält, wenn man es ernst meint mit der ethischen Unternehmensverantwortung, von der ja heute überall die Rede ist, auch wenn sie vielfach ein Etikettenschwindel ist.

Ob der Gewinn letztlich tiefer oder höher ausfällt, wenn man den Gewinn als Prinzip, der das Unternehmenshandeln in jeder Faser bestimmt, hinter sich gelassen hat, ist eine offene Frage. Wer es ernst meint mit der Unternehmensverantwortung, für den ist diese Frage zwar wichtig, aber zweitrangig.. Man kann finanziell auch erfolgreich sein, ohne alles daran zu setzen, so erfolgreich wie möglich zu sein. Im Auge zu behalten ist übrigens auch: Man kann finanziell auch zu erfolgreich sein. Wenn es anders wäre, wäre jede Verteilungsdiskussion – wie sie ja gerade heute wieder geführt wird, und zwar mit sehr gutem Recht – überflüssig.

PD Dr. Ulrich Thielemann war von 2001 bis 2010 Vizedirektor des Instituts für Wirtschaftsethik der Universität St. Gallen. Danach gründete er in Berlin den Think Tank »MeM – Denkfabrik für Wirtschaftsethik«, dessen Direktor er heute ist.

IRE|BS Immobilienakademie
International Real Estate Business School
Universität Regensburg

IRE|BS IMMOBILIENAKADEMIE – WEITERBILDUNG AUF HÖCHSTEM NIVEAU

KLUGE KÖPFE LERNEN LÄNGER!

PLATZ 1 HOCHSCHULRANKING DER IMMOBILIEN ZEITUNG 2012

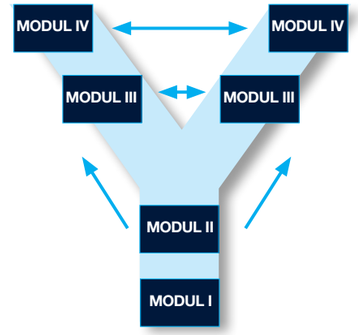
Die IRE|BS Immobilienakademie bietet ihren Teilnehmern praxisnahe Weiterbildung, renommierte Dozenten und ein starkes Netzwerk. Über 4.000 Studierende haben bis heute die Weiterbildungsangebote für ihren Karrieresprung genutzt. Viele unserer Absolventen stehen inzwischen als Führungskräfte erfolgreichen Unternehmen vor.

NEU INTENSIVSTUDIUM
CERTIFIED REAL ESTATE RISK MANAGER

Der Intensivstudiengang Certified Real Estate Risk Manager qualifiziert die Teilnehmer, Immobilien- und Kapitalmarktrisiken einschätzen und begegnen zu können. Er startet erstmals am 8. November 2012 in Frankfurt. Der Studiengang wurde in Zusammenarbeit von DVFA (Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management) und IRE|BS Immobilienakademie entwickelt. Er kann auch aufbauend auf das Intensivstudium Certified Real Estate Investment Analyst besucht werden: Absolventen hören die Vorlesungen aus den Modulen drei und vier des jeweils anderen Studiengangs. Certified Real Estate Investment Analysten profitieren zudem für den Studienzeitraum 2012/2013 von einem einmaligen Vorzugspreis für die Module III und IV.

FRANKFURT: 08.11.2012 - 18.03.2013

CERTIFIED REAL ESTATE RISK MANAGER
CERTIFIED REAL ESTATE INVESTMENT ANALYST



EXZELLENZSTUDIUM
EXECUTIVE MBA REAL ESTATE

Der Executive MBA Real Estate ist für Real Estate Professionals das Sprungbrett zur internationalen Karriere. Die IRE|BS Immobilienakademie arbeitet für diesen berufsbegleitende Studiengang mit renommierten Partnern wie der Harvard University, der University of Reading und der University of Hong Kong zusammen. Absolventen erhalten den akademischen Grad „Master of Business Administration (MBA)“.

STUDIENZEITRAUM 2013/2014: 18.03.2013 - 22.03.2014

WEITERE INFORMATIONEN:
WWW.IREBS-IMMOBILIENAKADEMIE.DE

IRE|BS IMMOBILIENAKADEMIE GMBH
BAROCKETAGE
KLOSTER EBERBACH
65346 ELTVILLE IM RHEINGAU
TELEFON: 06723 9950-30
E-MAIL: IREBS@IREBS.DE

VERANT-WORTUNG

… SIE WIRD IN IMMER MEHR BEREICHEN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT EINGEFORDERT: IN DER STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR, IM UMGANG MIT RESSOURCEN, GEGENÜBER ANLEGERN UND MIETERN UND NICHT ZULETZT GEGENÜBER DEN MITARBEITERN VON IMMOBILIENUNTERNEHMEN SELBST.

GRUND GENUG, UM MIT PROFESSOR DR. TOBIAS JUST, WISSENSCHAFTLICHER LEITER DER IRE|BS IMMOBILIENAKADEMIE UND PROFESSOR FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFT AN DER UNIVERSITÄT REGENSBURG, UND PROFESSOR DR. NICO ROTTKE FRICS CRE, INSTITUTSLEITER EBS REAL ESTATE MANAGEMENT INSTITUTE UND INHABER DES AAREAL STIFTUNGSLEHRSTUHL FÜR IMMOBILIEN-INVESTITION UND -FINANZIERUNG, ÜBER VERANTWORTUNG – IM ALLGEMEINEN UND IM BESONDEREN – ZU SPRECHEN.

Links:
Professor Dr. Tobias Just
Rechts:
Professor Dr. Nico Rottke FRICS

Herr Professor Just, Herr Professor Rottke, wann haben Sie zuletzt Verantwortung übernommen?

Professor Just: Man übernimmt jeden Tag Verantwortung für sein Handeln – gegenüber seiner Familie, seinen Freunden und natürlich auch gegenüber seinen Stakeholdern im Unternehmen. Als Wissenschaftler trägt man Verantwortung für Gewissenhaftigkeit, als Geschäftsführer trage ich Verantwortung für sorgsamen Umgang mit den Budgets und in der Personalführung.

Professor Rottke: Die Frage ist meines Erachtens so nicht zu beantworten, da die Übernahme von Verantwortung eher zeitraum- und nicht zeitpunktbezogen ist. Gegenüber meiner Familie, meinen Mitarbeitern, meinen Studierenden und meiner Universität sowie generell meiner Umwelt stehe ich tagtäglich in der Verantwortung. Alle dürfen erwarten, dass sie sich in meinen jeweiligen Rollen gänzlich auf mich verlassen und dies auch von mir sowohl moralisch als auch rechtlich einfordern können. Dies ist eher eine Zustandsbeschreibung ohne Zeitbezug.

Als Leiter des EBS REMI trage ich allerdings nicht nur Verantwortung für mein eigenes persönliches Handeln, sondern auch für das meiner Mitarbeiter und in einigen Fällen ebenfalls für das der Universität und des Instituts, für das ich stehe. Das EBS REMI hat einen wesentlichen Teil der Verantwortung für exzellente Immobilienforschung und -lehre in Deutschland und Europa an der Schnittstelle von Wissenschaft, Wirtschaft, Politik und Gesellschaft.

Was ist Verantwortung für Sie?

Professor Just: Es fängt damit an, dass man zu seinen Entscheidungen und seinem Handeln steht, und dass man die Konsequenzen des eigenen Handelns für andere rechtzeitig berücksichtigt. Das hat auch etwas damit zu tun, dass starke Schultern etwas mehr tragen können als schwache Schultern, ohne dass dies auf Heller und Pfennig aufgerechnet werden muss. Verantwortung übernehmen bedeutet auch nicht, dass man nur die Lorbeeren erntet, wenn etwas gelingt, sondern gerade auch, dass man zugeben kann, wenn etwas nicht gelingt. Nur dann ist man glaubwürdig und kann sich ernsthaft verbessern.

»VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN BEDEUTET AUCH NICHT, DASS MAN NUR DIE LORBEEREN ERNTET, WENN ETWAS GELINGT, SONDERN GERADE AUCH, DASS MAN ZUGEBEN KANN, WENN ETWAS NICHT GELINGT.«

Professor Rottke: Verantwortung ist die Übernahme von Verpflichtungen, die nicht übertragbar sind und für deren positive als auch negative Konsequenzen man persönlich einstehen muss. Für mich erstreckt sich Verantwortung sowohl auf positive als auch auf negative Konsequenzen. Sie ist sowohl vergangenheits- als auch zukunftsbezogen. Verantwortung kann eingeteilt werden in Verpflichtungen, welche sich aufgrund eigener Entscheidungen ergeben als auch Verpflichtungen, welche beispielsweise aus moralischen oder gesellschaftlichen Normen bestehen. In diesem Zusammenhang erscheinen die Begrifflichkeiten der Verantwortung und der Verpflichtung sehr inhaltsnah. Ein wesentlicher Unterschied ist allerdings, dass Verantwortung im Gegensatz zur Verpflichtung nicht vollständig weitergegeben bzw. übertragen werden kann.

In meinem Umfeld bezieht sich Verantwortung auf alle Bereiche der Universität, des Instituts, meiner Familie und der Gesellschaft, auf welche ich Einfluss habe. Ich bin dafür verantwortlich, meinen Studierenden eine exzellente und für sie zielführende Aus- und Weiterbildung in unserer Branche zu bieten. Ich bin meinen Mitarbeitern gegenüber verantwortlich, sie bestmöglich zu fördern und sie in der Erreichung ihrer persönlichen Ziele zu unterstützen. Ich bin der Universität, den Institutsförderern, aber auch der Gesellschaft gegenüber verpflichtet, Forschungsfelder zu definieren, welche sowohl Basisforschung vorantreiben, aber auch auf Lösungen aktueller Fragestellungen eingehen. Hierfür wurden an unserem Institut in den letzten Jahren sechs verschiedene und voneinander klar abgegrenzte Kompetenzzentren gegründet in den Bereichen »Immobilien und Kapitalmärkte«, »Immobilienmanagement«, »Wohn- und Stadtökonomie«, »Immobilien und Nachhaltigkeit«, »Immobilienwirtschaftsrecht« sowie »International Real Estate Research«. Das Thema der Verantwortung findet sich in allen Kompetenzzentren wieder, wird als Untersuchungsgegenstand im Nachhaltigkeits-Center, das wir seit 2007 betreiben, aber natürlich sehr prominent behandelt.

Verantwortung heißt für mich letztlich, die meinem Institut durch unserer Stifter zur Verfügung gestellten Ressourcen für den Immobilienbereich zielgerichtet einzusetzen, sodass wir unseren formalen und moralischen Verpflichtungen vollumfänglich nachkommen und das in uns gesetzte Vertrauen rechtfertigen.

Bedeutet Verantwortung für Sie Freiheit oder Pflicht?

Professor Rottke: Verantwortung bedeutet für mich die Freiheit, meinen selbst gewählten eingegangenen Verpflichtungen nach meinen Vorstellungen nachzukommen. Dabei möchte ich morgens aufstehen und in den Spiegel schauen können. Im Arbeitskreis »Nachhaltigkeit« der GIF sagte hierzu einer unserer letzten Redner zur Definition von Verantwortung, diese bestehe darin, »wenn Sie Ihrem Kind abends Geschäfte erklären können, die Sie tagsüber getätigt haben.« Hier wird also als verantwortlich das identische Wertesystem im Privat- und im Geschäftsleben gefordert.

Professor Just: Echte Verantwortung entsteht nur dann, wenn sie aus freier Entscheidung und voller Überzeugung übernommen wird. Verpflichtete Verantwortung birgt das Risiko der Unzufriedenheit. Da die Menschen aber unvollkommen sind, helfen Regeln und gesellschaftliche Normen dabei, unverantwortliches Handeln zu verhindern. Etwas Pflicht ist also in einer Gesellschaft und einem Unternehmen immer notwendig. Die Übergänge sind hierbei fließend: Eine wertegebundene Erziehung führt letztlich dazu, dass aus der zunächst empfundenen Pflicht immer mehr ein freiheitliches, werteorientiertes Handeln werden kann.

Sinkt in unserer Gesellschaft die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen?

Professor Just: Das sehe ich nicht so. Es gab früher verantwortungslose Menschen, und die gibt es heute auch noch. Zwei Dinge sind jedoch wahrscheinlich anders als vor 20 oder 30 Jahren: Erstens haben wir heute besser funktionierende Medien und eine kritischere Öffentlichkeit, sodass verantwortungsloses Handeln eher publik wird. Zweitens gibt es seit Jahren eine Verlagerung von Verantwortung aus klassischen politischen Entscheidungsgremien in die eher privat organisierten bürgerlichen Bewegungen. Insgesamt bin ich aber davon überzeugt, dass es zwar auch heute eklatant unverantwortliches Handeln gibt, dass dies jedoch heute nicht stärker als zu irgendeinem anderen Zeitpunkt in der Geschichte ausgeprägt ist.

Professor Rottke: Ich glaube, dass es menschlicher Urtrieb ist, opportunistisch zu handeln; dagegen wurden Religion und Moral als Wert stabilisierende Rahmen gesetzt. Es fehlen immer mehr und mehr die moralischen und theologischen »Benchmarks« in einer Internet-Gesellschaft, die keinerlei Grenzen und Abnormitäten mehr kennt. Der technologische Wandel hat es zudem möglich gemacht, dass Wenige, die ausschließlich für sich selbst Verantwortung übernehmen, ganze Systeme stürzen, um ihren Eigennutz zu maximieren. Eine derartige Gier war sicherlich schon immer ausgeprägt, aber erst die modernen technologischen »Errungenschaften« ermöglichen es, dass die Ergebnisse dieses Handelns nicht mehr lokal begrenzt sind, sondern weltweite Auswirkungen haben.

Worin unterscheidet sich die Verantwortung, die man als Professor oder Unternehmer hat (öffentlicher Bereich), von der Verantwortung, die man als Bürger (privater Bereich) hat?

Professor Just: Die Unterschiede liegen für mich ausschließlich darin, dass die Ziele der Aufgabe andere sind. Es geht in allen Fällen darum, dass man aus eigener Motivation den opportunistischen Handlungsspielraum nicht ausnutzt – egal ob es dabei um die Gewissenhaftigkeit in Forschung und Lehre oder um die Verwaltung privater Anlagegelder oder um Kindererziehung geht. Es ist aber richtig, dass im privaten Bereich die wertegebundene Selbstkontrolle besser greift als im diffuseren öffentlichen Bereich. Daher benötigt man im öffentlichen Bereich oder in Unternehmen mehr fest geschriebene Normen. Branchen verordnen sich einen Kodex, sie definieren Werte und Visionen, weil man nicht allein auf intrinsische Motivation der Mitarbeiter setzen möchte. In

»DER TECHNOLOGISCHE WANDEL HAT ES ZUDEM MÖGLICH GEMACHT, DASS WENIGE, DIE AUSSCHLIESSLICH FÜR SICH SELBST VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN, GANZE SYSTEME STÜRZEN, UM IHREN EIGENNUTZ ZU MAXIMIEREN.«

einer Familie oder einem Sportverein erscheint dies in deutlich geringerem Ausmaß notwendig.

Professor Rottke: Ich bin als Professor einer Privatuniversität nicht im öffentlichen Bereich tätig und kein Beamter. Privatuniversitäten haben – je nach Finanzierungsform – jedes Jahr die wirtschaftliche Notwendigkeit, zumindest eine Null-Rendite zu erwirtschaften und sich eigenständig zu finanzieren. Als gemeinnützige Gesellschaft trägt die EBS natürlich besondere Verantwortung, ihren Auftrag umzusetzen, der lautet: »Die EBS Universität für Wirtschaft und Recht bildet die international orientierte Wissens- und Verantwortungselite der Zukunft aus.«

Grundsätzlich unterscheiden sich allerdings meiner Ansicht nach die Träger von Verantwortung nicht: Jede Institution und jeder Bürger hat ein bestimmtes Maß an Verantwortung, dass sie oder er für die Gesellschaft (auch die Familie), die Politik, die Wissenschaft und Wirtschaft wahrnimmt oder wahrnehmen sollte.

Was bedeutet Verantwortung in der Immobilienwirtschaft?

Professor Just: Immobilien dürfen die Gesundheit und Unversehrtheit der Nutzer nicht gefährden, sie dürfen nicht mutwillig das Portemonnaie der Anleger schädigen, und sie sollten so gebaut sein, dass das Zusammenleben heute und morgen nicht beeinträchtigt wird. Wenn sie dann auch noch ästhetisch sind, waren wahrlich verantwortungsvolle Immobilienprofis am Werk.

Professor Rottke: Verantwortung ist nicht branchenspezifisch und unterscheidet sich hoffentlich nicht von einer Industrie zur anderen. Zudem muss man sicherlich differenzieren, wem gegenüber Verantwortung getragen werden soll:

Da der bebaute Raum und seine hohen Emissionen allerdings eine solch enorme Dimension einnehmen, bspw. im Energieverbrauch, ist die Verantwortung der Immobilienwirtschaft gegenüber der Umwelt selbst und somit den Folgegenerationen gewichtig.

Zudem verbringen Menschen bis zu 90 Prozent ihrer Zeit in Immobilien, welche sie als Arbeitsumgebung und Lebensraum nutzen. Immobilien prägen damit wesentliche Teile des menschlichen Zusammenlebens und beeinflussen die Behaglichkeit, Sicherheit und Gesundheit ihrer Nutzer. Der Immobilienwirtschaft kommt vor diesem Hintergrund eine Verantwortung gegenüber den Menschen zu, die ihre Produkte – bspw. Wohn-, Büro- oder Handelsimmobilien – nutzen.

Durch die Entwicklung und den Betrieb nachhaltiger Gebäude, die sich an ökologischen, sozialen aber auch wirtschaftlichen Aspekten messen lassen müssen, kann die Immobilienwirtschaft den verschiedenen Dimensionen ihrer Verantwortung gerecht werden.

Sinkt in der Immobilienwirtschaft die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen?

Professor Rottke: Diese Frage möchte ich mit einem ganz klaren »Nein« beantworten. Die Immobilienwirtschaft und ihre Akteure verhalten sich bezüglich ihrer Verantwortung ähnlich wie in anderen Branchen. Der Professionalisierungs-

grad hat in den letzten 20 Jahren enorm zugenommen und somit sollte der Personenkreis, der aufgrund von Unkenntnis verantwortungslos handelt, stark zurückgegangen sein. Natürlich können auch sehr gut ausgebildete Persönlichkeiten verantwortungslos handeln, wie einige wenige Beispiele im aktuellen Bankenskandal sowie in der Finanz- und Wirtschaftskrise gezeigt haben. Meist sind dies jedoch meines Erachtens Verfehlungen Einzelner und es ist nicht angemessen, Branchenschelte zu betreiben, weder für den Finanz- noch für den Immobiliensektor. Die mittelständische Prägung Deutschlands und somit das Unternehmertum – und damit ist auch zu einem großen Teil der Immobiliensektor angesprochen – bietet Eigenanreize zu verantwortlichem Handeln; dies ist für mich ein Grund, warum Deutschland bisher verhältnismäßig gut durch die Finanzkrise gekommen ist. Komplementär zum Unternehmer gibt es viele angestellte Manager, die eine ausgezeichnete Arbeit leisten, doch gibt es auch Tendenzen im Management, bei denen regelmäßig eine immer genauere Abgrenzung der Verantwortlichkeiten feststellbar ist. Damit sinkt grundsätzlich zunächst nicht die Bereitschaft der Übernahme von Verantwortung, sondern eher der Umgang mit der übernommenen Verantwortung. Verantwortung avanciert zu einer Art Garantieleistung, welche, vertraglich fixiert, versicherungsartige Merkmalsausprägungen annimmt. Während in der Vergangenheit der verantwortungsbewusste Unternehmer auf eventuelle soziale Missstände und Härtefälle seiner Mitarbeiter reagiert hat, verlässt er sich heute zunehmend auf die Gesellschaft als helfende und ausgleichende Kraft. Gleiches ist auf das Verhältnis zwischen Unternehmen übertragbar, in welchem viel weniger die durch Handschlag bestätigte Absichtserklärung ein Werk in beiderseitigem Sinne zu erfüllen, als vielmehr der vertraglich festgeschriebene und klar definierte Leistungskatalog als Grundlage herangezogen wird. Daher habe ich teilweise den Eindruck, dass Verantwortung dem Haftungsbegriff immer ähnlicher wird.

»IMMOBILIENMÄRKTE ATMEN NICHT IN DEM KURZWELLIGEN STAKKATO DER FINANZMÄRKTE. IMMOBILIEN WERDEN FÜR JAHRZEHNTE GEBAUT UND SIND ZAHLREICHEN MITTEL- BIS LANGFRISTIGEN TRENDS UNTERWORFEN. HIER IST STRATEGISCHE WEITSICHT GLEICHZEITIG ÖKONOMISCHE VORSICHT.«

Professor Just: Das sehe ich ebenfalls nicht. Der Mensch ist wie er ist. Allerdings haben wir heute deutlich mehr Regeln, Normen und Kodizes als früher. Das engt den Spielraum für verantwortungsloses Handeln stark ein. Das ist sicherlich kein Nachteil. Wahrscheinlich könnte man daher sogar eher sagen, dass die Bereitschaft steigt, Verantwortung zu übernehmen – nicht weil die Menschen besser geworden wären, sondern weil die Institutionen feinmaschiger Verhalten kontrollieren und Fehlverhalten abstrafen.

Mangelt es uns an verantwortungsbewussten Vorbildern in der Immobilienwirtschaft?

Professor Rottke: Nein, auf keinen Fall. Es gibt herausragende Vorbilder unserer Industrie. Wie in jeder Industrie – man lese gerade wieder einmal die aktuelle Tagespresse – gab und gibt es natürlich in der Immobilienindustrie erfolgreiche Manager, deren Erfolge nur kurzfristig waren und die ihre Eigennutz maximiert haben auf Kosten ihrer jeweiligen Gesellschaften; solche Beispiele überschatten die Führungspersönlichkeiten der Immobilienwirtschaft, wie sie ja beispielsweise das Urban Land Institute oder der Immobilien Manager jährlich ehren.

Professor Just: Nein. Weil die Immobilienwirtschaft jedoch so kleinteilig ist, kommen die Helden des Alltags nicht auf die Frontseite der Bild-Zeitung. Wahrscheinlich gibt es auch hier einen negativen Selektionsprozess, denn in den Medien gilt nun einmal, dass nur schlechte Nachrichten (wirtschaftlich) gute Nachrichten sind. Wir lesen also häufiger in den Medien von den unverantwortlichen Einzelfällen als von den verantwortungsbewussten Normfällen. Daher sind eben Corporate Governance-Kodizes wertvoll, weil sie ein klares Signal senden, wer sich einem rigorosem Test unterzogen hat und wer nicht.

Verantwortliches Handeln bedeutet auch Weitsicht, Rücksicht und Umsicht. Ist das in unserer immer komplexer und international agierenden Welt noch möglich? Können wir uns beim Diktat kurzfristiger Erfolge und Gewinne überhaupt um Nachhaltigkeit und langfristige Perspektiven kümmern, oder ist das nur Augenwischerei?

Professor Just: Ob es heute schwieriger ist, die nächsten 20 Jahre zu überblicken als 1900, 1925 oder 1975, wage ich ernsthaft zu bezweifeln. In der Tat engen aber kurzfristige Berichtsnotwendigkeiten und kurzfristig orientierte Kapitalgeber die Möglichkeit langfristiger Strategien ein. Gleichzeitig gilt jedoch auch, dass die neuen Medien und Techniken viel mehr Möglichkeiten für kaufmännisch tragfähiges und ökologisch/sozial verträgliches Handeln in der Immobilienwirtschaft erlauben als früher. Und was noch wichtiger ist: Immobilienmärkte atmen nicht in dem kurzwelligen Stakkato der Finanzmärkte. Immobilien werden für Jahrzehnte gebaut und sind zahlreichen mittel- bis langfristigen Trends unterworfen. Hier ist strategische Weitsicht gleichzeitig ökonomische Vorsicht. Und weil Immobilien immer in ein städtebauliches Gesamtbild eingebettet sind, und weil die Nutzer von Immobilien in den meisten Fällen nicht blutleere Maschinen oder Finanzprodukte sind, sondern Menschen, sind Rücksicht und Umsicht für soziale Belange und städtebauliche Konzepte häufig auch sinnvolle Strategien weitsichtiger Akteure.

Professor Rottke: Mittlerweile geht es nicht mehr um die Frage, ob Nachhaltigkeit und damit auch verantwortungsvolles Handeln noch möglich, sondern vielmehr wie es umsetzbar ist. Die Entwicklungen der Vergangenheit haben gezeigt, dass durch das »Diktat kurzfristiger Erfolge und Gewinne« weder die notwendige Stabilität im Wirtschafts- und Finanzsystem noch die festgesetzten Klimaziele erreicht werden können. Vor diesem Hintergrund ist verantwortliches Handeln immer weniger eine Option als vielmehr eine Verpflichtung, die in letzter Instanz in Form von gesetzlichen Eingriffen durchgesetzt werden wird.

Welche Bedingungen begünstigen es, Verantwortung von sich zu weisen? Oder – anders formuliert – welche Bedingungen müssen in der Immobilienwirtschaft geschaffen werden, damit jene begünstigt werden, die verantwortlich handeln (Stichwort: Honorierungssystem)?

Professor Rottke: Bedingungen, die es begünstigen, Verantwortung von sich zu weisen, erscheinen zumindest teilweise auf den zunehmenden Wettbewerb, die damit verbundene kurzfristige Ergebnisorientierung und die zunehmende Austauschfähigkeit von Ressourcen, Geschäftspartnern und Angestellten zurückzugehen. Ein System, welches in der Immobilienwirtschaft wirksam Verantwortung stützen soll, muss es ermöglichen, dass Unternehmen langfristig durch verantwortliches Handeln konkurrenzfähig sind. Aus Sicht der Anteilseigner, Mitarbeiter und der Gesellschaft setzt dieses voraus, dass sich Verantwortung auszahlt. Durch die zunehmende Aufmerksamkeit, welche das Thema »Verantwortung« – aber auch »Nachhaltigkeit« – in den letzten Jahren erhalten hat, deutet sich ein Bewusstseinswandel in der Gesellschaft und dem Unternehmensumfeld an. Dieser könnte dazu führen, dass verantwortliches und nachhaltiges Handeln konkurrenzfähig oder sogar Voraussetzung erfolgreichen Wirtschaftens wird.

Als notwendige Rahmenbedingungen verantwortlichen Handelns sehe ich persönlich ebenfalls eine gute Ausbildung und eine ständige Weiterbildung sowie eine ausgeprägte Eigenverantwortung, die durch zumindest Teileigentum oder weitsichtige, anreizkompatible Beteiligungssysteme hergestellt werden kann.

»VERANTWORTUNG LEHREN LÄSST SICH WOHL AM BESTEN ÜBER DIE VORBILDFUNKTION. NUR WENN MAN SEINEM GEGENÜBER DAS GEFÜHL GIBT, DASS MAN IHN ERNST NIMMT, WIRD ER ODER SIE DAS VERINNERLICHEN.«

Professor Just: Ich möchte auf den positiv formulierten Teil der Frage antworten: Wichtig ist Transparenz, denn nur so kann die Verantwortungslosigkeit auch zugerechnet werden. Das betrifft nicht nur Honorierung, sondern manchmal auch nur Kommunikation im Kleinen. Funktionierende Gruppen können auch mit sozialen Anreizsystemen eine starke Kontrolle ausüben. Ich bin davon überzeugt, dass man verantwortungsvolles Handeln nicht allein durch ein geschicktes Honorierungssystem oder das Belegen von Wochenendseminaren erreicht. Das könnte letztlich dazu führen, dass Verantwortung zur reinen Pflichtübung verkommen könnte. Der Mensch wäre seiner schönsten Tugenden beraubt. Begreift man Honorierung jedoch allgemein als Anerkennung, so können Unternehmen der Immobilienbranche stärker auf der Klaviatur sozialer Mechanismen aufbauen: Lob und Anerkennung können auch dort gezollt werden, wo offen über Fehler und Mängel gesprochen werden kann. Natürlich ist es aber sinnvoll, die rein auf extrinsische Motivation zielenden Institutionen einer Gesellschaft zu lernen. Daher haben wir sowohl in unserem MBA-Programm als auch in unserem Kontaktstudium Immobilienökonom sowohl die Fächer Corporate Governance und Ethik als Pflichtkurse. Mit solchen Kursen erziehen wir niemanden zum Gutmenschen – hier bin ich Realist. Aber wir erreichen, dass die Studierenden sich der Folgen unverantwortlichen Handelns deutlicher bewusst werden. Mehr kann ein Weiterbildungsstudiengang nicht erreichen. Für die intrinsische Motivation sind die Gesellschaft, die Familie und sonstige Peer-Gruppen maßgeblich.

Wie kann ein Einzelner Verantwortung übernehmen, wenn das System, in dem er arbeitet, sich vielfach seiner Verantwortung entzieht? Kann man Verantwortung lehren? Wie bringen Sie Ihren Studenten das Thema »Verantwortung« näher?

Professor Just: Es gelingt fast immer, auch im Kleinen Verantwortung zu übernehmen – und sei es durch den Exit aus einem verantwortungslosen Umfeld und die anschließende Kommunikation. Verantwortung lehren lässt sich wohl am besten über die Vorbildfunktion. Nur wenn man seinem Gegenüber das Gefühl gibt, dass man ihn ernst nimmt, wird er oder sie das verinnerlichen. Dies ist ein langwieriger Prozess, denn es geht ja um das Verinnerlichen von Werten und nicht um das Auswendiglernen von Redetexten oder klausurrelevantem Stoff.

Professor Rottke: Es ist fast unmöglich, vonseiten eines Einzelnen systemimmanente Schwierigkeiten zu bewältigen und Verhaltensänderungen anzustoßen. Hierbei bestehen zumeist nur geringe Unterschiede, ob es sich dabei um einen Mitarbeiter der operativen oder der Führungsebene handelt. Dies zeigen die aktuellen Entwicklungen auf den Finanzmärkten: Trotzdem die Finanz- und Wirtschaftskrise noch allgegenwärtig ist, fallen viele Beteiligte in die alten Verhaltensmuster zurück. Wesentliche Verhaltensänderungen erfolgen zumeist erst aufgrund von gesetzlichen Vorgaben oder sehr hohem ständigem Leidensdruck.

Um langfristige Strukturänderungen außerhalb gesetzlicher Vorgaben umzusetzen, sind einerseits Initiativen notwendig, welche als Vorbilder Best-Practice-Verhalten vorantreiben. Andererseits ist eine umfassende und konsequente Ausbildung und Information von Berufseinsteigern als auch von Führungs- und Fachkräften wichtig.

Im Rahmen fester Vorlesungen zu Ethik, Unternehmens- und Wirtschaftsethik sowie Philosophie und durch einen freiwilligen »Hippokratischen Eid« für angehende Manager wird den Vollzeit-Studierenden an der EBS Business School inhaltlich die Bedeutung der Übernahme von Verantwortung näher gebracht. Zudem existieren zwei Lehrstühle für Social Business und für Nachhaltigkeit sowie vor allem das Universitäts-übergreifende CORE »Center for Responsible Economy«, das das Ziel hat, eine verantwortungsbewusste Wirtschaftswelt zu fördern, die innovativ zur Lösung globaler, sozialer und ökologischer Herausforderungen beiträgt.

Auch die Förderung von extrakurrikularen Engagements (EBS Projekt: »educare«) soll den Studierenden zudem ein Verständnis der Übernahme sozialer Verantwortung ermöglichen. Klar ist allerdings auch, dass solche Prozesse nur langsam voranschreiten und nicht bei allen Akteuren das gewünschte Ergebnis erzielen werden. Hier ist ein transparentes Rahmenwerk notwendig, sei es in Form fester gesetzlicher Vorgaben oder durch Kodizes, wie es bspw. die RICS im Rahmen des Gutachterwesens und der Bewertungsrichtlinien (»Red Book«) etabliert hat. Diese ethischen Prinzipien der RICS lehren wir in allen unseren immobilienwirtschaftlichen Studiengängen.

»UM LANGFRISTIGE STRUKTURÄNDERUNGEN AUSSERHALB GESETZLICHER VORGABEN UMZUSETZEN, SIND EINERSEITS INITIATIVEN NOTWENDIG, WELCHE ALS VORBILDER BEST-PRACTICE-VERHALTEN VORANTREIBEN. ANDERERSEITS IST EINE UMFASSENDE UND KONSEQUENTE AUSBILDUNG UND INFORMATION VON BERUFSEINSTEIGERN ALS AUCH VON FÜHRUNGS- UND FACHKRÄFTEN WICHTIG.«

Zudem haben wir die Themen »Verantwortung und Nachhaltigkeit« sowohl in Aus- als auch in Weiterbildung in unsere Projektentwicklungsmodule integriert, da hier durch die Lebenszyklus umfassende Sicht der größte Hebel gegeben ist.

Für die Managerweiterbildung auf Führungsebene haben wir für unseren neuen »Executive Master in Real Estate« ein eigenes Modul »Nachhaltige Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft«, das alle relevanten Themen rund um Verantwortung anspricht, wie etwa Führung in sich ändernden Situationen (Change Management, Turnaround Management, Transformation Management), Corporate Governance, Umwelt und Komplexität, Führung und Personalwirtschaft oder Corporate Sustainability.

Gibt es an Ihren Institutionen einen Wertekatalog? Welche Werte, im Sinne von konstruktiven Handlungsmöglichkeiten, werden von Professoren und Studenten gelebt und von Auftraggebern/-nehmern erwartet?

Professor Just: Natürlich gilt für mich als Professor das Beamtenrecht mit dazu gehörenden Rechten und Pflichten und den dahinter liegenden Werten. Um die zentralen Werte

für eine private Unternehmung einzuschätzen, lohnt eine einfache Übung: Man bittet die Mitarbeiter, aus 100 möglichen Wertvorstellungen in mehreren Schritten die wichtigsten herauszusuchen. Dabei verengt man sukzessive die Auswahl, zwingt also die Teilnehmer, sich auf das Wichtigste zu beschränken. Nach ein paar Runden einigen sich die Teilnehmer fast immer auf Teamorientierung, Kundenorientierung, Leistungsorientierung und so etwas wie Offenheit, Fairness oder Transparenz. Zur Leistung an einer Hochschule gehört natürlich immer die Gewissenhaftigkeit und Innovation dazu. Ich muss also dafür sorgen, dass meine Kollegen, meine Studierenden, meine Auftraggeber davon überzeugt sind, dass ich fair, offen, fleißig und kreativ bin. Bei mir am Lehrstuhl und an der Akademie pflege ich die Politik der offenen Tür: Wenn meine Tür offen ist, kann jeder Mitarbeiter mich ansprechen. Wir klären Fragen schnell und im direkten Gespräch. Das gilt für wissenschaftliche Mitarbeiter genauso wie für das Prüfungsamt oder unsere Betreuer der Studiengänge. Gleichzeitig stelle ich meine eigene Arbeit so permanent auf den Prüfstand der Kollegen. Ist die Tür geschlossen, wissen die Kollegen, dass es ein vertrauliches Gespräch gibt oder dass ich konzentriert an einer Fragestellung arbeiten muss.

Professor Rottke: Die Werte der EBS Business School basieren auf fünf Elementen, die sich aus der EBS Mission und Vision ergeben und die sich mit P-R-I-D-E als (englischsprachigem) Akronym abkürzen lassen. Professoren und Studierende handeln nach folgenden Leitlinien, die unsere Stifter oder Vertragspartner von uns erwarten können:

> Performance: Wir streben nach Exzellenz in Forschung und Lehre und möchten andere inspirieren, dasselbe zu tun.
> Responsibility: Wir erkennen, dass unser Handeln andere beeinflusst und schulden Rechenschaft für dessen Konsequenzen. Unsere Arbeit als Hochschullehrer und Forscher basiert auf ethischen Werten, die Offenheit und Ehrlichkeit betonen sowie die Sorge für menschliche Individuen und die Umwelt, in der wir leben.
> Impact: Wir möchten uns in Tätigkeiten engagieren, die zu messbarem Wandel führen.
> Diversity: Wir dienen vielfältigen, unterschiedlichen Gruppen sowohl in Deutschland als auch im internationalen Kontext wie Studierenden, der internationalen Forschungsgemeinschaft, Managern und Entscheidern in verschiedensten Rollen und Funktionen.
> Entrepreneurial Spirit: Wir möchten für andere Impulse setzen, denen sie folgen, in dem wir neue Herausforderungen adressieren und nach Möglichkeiten für Innovationen suchen.

Im täglichen Business spielt das Networking eine immer wichtigere Rolle. Wo endet für Sie das Networking und wo beginnt die »Vetternwirtschaft«?

Professor Just: Wenn ich durch Netzwerken meine eigene Institution schädige, meinen Auftrag nicht im Sinne der Stakeholder erfülle oder sogar allein in die eigene Tasche wirtschafte, dann haben wir eine pervertierte Form des Netzwerkens.

»GUTE NETZWERKE SIND ZUMEIST ABER AUCH MIT VERPFLICHTUNGEN UND SANKTIONSMECHANISMEN VERBUNDEN UND LEGEN IHREN MITGLIEDERN NORMEN UND REGELN AUF.«

Professor Rottke: Netzwerke spielen in der heutigen Unternehmenswelt tatsächlich eine wesentliche Rolle. Sie ermöglichen den Austausch von Ideen, das Abfragen von Rückkopplung und können zur Weiterentwicklung des eigenen Unternehmens führen. Netzwerke sind zudem immer Zeichen eines gemeinsamen Interesses und die Idee, dieses Interesse zu bündeln, um gemeinsam mehr zu erreichen. Gute Netzwerke sind zumeist aber auch mit Verpflichtungen und Sanktionsmechanismen verbunden und legen ihren Mitgliedern Normen und Regeln auf. So verpflichten sich beispielsweise die Mitglieder des durch die Vereinten Nationen geförderten Netzwerkes PRI Initiative zu einem verantwortungsvollen Umgang und der Berücksichtigung von sozialen, ökologischen und Corporate Governance Zielen im Rahmen ihrer Investitionsentscheidungen. Oder bspw. verfügt die RICS über einen Strafenkodex wie Bußgeldzahlungen und/oder Ausschluss bei Fehlverhalten.

Sicherlich gibt es immer wieder auch Akteure, welche bestehende Netzwerke zur Realisierung von Einzelinteressen oder zum Schaden anderer nutzen wollen. Hiergegen muss sich ein Netzwerk mit aller Kraft und konsequent zur Wehr setzen. Dessen Kodizes müssen stark genug sein, von solchen Individuen nicht untergraben zu werden, um es nicht zur Vetternwirtschaft kommen zu lassen.

Was denken Sie über Corporate Social Responsibility? Gibt es hierzu Ansätze an Ihren Hochschulen?

Professor Just: Als Mitglied einer öffentlichen Hochschule trägt man qua Profession gesellschaftliche Verantwortung, denn bei der Tätigkeit geht es ja vor allem um die Ausbildung und die wissenschaftliche Forschung. Beides hat öffentlichen Gutscharakter. Jedoch sind auch die Hochschulen nicht frei von opportunistischem Verhalten. Es ist durchaus im Sinne des Steuerzahlers, dass auch die Hochschulen darauf achten, dass die Forschung und Lehre hohen Maßstäben genügen. Hier geht es allerdings meiner Ansicht nach eher um Kontroll- und Sanktionsmechanismen in den Universitäten als um Kodizes oder Gründen von CSR-Aktionismus.

Professor Rottke: Die Bedeutung von Corporate Responsibility (CR) mit den Bereichen Corporate Social Responsibility (CSR), Corporate Citizenship (CC) und Corporate Governance (CG) nimmt in Unternehmen immer mehr zu. Dies wird in Firmen erkannt und gleichzeitig von der Gesellschaft und den Stakeholdern gefordert. An meinem Lehrstuhl behandeln wir dieses Thema in unserem Kompetenzzentrum für Nachhaltigkeit seit über fünf Jahren. Zudem wird CSR auch im Arbeitskreis »Nachhaltigkeit« der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung, in welchem wir uns engagieren, untersucht. Zurzeit führen wir hier als GIF aktuell eine Studie durch, welche die Motive und Ziele der Nachhaltigkeits- und CSR-Berichterstattung von Unternehmen beleuchten soll.

Im Rahmen unserer täglichen Arbeit an der EBS ist es sicher eine Herausforderung, den verschiedenen Bereichen konsequent gerecht zu werden. Am REMI-Institut versuchen wir, diese Herausforderung anzunehmen und konnten in 2010 für unser Institut einen ausgeglichen CO_2-Haushalt darstellen. Im Rahmen des Projekts EBS Cares streben wir zusammen mit unseren immobilienwirtschaftlichen Professoren und Dozenten aus der Industrie an, soziale Projekte in der Region zu fördern.

Corporate Social Responsibility steht nicht nur für verantwortliches unternehmerisches Handeln in der eigentlichen Geschäftstätigkeit, sondern umfasst auch ökologisch relevante Aspekte bis hin zu den Beziehungen zwischen Führungskräften und Mitarbeitern. Laut Deutschem Gewerkschaftsbund müssen 60 Prozent der Arbeitnehmer in ihrer Freizeit erreichbar sein – nun fordert er von der Bundesregierung klare Regeln zur Erreichbarkeit von Arbeitnehmern. Ist dies für die Immobilienwirtschaft realistisch? Wie stehen Sie dazu?

Professor Just: Das hängt immer von der genauen Gestalt der Regel ab. Sie darf nicht zu weit von der marktwirtschaftlichen Realität entfernt sein, sonst wird sie sofort gebrochen. Eine Regel, an die man sich nicht halten kann, ist wertlos. Die unternehmerische Welt ist sehr schnell geworden. Entscheidungen müssen manchmal kurzfristig getroffen werden. Dafür muss man auch erreichbar sein. Allerdings lohnt es sich für jedes Unternehmen, hier aus eigenem Interesse Maß zu halten. Ich bin fest davon überzeugt, dass die Arbeit nicht besser wird, wenn wir keine Möglichkeit mehr haben, den Geist mal schweifen zu lassen. Gute Arbeit ist nicht immer schnelle Arbeit. Manchmal ist eine gute Idee nach einem langen Spaziergang wertvoller als 20 zusätzliche Powerpoint-Folien nachts um 2 Uhr. Wenn den Unternehmen diese Einsicht verloren gegangen ist, könnte hier eine (maßvolle) Regel zum Schutz der Beschäftigten – und der Unternehmen – hilfreich sein.

Professor Rottke: Letztlich ist ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Arbeits- und Privatleben jedes einzelnen Arbeitnehmers als auch jeder Führungskraft anzustreben. Dieses ist im Sinne des Arbeitnehmers, aber auch des Arbeitgebers selbst. Das Verhältnis von Arbeitszeit und Privatleben kann zwischen den einzelnen Arbeitnehmern sehr unterschiedlich sein. Hierbei muss zwischen Arbeitnehmer und Arbeitgeber eine eindeutige Absprache erfolgen. Insgesamt sollte allerdings klar sein, dass ein Arbeitnehmer außerhalb seiner vereinbarten Arbeitszeit nicht erreichbar sein muss. Die Erfahrung zeigt, dass man langfristig nur konstant hohe Leistungen erbringen und ebenfalls ein ausgeglichenes Leben in allen persönlich relevanten Dimensionen führen kann, wenn auch Zeit für diesen Ausgleich vorhanden ist.

Die Fragen stellten Barbara Hermes, Anne-Kathrin Kaellner und Holger Matheis.

VERANTWORTUNG IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT – EIN PLÄDOYER FÜR DIE BERUFSETHIK

Reinhart C. Bartholomäi FRICS

Wer auch immer über Verantwortung im Beruf nachgedacht hat, kommt zum Ergebnis, das sie drei Dimensionen hat: Verantwortung gegenüber der Allgemeinheit, Verantwortung gegenüber den Geschäftspartnern und Kollegen und Verantwortung gegenüber sich selbst. Man kann die Reihenfolge auch umkehren. Sie wird dann konkreter.

»VERHALTE ICH MICH IM BERUF SO, DASS MEIN PERSÖNLICHES UMFELD STOLZ AUF MICH IST UND GERNE ÜBER MEINE ARBEIT REDET?«

Verhalte ich mich im Beruf so, dass mein persönliches Umfeld stolz auf mich ist und gerne über meine Arbeit redet? Das ist ein Lackmustest, nicht mehr aber auch nicht weniger. Er wird bestanden, wenn meine Person Vertrauen ausstrahlt. Vertrauen in meine fachliche Kompetenz und Vertrauen in meine berufliche Redlichkeit. Vor der Folie der internationalen Finanzkrise, die aktuell im Immobiliensektor eruptierte, unterliegen Angehörige der Immobilienbranche zur Zeit in dieser Hinsicht einem besonderen Stresstest.

Verantwortung gegen Vorgesetzte, Kollegen Untergebene und Kunden zeigt sich im Vertrauen, das man vermittelt. Es besteht neben den fachlichen Fähigkeiten und der sozialen Kompetenz im Umgang mit Menschen vor allem darin, deutlich zu machen, welche Erwartungen man fachlich oder ethisch nicht erfüllen kann oder nicht erfüllen möchte. Dies ist deshalb nicht leicht, weil es das vermeintliche Gegenteil einer professionell üblichen Selbstinszenierung gegenüber Geschäftspartnern ist. Zur Aufrechterhaltung von dauerhaften Geschäftsbeziehungen ist diese Ehrlichkeit schon aus Klugheit unerlässlich. Die Versuchung, sie hintanzusetzen, ist bei einmaligen Transaktionen schon größer, weil sie darüber hinaus Charakter erfordert.

Es gibt Zweige der Immobilienwirtschaft, in denen die langfristige Kundenbeziehungen üblich sind. Es sind die Vermieter und die Facility Manager. Sie haben ein eigenes ethisches Feld, in dem sie sich bewegen und bewähren müssen. Sie vor allem müssen sich mit Compliancefragen der Bestechlichkeit herumschlagen. Sie sind je nach Größe Teil der Stadtentwicklung. Ihr Verhalten auf dem Markt erfreut sich journalistischer Begleitung.

Es gibt anderseits Zweige, die davon leben, die Immobilie zu mobilisieren. Hier hat das ethische Riskmanagement ein anderes Pflichtenheft. Hier freilich entsteht, steigt und fällt das öffentliche Ansehen des Berufsstandes der Immobilienwirtschaft. Hier ist das Feld der Berufsverbände. Die britische Royal Institution of Chartered Surveyors hat mit einem strengen fachlichen Auswahlprozess und empfindlichen öffentlichen Sanktionen bei Verstoß gegen strenge ethische Standesregeln über einen langen Zeitraum auf der Insel für ein gutes Ansehen des Berufsstandes gesorgt. Ihre Ableger auf dem Kontinent und Asien bemühen sich in ihren Heimatländern, eines Tages das gleiche Ziel zu erreichen.

Über den empirischen Befund muss man nicht spekulieren. Zum Thema Identifikation mit der Berufsgruppe wurde von 2004 bis 2010 in den USA an mehreren großen Universitäten eine große Studie durchgeführt. Sie lief unter dem Oberthema Good Work und sollte das Selbstverständnis verschiedener akademischer Professionen untersuchen, getrennt nach den Faktoren fachliche Qualität, ethische Ansprüche und Selbstverwirklichung im Beruf (ethics, engagement, excellence).

Die Homogenität der angestrebten Ziele des Berufsstandes und das Engagement zur Zielerreichung ist am höchsten bei Genetikern und am geringsten bei Journalisten, deren Ziele diffus und deren beruflicher Frust groß waren. Die nicht untersuchten Immobilenberufe werden zwischen den beiden Polen liegen. Sie haben beruflich keine einheitlichen Ziele (Bestandshalter vs. (Zwischen-)Händler, aber sie haben die Chance, gute Arbeit gegen gute Bezahlung abzuliefern.

»JE MEHR WIR ÜBER UNSERE EIGENE ETHISCHE GRUNDHALTUNG, DIE DER AUFTRAGGEBER UND DIE DER KUNDEN NACHDENKEN, UM SO DEUTLICHER WIRD DIE ERKENNTNIS: ES STIMMT NICHT, DASS DER EHRLICHE IMMER DER DUMME IST.«

Die untersuchten Banker jedoch sagten übereinstimmend, dass der wachsende Einfluss der institutionellen Eigentümer die traditionelle ethische Werthaltung und die Kundenorientierung des klassischen Bankers zurückgedrängt haben, während die fachlichen Leistungen und das Engagement sich nicht verändert hätten. Das könnte auch in abgeschwächter Form die Immobilienbranche bei uns beschreiben.

Die Frankfurt School of Finance an der Goethe Universität kommt jetzt aufgrund der öffentlichen Kritik an der Bankenwelt zum Ergebnis, dass Ethik in den Lehrplan des Nachwuchses eingebaut werden soll. Nur nützt es nicht viel, wenn es zusätzlich einen Ethikschein gibt und die Problematik nicht in jeder Lehrveranstaltung reflektiert und problematisiert wird.

An Regeln und Normen fehlt es nämlich nicht. Was nützen aber ausführliche und wohlklingende Ethikhandbücher der Makler, der Bewerter, der Wirtschaftsprüfer, der Unternehmensberater, der Ärzte, wenn die Inhalte nicht gelebt werden?

Sie werden umso eher gelebt, je mehr und je länger wir über sie nachdenken, sie sachlich und fachlich begründen, ihre Missachtung in der Vergangenheit und deren bittere Folgen für den Einzelnen, die Wirtschaft und die Allgemeinheit kennen und analysiert haben. Je mehr Zeit und je mehr Reflexion wir dafür aufwenden, je mehr wir über unsere eigene ethische Grundhaltung, die der Auftraggeber und die der Kunden nachdenken, um so deutlicher wird die Erkenntnis: Es stimmt nicht, dass der Ehrliche immer der Dumme ist. Dumm ist dagegen der, der glaubt Berufsethik auf Dauer ignorieren zu können.

Dies schon Studenten beizubringen, ist Aufgabe der einschlägigen Hochschulen. Sie haben verstanden.

1 www.goodworkprojekt.org
2 Uni-Report 4/12 S. 6 www.uni-frankfurt.de

Reinhart C. Bartholomäi FRICS war Chef der Hessischen Staatskanzlei und anschließend Leitender Geschäftsführer eines Wohnungs- und Entwicklungsunternehmens. Er ist Vorsitzender des Ethikausschusses des deutschen Zweigs der Royal Institution of Chartered Surveyors.

VERANTWORTUNG IN DER STADTPLANUNG – DIE NOTWENDIGKEIT EINER NEUINTERPRETATION

Prof. Dr. Silke Weidner

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany

Stadt, Stadtplanung, Wirtschafts- und Integrationsmotor Stadt sind in aller Munde und es entsteht der Eindruck, dass hier alle Gesellschaftsaufgaben zu lösen sind. Kernelement und damit grundlegende Abgrenzung zu privatwirtschaftlichem, partikularinteressiertem Handeln der Stadtplanung in kommunaler Planungshoheit war und ist ihre Gemeinwohlorientierung. Stadtplanung hat die Daseinsvorsorge – ein recht antiquierter Begriff in

»STUTTGART 21, ANDERE GROSSPROJEKTE WIE FLUGHAFENAUSBAU UND SHOPPING-CENTER EBENSO WIE INNERSTÄDTISCHE GENTRIFIZIERUNGSPROZESSE ODER TEMPORÄRE RAUMINANSPRUCHNAHMEN HABEN DEUTLICH GEMACHT, DASS DAS 21. JAHRHUNDERT EINE SICH EINBRINGEN WOLLENDE ZIVILGESELLSCHAFT DEFINIERT.«

Zeiten von web 2.0 und social networks – für ihre Bürger zu leisten. Diese Bürger, nunmehr eine Stadtgesellschaft, die sich Wissens- und Netzwerkgesellschaft nennt, ticken im 21. Jahrhundert aber etwas anders. Sie wollen nicht mehr länger vor »schädlichen Einwirkungen« und Konflikten geschützt und sozial sowie infrastrukturell grundversorgt werden. Sie stellen die über die Jahre entstandenen und verfestigten Planungssystematiken ebenso wie die kommunalpolitischen Gepflogenheiten mehr und mehr in Frage – damit ist nicht nur die Begrifflichkeit veraltet, vielmehr steht eine Neudefinition des Selbstverständnisses an.

Besonders plakativ lässt sich dieses Spannungsverhältnis von nach wie vor gewichtiger Bedeutung – aber gleichzeitig offensichtlichem Neuinterpretationsbedarf von Planung – an den Themen der nach Baugesetzbuch (BauGB) elementar festgeschriebenen Regelungsinhalte »Beteiligung« und »Abwägung unterschiedlichster Belange« darstellen. Stuttgart 21, andere Großprojekte wie Flughafenausbau und Shopping-Center ebenso wie innerstädtische Gentrifizierungsprozesse oder temporäre Rauminanspruchnahmen (z. B. Tempelhof) haben deutlich gemacht, dass das 21. Jahrhundert eine sich einbringen wollende Zivilgesellschaft definiert. Wie Streich es nennt, existiert ein ethisch angetriebenes Bemühen um Offenheit, Transparenz, Teilhabe[1]. Es wird bürgerseitig eine Öffnung von Planungs- und Entwicklungsprozessen eingefordert. Die engagierte Zivilgesellschaft – ob nun Wutbürger oder direkte Demokraten – stellen seitdem im Minimum die öffentlichen Anwälte in zukünftigen Planungsprozessen, die ein entsprechend transparentes Vorgehen einfordern – und dies auf sehr fundierter Wissensbasis. Transparenz und Offenheit als Werte von guter Planung resp. Good Governance auch aus einem anderen Grund: In dieser Zeit der immensen Transformationsprozesse benötigen alle an Planung Beteiligten ein selbstlernendes System! Hier gewinnt die Wirkungsbeobachtung (wieder) an Bedeutung.

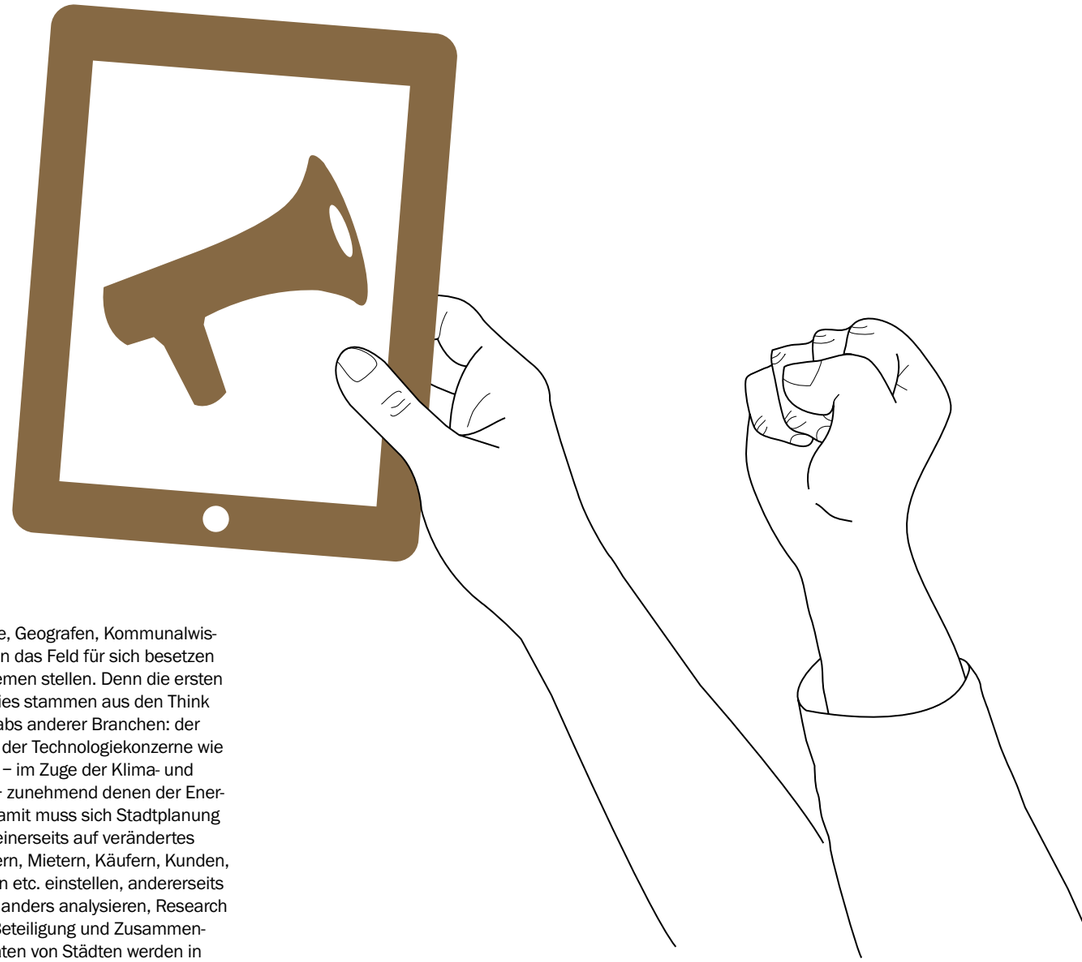
Stadtplanung braucht gute Argumente, nachvollziehbare Lösungsvorschläge mit aufgezeigten Entwicklungspfaden in Varianten und mit Szenarien, um plausibel zu machen, welche Lösungen existieren und die vielzitierte win-win-Situation – die Wertevorstellungen sind hier allerdings differenziert – erzeugen können.

Die Wissens- und Netzwerkgesellschaft hat für ihr Anliegen der Teilhabe und Mitgestaltung auch gewandelte technische Voraussetzungen – bzw. ermöglichen diese dieses Maß und die Schnelligkeit zur Partizipation an Planungsprozessen oder Großprojekten überhaupt. Und dies scheint erst der Anfang zu sein: Die Internetaffinität der Bevölkerung wächst stetig, Kinder und Jugendliche wachsen als »digital natives« heran. Die neuen technischen Möglichkeiten müssen auch für die Ausgestaltung von Planungsprozessen herangezogen und vielfältig genutzt werden: aktive statt reaktive Kommunikation.

»ES WIRD BÜRGERSEITIG EINE ÖFFNUNG VON PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSPROZESSEN EINGEFORDERT.«

Die Neuformation von formellen wie informellen stadtplanerischen Formen des Handelns wie immobilienwirtschaftlichen Aktivitäten (bspw. Standortdiskussionen) stellt eine ebenso große Herausforderung dar – ein weiterer Paradigmenwechsel nach dem Erkennen und Umgehen zu Beginn des Jahrtausends mit der Gleichzeitigkeit von Wachstum und Schrumpfung in Europa, Deutschland, verschiedenen Regionen und sogar innerhalb von Städten. Die bisherigen Planungssysteme und -instrumente, die aus der Epoche der Industrialisierung stammen, waren das Ergebnis einer notwendigen Organisation von wachsenden urbanen Räumen mit allen Konflikten und Aufgaben (Hygiene: Ver- und Entsorgung; Ruhe und Frieden: soziale Probleme, kostengünstiger Wohnraum; Lebensraum: ökologische Herausforderungen etc.).

Und nun entwickeln die virtuellen Netze, mit deren Anfängen wir im Alltag inzwischen vertraut sind, zunehmend erkennbare Raumrelevanz und finden Eingang in planungsdisziplinäres Denken und Handeln: Die Smart-City wird nach inzwischen schon langer Bekanntheit des Begriffes mehr und mehr Realität in einer Form, die sowohl das Thema Kommunikation, Arbeiten, Klimaschutz- und -anpassung sowie Einzelhandel betrifft und damit für Stadtplanung, Architektur und Immobilienwirtschaft immer bedeutsamer wird. Und die Stakeholder, Planer, Architekten,



Immobilienökonome, Geografen, Kommunalwissenschaftler müssen das Feld für sich besetzen und sich diesen Themen stellen. Denn die ersten Ideen der Smart-Cities stammen aus den Think Tanks und Future Labs anderer Branchen: der Automobilindustrie, der Technologiekonzerne wie Siemens sowie nun – im Zuge der Klima- und Energiediskussion – zunehmend denen der Energieunternehmen. Damit muss sich Stadtplanung und -management einerseits auf verändertes Verhalten von Bürgern, Mietern, Käufern, Kunden, Verkehrsteilnehmern etc. einstellen, andererseits kann sie auch ganz anders analysieren, Research und Vermarktung, Beteiligung und Zusammenarbeit betreiben: Daten von Städten werden in Echtzeit ausgewertet und beeinflussen dann das Handeln – das hat nur noch wenig zu tun mit unendlichen Bauleitplanverfahren, deren gebautes Ergebnis teils schon vor dem Richtfest veraltet ist.

»DIE NEUEN TECHNISCHEN MÖGLICHKEITEN MÜSSEN AUCH FÜR DIE AUSGESTALTUNG VON PLANUNGSPROZESSEN HERANGEZOGEN UND VIELFÄLTIG GENUTZT WERDEN: AKTIVE STATT REAKTIVE KOMMUNIKATION.«

Der an uns selbst und die engagierte Zivilgesellschaft gerichtete Appell von uns als interdisziplinäre Community sollte aber sein, die neuen Interessen, die Neugierde und Mitgestaltungsbereitschaft der Einzelnen zu nutzen und weiter zu stimulieren, dabei aber auch deutlich zu machen, dass unsere Fachkenntnisse, unsere Erfahrung, unsere Standards einen Rahmen geben können – bei raumstrukturellen, baukulturellen ebenso wie ökonomischen, sozialen und ökologischen Vorhaben.

1 Streich, Bernd: Benötigt die Netzwerkgesellschaft eine neue Stadtplanung? Vortrag Karlsruhe, 19.04.2012 beim 5. Internationalen Planungssymposium

Professor Dr. Silke Weidner ist Inhaberin des Lehrstuhls »Stadtmanagement« an der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus (BTU), Associate bei RKW Architektur + Städtebau in Düsseldorf und Mitglied des Vorstandes der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif e.V.).

VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN – NACHHALTIGKEIT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Thomas Zinnöcker

Die Immobilienwirtschaft ist eine besonders ressourcenintensive Branche. Etwa 40 Prozent des Endenergieverbrauchs und rund 37 Prozent der CO_2-Emissionen entfallen in Deutschland allein auf den Immobilienbereich. Es gibt kaum eine andere Branche, die ein ähnlich großes Potenzial hat, zu einer nachhaltigen Entwicklung in Deutschland beizutragen. Die gesellschaftliche Verantwortung der Immobilienwirtschaft ist entsprechend groß.

Immobilienunternehmen betreiben von Natur aus ein langfristiges Geschäft – die Lebensdauer von Immobilien erreicht mehr als 100 Jahre und die Renovierungszyklen erfordern mit ihren Abständen zwischen fünf und 40 Jahren ebenfalls vorausschauendes Handeln. So ergibt sich ein Nachhaltigkeitsanspruch der Immobilienunternehmen allein schon aus der Notwendigkeit, ihren wirtschaftlichen Fortbestand langfristig zu sichern.

Eine ordnungs- und wirtschaftspolitische Interessenvertretung wie der ZIA unterstützt die Unternehmen der Immobilienwirtschaft, ihrer Verantwortung gerecht zu werden. Der ZIA bearbeitet das Thema Nachhaltigkeit in seiner gesamten Breite und Vielfalt, theoretisch fundiert und aus dem Blickwinkel der Praxis. Er bündelt das in zahlreichen Immobilienunternehmen vorhandene Knowhow und betrachtet vor allem die unternehmensführungsrelevanten Aspekte der Nachhaltigkeit. Dabei werden alle Aspekte der Nachhaltigkeit – die ökonomischen, die ökologischen und die sozialen Aspekte – gleichermaßen und ganzheitlich berücksichtigt. Hierbei ist die Beratung und Unterstützung der Unternehmen bei der Implementierung von Nachhaltigkeitsaspekten ein Schwerpunkt des ZIA. Das geschieht mit dem Ziel, die positiven Effekte von Nachhaltigkeitsmaßnahmen transparent, messbar und vergleichbar zu machen.

Übergreifende Richtlinien des nachhaltigen Wirtschaftens für die Immobilienwirtschaft gab es bisher nicht. Unter dem Dach des ZIA haben sich Führungskräfte der Immobilienwirtschaft in Deutschland zusammengeschlossen, die das Thema Nachhaltigkeit nicht nur in ihren eigenen Unternehmen, sondern auch als einen für die gesamte Branche grundlegend wichtigen und unternehmerisch notwendigen Schwerpunkt ansehen. Der daraufhin gegründete ZIA-Nachhaltigkeitsrat hat sich der Aufgabe angenommen, Nachhaltigkeitsrichtlinien für die Immobilienwirtschaft zu entwickeln. Als ersten Schritt hat er dazu gemeinsam mit Experten aus der Wissenschaft ein Forschungsprojekt initiiert, aus dem ein Nachhaltigkeitsleitbild und ein Nachhaltigkeitskodex hervorgegangen sind. Dabei handelt es sich um Grundsätze, auf die sich die Unternehmen freiwillig verpflichten können und die besonders für die Nachhaltigkeitspositionierung der unternehmerischen Wertesysteme, Strukturen und Prozesse relevant sind.

»ES GIBT KAUM EINE ANDERE BRANCHE, DIE EIN ÄHNLICH GROSSES POTENZIAL HAT, ZU EINER NACHHALTIGEN ENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND BEIZUTRAGEN. DIE GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT IST ENTSPRECHEND GROSS.«

Um die Vielfalt der Immobilienwirtschaft angemessen zu berücksichtigen, ist der Nachhaltigkeitskodex zweistufig aufgebaut. Die erste Stufe enthält übergeordnete Aspekte, die für alle immobilienwirtschaftlichen Unternehmen gleichermaßen gelten. Die zweite Stufe enthält zusätzliche Leitlinien für bestimmte Unternehmenstypen. Ein Projektentwickler setzt beispielsweise andere Schwerpunkte in Fragen der Nachhaltigkeit als ein Immobilienfinanzierer oder ein Bestandshalter. Der Kodex enthält deswegen auf der zweiten Stufe sieben Cluster von Unternehmenstypen: »Erstellen«, »Betreiben & Vermieten«, »Investieren«, »Finanzieren«, »Nutzen«, »Beraten« sowie »Forschen und Lehren«. Jeder Cluster enthält ergänzend zu den übergreifenden Aspekten der ersten Stufe des Kodex geschäftsfeldspezifische Richtlinien.

Neben der freiwilligen Selbstverpflichtung auf den zweistufigen Kodex legt der ZIA immobilienwirtschaftlichen Unternehmen nahe, Nachhaltigkeitsberichte zu erstellen. Die Befassung der eigenen Organisation mit Fragestellungen der Nachhaltigkeit löst bereits positive Effekte aus. Und: Erst eine verbindliche Reportingstruktur ermöglicht Transparenz und Vergleichbarkeit. Für die verschiedenen Aspekte wurden im ZIA-Nachhaltigkeitsleitfaden erste Benchmark-Kennzahlen vorgeschlagen, die aus der Sicht der erfahrenen Praktiker für die Immobilienwirtschaft sinnvoll sein und mit einem angemessenen Aufwand ermittelt werden könnten.

Der Nachhaltigkeitsleitfaden und der Nachhaltigkeitskodex des ZIA werden dynamisch fortgeschrieben und weiterentwickelt. Das gilt vor allem für die zweite, geschäftsfeldspezifische Stufe des Kodex. Zertifizierungssysteme, Praxisberichte, Nachhaltigkeitskennzahlen (Benchmarks), Instrumente zur Umsetzung und Empfehlungen zur Corporate Social Responsibility werden ebenfalls in die Fortschreibungen integriert. Der ZIA ist dazu in stetigem Kontakt mit den Mitgliedsunternehmen und anderen Verbänden, um neue Entwicklungen aufzugreifen.

Verantwortung zu übernehmen bedeutet für den ZIA, das Thema der Nachhaltigkeit nach innen an die Immobilienwirtschaft zu kommunizieren, die vorhandenen Nachhaltigkeitsbestrebungen zu bündeln und ihnen Verbindlichkeit zu verleihen. Nach außen verfolgt der Verband alle staatlichen bzw. politischen Aktivitäten aufmerksam, die Nachhaltigkeitsaspekte der Immobilienwirtschaft betreffen. Aus dem Selbstverständnis eines kompetenten Sachverständigen heraus arbeitet er gemeinsam mit der Politik an der Gestaltung eines Rahmens, in dem ein wirtschaftlicher Wettbewerb um die besten Lösungen zur Erfüllung von Nachhaltigkeitszielen entstehen kann.

Thomas Zinnöcker ist Vorstandsvorsitzender der GSW Immobilien AG, Vorsitzender des ZIA-Nachhaltigkeitsrates und Vizepräsident des ZIA

LIFE-LONG LEARNING

28 XXI. IMMOEBS Immobilien-Forum
Global – Fatal?!

31 What Drives Institutions to Invest in REITs

32 Predictability of Downturns in Housing Markets:
A Complex Systems Approach

33 Früherkennung von Krisen auf Immobilienmärkten

34 Corporate Governance and the Leverage of REITs:
The Impact of the Advisor Structure

XXI. IMMOEBS IMMOBILIENFORUM GLOBAL – FATAL?! FLUCH ODER SEGEN DER GLOBALISIERUNG UNSERER MÄRKTE

Anne-Kathrin Kaellner

»DIE FORTSCHREITENDE GLOBALISIERUNG DER MÄRKTE HAT UNSERE WELT VERÄNDERT – ÖKONOMISCH, ÖKOLOGISCH, POLITISCH, KULTURELL UND SOZIAL. LÄNGST AUCH DIE IMMOBILIENWELT.«

Worin liegen nun die Risiken dieser Erweiterung unserer Grenzen? Und welche Chancen erhoffen wir uns immer wieder beim Vorantreiben der Internationalisierung unserer Geschäfte? Die Zeiten, in denen es egal war, ›wenn in China ein Sack Reis umfällt‹, sind vorbei. Geschehnisse in einem Teil der Welt können eine erhebliche Kettenreaktion in anderen Teilen der Welt auslösen. Ist der Begriff »global« gar inzwischen mit »fatal« gleichzusetzen, so z. B. bei der europäischen Finanzkrise? Diese Fragen wurden auf dem 21. IMMOEBS ImmobilienForum auf Schloss Reinhartshausen im Rheingau von internationalen Referenten aus unterschiedlichen Fachrichtungen reflektiert und mit den Teilnehmern kritisch diskutiert. Der Spannungsbogen der Themen reichte von Ethik und Verantwortung, Unternehmensführung, Stadtentwicklung und Compliance bis hin zur Finanzkrise – alles im internationalen Kontext.

Unternehmensführung und -kontrolle internationaler Investoren

Dr. Hans-Christoph Hirt, in London lebender Executive Director der Hermes Equity Ownership Services Ltd. – mit dem britischen Pensionsfonds Hermes einer der einflussreichsten Investorenvertreter Europas – berichtete von den Herausforderungen internationaler Investments. Besonders herausfordernd dann, wenn man nicht als Heuschrecke agieren, sondern tatsächlich an nachhaltiger, verantwortungsbewusster Unternehmensführung interessiert ist. »Hier können die DAX-Unternehmen durchaus noch von angelsächsischen Ansätzen lernen«, meinte Dr. Hirt. Als Global Head of Corporate Engagement führt er die regionalen Teams, die für aktive Eigentümerschaft in der ganzen Welt verantwortlich sind. In Deutschland ist Hermes z. B. bei der Deutschen Bank, TUI, Infineon und Porsche investiert.

Nicht ein Mehr an Intervention durch die Politik bräuchten die deutsch-internationalen Konzerne, sondern »bessere« Aufsichtsräte. So fordert Hirt zum Beispiel, dass Aktionäre mehr Verantwortung erhalten und in den Aufsichtsrats-Nominierungsprozess einbezogen werden. Damit wären die Aktionäre nicht nur »share-holder« sondern auch »share-owner«. Zu oft habe er erlebt, dass intransparente und unprofessionelle Verfahren dem ausdrücklichen Willen von Aktionären nicht gerecht wurden. Der Showdown bei der Deutschen Bank in Sachen Nachfolgeregelung sei ein gutes Beispiel für Optimierungsbedarf in Sachen Unternehmensführung.

Auch das Mitspracherecht bei der Vergütung von Vorständen sieht Hans-Christoph Hirt als eine wünschenswerte Veränderung. Insgesamt ist es ihm als internationaler Investor ein Anliegen, dass in Deutschland Aktionäre und Aufsichtsräte näher zusammengebracht werden. Es sei einfach zu wenig Kommunikation zwischen den Vertretern der Aktionärsinteressen, also dem Aufsichtsrat, und den Aktionären.

Zudem sei die »cooling-off«-Periode zwischen Vorstandsposition und Aufsichtsratsposition in Frage zu stellen. Es gehe sehr viel Knowhow und Erfahrung verloren, wenn ein Vorstand nicht direkt in den Aufsichtsrat aufrücken könne.

Der in der Presse schon als »Götterbote mit lauter Stimme« beschriebene Hans-Christoph Hirt tritt vehement für verantwortliches Handeln in den Unternehmensführungen der von Hermes investierten Konzerne ein. Seine Verantwortung wiederum sieht er darin, diesen Unternehmensführungen kritisch auf die Finger zu schauen und nicht nur wirtschaftliche Interessen, sondern auch ethisch-moralische Grundsätze dem Nachhaltigkeitsgebot zu unterstellen.

Städtische Entwicklungen unter dem Einfluss globaler Immobilienmarktdynamiken

Unternehmerische Verantwortung stünde – wenn es nach Sabine Dörry ginge – auch den deutschen Städten und Kommunen gut zu Gesichte. Globalisierung macht sich im Stadtbild nicht nur durch eine zunehmende Vereinheitlichung des Einzelhandels mit Geschäften wie Zara, H+M, Apple und Nike bemerkbar, sondern

auch durch Veränderungen in der Wohnungspolitik. Dr. Sabine Dörry, Research Fellow am Department of Geography and Development des CEPS/INSTEAD, machte in ihrem Vortrag auf die Verschiebung der Wertigkeiten in der Stadtentwicklung aufmerksam, die durch die Aktivitäten internationaler Finanzinvestoren zum Tragen kommen. Aufgrund der angespannten Haushaltslage und klammer kommunaler Kassen wurden in den vergangenen Jahren in vielen deutschen Städten große Wohnungsportfolios an Investmentgesellschaften verkauft. Damit wird der Wohnungspolitik die öffentliche Steuerung entzogen. Die Städte sollten mehr als unternehmerische Partner auftreten und die Verantwortung für so einen wichtigen Lebensbereich wie der Wohnungswirtschaft nicht leichtfertig aus der Hand geben. Am Beispiel der GAGFAH machte Dr. Dörry deutlich, welche fatalen Konsequenzen der Verkauf von städtischen Wohnungsportfolios an internationale Investoren für die Mieter vor Ort haben kann: Verfall des Wohnraums auf der einen Seite, und Gentrifizierung durch Umwandlung in Luxusimmobilien auf der anderen Seite markieren dabei die Endpunkte einer divergenten Skala.

Staatenkrise – oder schon Eurokrise?

Prof. Tobias Just, Leiter der IREBS Immobilienakademie und Professor für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg, diskutierte mit den Teilnehmern des Immobilienforums das zentrale Thema, das alle in diesen Monaten täglich umtreibt: die Eurokrise. Wobei Prof. Just die Auffassung vertritt, dass wir im Zuge der sich entwickelnden Krisenkaskade im Moment noch »nur« in einer Staatenkrise stecken, die sich freilich zu einer Eurokrise entwickeln könne. Sein gemischtes Fazit aus Optimismus und Pessimismus zur derzeitigen Situation: Optimistisch für die Immobilienwirtschaft sieht er die voraussichtlich noch über mehrere Jahre anhaltende Niedrigzinsphase, die der Bau- und Wohnungswirtschaft zugutekommt. Dieses wird unterstützt werden durch den absehbaren Zuzug von hochqualifizierten jungen Südeuropäern, die der Arbeitslosigkeit in ihren Ländern entfliehen wollen und mit ihrem Wohnungsbedarf die Wohnungswirtschaft in Deutschland positiv beeinflussen werden. Auch sieht Prof. Just keine akute Gefahr einer Immobilienblase wie in den USA, solange das Verhältnis von Mietzins und partiell steigenden Verkaufspreisen kritisch im Auge behalten werde. Dass die deutsche Wirtschaft im Zuge der Krisenkaskade – ob nun mit Griechenland im Eurostaatenbund oder ohne – in Bedrängnis kommen wird, steht für ihn jedoch fest. Das Pulver aus 2007 und 2008, das für fiskale Transfers und monetäre Maßnahmen verschossen wurde, ist so jetzt nicht mehr einsetzbar. Und die Folgen der Subprime-Krise sind noch nicht ausgestanden. Dennoch ist er überzeugt, dass Deutschland in der gesamthaften Gemengelage vergleichsweise günstig abschneiden wird.

Compliance bei internationalen Geschäften

Einen Blick hinter die Kulissen internationaler Geschäfte gewährte Jutta Burghart, Fachanwältin für Strafrecht und ehemalige Oberstaatsanwältin. Die Seniorpartnerin der ERBE Rechtsanwälte beschrieb anschaulich, wie schwierig es ist, bei internationalen Geschäften compliant zu agieren. Oft sei der moralische Anspruch des ethischen Handelns hoch, aber die Praxis zwinge einen nicht selten, sich der Realität anzupassen. Um dann nicht Opfer oder auch – mitunter unbewusst – Täter internationaler Wirtschaftskriminalität zu werden, bedürfe es weitreichender Kenntnis und Achtsamkeit, die in vielen Unternehmen so nicht vorhanden sei.

Vom local player zum internationalen Kapitalmarkt

Die Reihe der hochkarätigen Referenten beschloss der Vorstandsvorsitzende der GSW AG, Thomas Zinnöcker. Der Weg des Berliner Wohnungsbauunternehmens GSW unter Zinnöckers Führung an die Börse – und damit vom kommunalen Unternehmen hin zu einer privaten, börsennotierten Gesellschaft – lässt sich ohne Abstriche als eine Erfolgsstory bezeichnen. Neben dem Segen brachte dieser größte Börsengang an der Frankfurter Börse im Jahr 2011 – und international einer der größten einer europäischen Immobiliengesellschaft in den letzten Jahren – aber auch den ein oder anderen Fluch mit sich, wie Zinnöcker in seinem fesselnden Praxisbericht zu erkennen gab.

Den spannenden Vortragstag, der die Teilnehmer einmal rund um die Welt und quer durch einen bunten Themengarten schickte, wurde in fröhlicher Runde bei einem Glas Sekt im sonnigen Garten des Schlosses Reinhartshausen abgeschlossen. Wir danken noch einmal ganz herzlich den engagierten Referenten!

»WHAT DRIVES INSTITUTIONS TO INVEST IN REITS«

Dr. Nicolai C. Striewe

Bericht: ARES Konferenz 2012

Die internationale Immobilienbranche traf sich zum 28. Mal auf der jährlich stattfindenden American Real Estate Society Conference in St. Petersburg, Florida, USA vom 17. bis 22. April 2012. Die Konferenz versammelte über 500 internationale Forscher und Vertreter von immobilienwirtschaftlichen Organisationen. Sie war somit die größte ARES Konferenz in der Geschichte. Die Konferenz behandelte ein breites Spektrum immobilienwirtschaftlicher Themen in insgesamt 71 Paper Sessions, Doctoral Sessions, Podiumsdiskussionen und Vorträgen. Sie bot Forschern und Praktikern mit verschiedensten Schwerpunkten einen fruchtbaren wissenschaftlichen Dialog.

Die American Real Estate Society (ARES) vereint mehr als 1.400 Mitglieder aus Forschung und Praxis sowohl amerikanischer als auch internationaler Herkunft. Sie hat es sich zur Aufgabe gemacht, Wissen über die Entscheidungsprozesse und Funktionsweisen der Immobilienmärkte zu schaffen und zu erweitern. Die ARES unterstützt Forschung und Ausbildung im Bereich der Immobilienwirtschaft. Sie fördert die Kommunikation und den Austausch zwischen Universitäten und der Praxis und schafft eine Plattform für den wissenschaftlichen Dialog zwischen Forschern und Praktikern der Immobilienwirtschaft. Dies geschieht sowohl durch die Herausgabe von sechs renommierten Journals, als auch durch die jährlich stattfindende Konferenz.

Die aus drei Forschungspapieren bestehende Dissertation von Dr. Nicolai Striewe untersucht Corporate Governance von Real Estate Investment Trusts. Während das Thema Corporate Governance besonders in der Finanzliteratur eine breite Aufmerksamkeit erfahren hat, fehlt es der empirischen Forschung über Real Estate Investment Trusts (REITs) noch an Studien zu Prinzipal-Agent-Konflikten und Corporate Governance Mechanismen.

Die Dissertation von Dr. Striewe analysiert potenzielles opportunistisches Verhalten von REIT-Managern und weist empirisch die Effektivität von institutionellem Monitoring als Corporate Governance Mechanismus nach. Der Autor empfiehlt Wege, um nachhaltiges Management mittels institutioneller Beteiligung zu begünstigen. Die Ergebnisse der Studie liefern wertvolle Erkenntnisse zur Förderung von Corporate Governance, Transparenz und Effizienz im REIT-Markt.

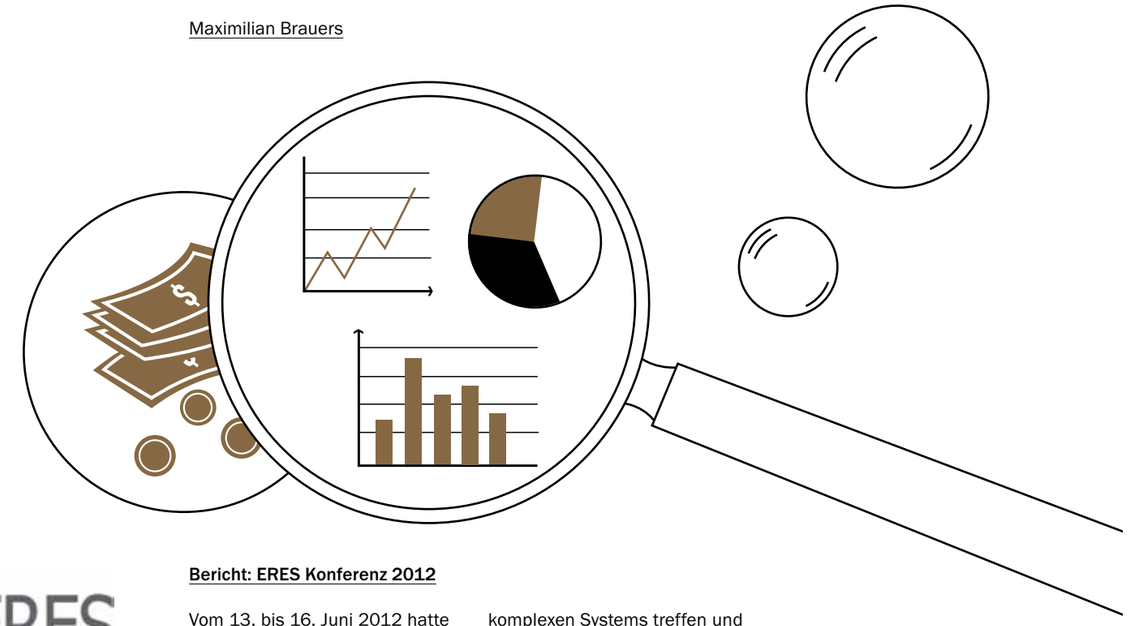
Die Schlussfolgerungen beinhalten eine Empfehlung an (a) Akademiker, REIT-Studien durch Verhaltenskomponenten zu erweitern, (b) REIT-Manager, effektives Monitoring und Kontrollmechanismen zu etablieren, (c) Investoren, Risiken durch Prinzipal-Agent-Konflikte in Betracht zu ziehen und (d) politische Entscheidungsträger, einen gesetzlichen Rahmen zu schaffen, der einem nachhaltigen REIT-Markt förderlich ist. Ein Forschungspapier der Dissertation – Corporate Governance and the Leverage of REITs: The Impact of the Advisor Structure – wird im Journal of Real Estate Research der American Real Estate Society dieses Jahr (Volume 34, Nummer 4) veröffentlicht.

Auf der ARES-Konferenz wurde das Papier »What Drives Institutions to Invest in REITs« aus der Dissertation von Dr. Nicolai C. Striewe vorgestellt. Die Handlungsempfehlungen aus dem Papier geben REIT-Managern einen Leitfaden zur Etablierung einer erfolgreichen Wachstumsstrategie und zur Verpflichtung zu verstärkter externer Kontrolle durch eine Ausrichtung der Unternehmensparameter nach den Bedürfnissen von institutionellen Investoren. Die präsentierten Ergebnisse wurden mit großem Interesse aufgenommen und es konnte wertvolles Feedback gewonnen werden.

Die Präsentation des Forschungspapiers und die Teilnahme von Dr. Striewe an der Konferenz wurden durch einen Reisekostenzuschuss der IMMOEBS gefördert.

»PREDICTABILITY OF DOWNTURNS IN HOUSING MARKETS: A COMPLEX SYSTEMS APPROACH«

Maximilian Brauers



Bericht: ERES Konferenz 2012

Vom 13. bis 16. Juni 2012 hatte die European Real Estate Society (ERES) die führenden Wissenschaftler der Immobilienwirtschaft zu ihrer jährlichen Konferenz nach Edinburgh geladen.

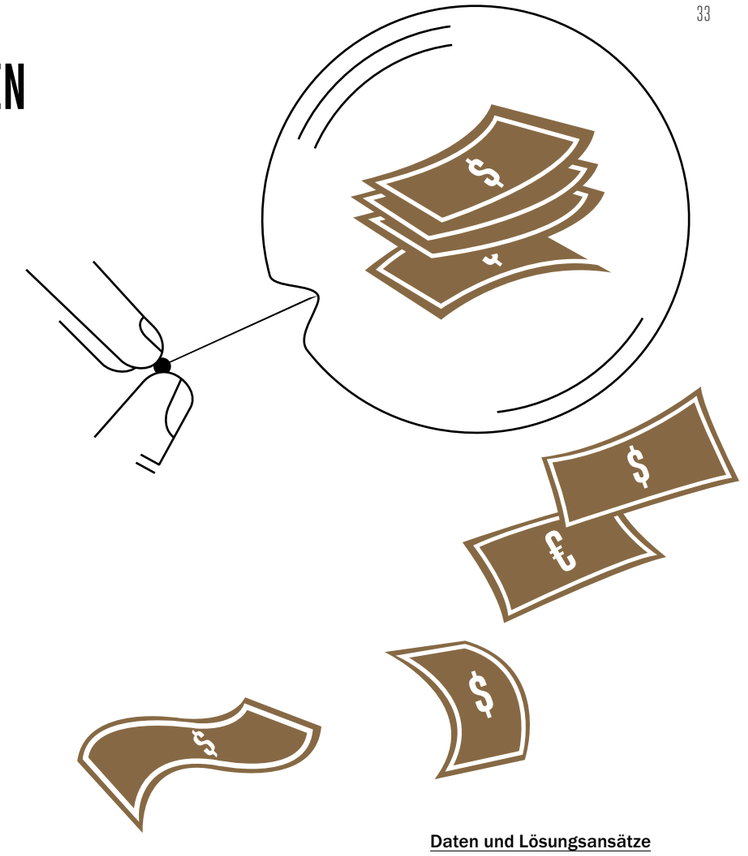
Dipl.-Volkswirt Maximilian Brauers, Doktorand am Stiftungslehrstuhl Immobilienmangement der EBS Universität für Wirtschaft und Recht, stellte auf der ERES sein Paper »Predictability of Downturns in Housing Markets: A Complex Systems Approach« vor.

Ziel der Arbeit von Maximilian Brauers ist es, mithilfe von Methoden der Verhaltensökonomik und der statistischen Physik die Immobilienmärkte so zu modellieren, dass Immobilienpreisblasen schon während ihrer Entstehung erkannt werden können. Der Zeitpunkt des Platzens einer Blase kann mit Hilfe dieser Modelle prognostiziert werden. Die Grundidee dieser Modelle ist es, große Markteinbrüche als Folge einer wachsenden, endogenen Instabilität der Märkte zu beschreiben, d. h. als Folge von Preisblasen. Immobilienmärkte weisen hier Ähnlichkeiten mit anderen komplexen, sich selbst organisierenden Systemen in der Physik auf. Mit Methoden der statistischen Physik lassen sich Aussagen über die Stabilität eines komplexen Systems treffen und kritische Punkte prognostizieren. Ist ein System an einem solch kritischen Punkt, kann der kleinste exogene Einfluss das System zum Kippen bringen und zum Auslöser eines Markteinbruchs werden bzw. eine Preisblase zum Platzen bringen.

Unterstützt durch die Forschungsförderung der ImmoEBS e.V. konnte Maximilian Brauers die vielversprechenden Ergebnisse seiner Arbeit auf der diesjährigen ERES Konferenz vor führenden Wissenschaftlern präsentieren und diskutieren. Die Arbeit stieß auf breites Interesse und löste lebhafte Diskussion aus.

FRÜHERKENNUNG VON KRISEN AUF IMMOBILIENMÄRKTEN

Maximilian Brauers



ENTWICKLUNG VON MODELLEN ZUR FRÜHERKENNUNG VON PREISBLASEN UND ZUR PROGNOSE DES ZEITPUNKTES DES PLATZENS VON BLASEN

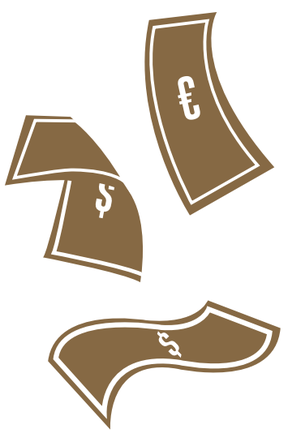
Motivation

Aufgrund deutlicher Preiskorrekturen am US-Häusermarkt und den damit verbundenen Abschreibungen auf verbriefte Hypotheken musste Lehman Brothers am 15. September 2008 Insolvenz beantragen. Die Bundesrepublik erlebte im Folgejahr die stärkste Rezession ihrer Geschichte mit einem Rückgang des BIP von fast 5 %. Nicht nur einzelne Institute wie Lehman Brothers und deren Mitarbeiter und Kunden mussten aufgrund von Preisstürzen auf dem US-Häusermarkt schwere Verluste verkraften, sondern die gesamte Wirtschaft muss Wachstumseinbrüche, höhere Steuerlasten und drohende Inflation als Folgen der geplatzten Blase hinnehmen. Der IWF schätzt diese Folgekosten allein für das Jahr 2009 auf ca. 1000 Milliarden US$.

Wie die jüngste Vergangenheit gezeigt hat, können die herkömmlichen Modelle der Wirtschaftswissenschaften Preisblasen weder frühzeitig identifizieren noch ihre Entwicklung prognostizieren. Wir forschen an einem neuen Modell, das diese Schwächen überwindet. Das Modell beruht auf Erkenntnissen der modernen Physik über komplexe Systeme. Unser Modell ist in der Lage, Preisblasen frühzeitig zu erkennen; der Zeitpunkt des Platzens der Blase, der Crash, wird mit unserem Modell ebenfalls prognostiziert.

Modell

Die Grundidee unseres Modells ist es, zwischen endogenen und exogenen Markteinbrüchen (Crash) zu unterscheiden. Der dramatische Einbruch des Nikkei-Index und die Kursstürze an den weltweiten Börsen am Montag den 14. März dieses Jahres sind die Folge des verheerenden Erdbebens, des Tsunamis und der Lage in Fukushima. Ein solches Ereignis stellt, wie der 11. September 2001, einen exogenen Schock für die Märkte da. Für Markteinbrüche an den Börsen wie im März 2001 am Neuen Markt oder auf dem US-Häusermarkt Mitte 2007 sind solche exogenen Schocks auch rückblickend nicht auszumachen. Diese Markteinbrüche lassen sich als Folge einer wachsenden, endogenen Instabilität der Märkte modellieren, d.h. als Folge von Preisblasen. Märkte weisen hier Ähnlichkeiten mit sogenannten komplexen Systemen der Physik auf. Überträgt man die Theorie komplexer Systeme auf Immobilienmärkte, lassen sich frühzeitig Aussagen über die Stabilität des Systems machen. Vor einem sogenannten kritischen Punkt weisen Märkte, wie andere komplexe Systeme, Eigenschaften auf, die wir mit unseren Modellen beschreiben und messen können. Kritische Punkte bezeichnen den Zeitpunkt, an dem das Kippen eines Systems von einem Zustand in den anderen (hier: Crash) besonders wahrscheinlich ist. Ist ein System an einem solchen kritischen Punkt, kann der kleinste Einfluss auf das System zum Auslöser eines Crashs werden. Ähnlich einem Bleistift den man auf zwei Fingerspitzen balanciert: Je enger die Finger zusammenrücken, desto geringer muss ein Windstoß sein, um den Bleistift von den Fingern zu kippen. Somit kann unser Modell Preisblasen frühzeitig erkennen und der Zeitpunkt des Crashs prognostiziert werden.



Daten und Lösungsansätze

Zunächst überprüfen wir die Leistungsfähigkeit unseres Modells rückblickend anhand historischer Daten zu Immobilienmärkten. Diese Ergebnisse vergleichen wir mit Ergebnissen zu Finanzmärkten. Die gewonnenen Erkenntnisse wollen wir nutzen, um Prognosen zu aktuellen Entwicklungen auf Immobilienmärkten in Echtzeit abzugeben.

Für die Formalisierung unseres Modells wenden wir Methoden der statistischen Physik an. Hierbei kommen nicht-lineare Gleichungssysteme, Skaleninvarianz und fraktale Dimensionen zur Anwendung. Aufgrund der komplexen Mathematik und der nicht-linearen Optimierung müssen zur Schätzung des Modells spezielle Algorithmen programmiert werden.

Ergebnisse

Die ersten Ergebnisse der Dissertation sind als Fachartikel bei internationalen Wissenschaftsjournalen in Begutachtung und wurden auf der ERES 2012 präsentiert. Diese Ergebnisse unterliegen einem Veröffentlichungsvorbehalt, aber sie sind sehr vielversprechend. Ein Crashs auf Immobilienmärkten kann vorhergesagt werden. Der Zeitpunkt des Crash kann mit hoher Genauigkeit geschätzt werden.

CORPORATE GOVERNANCE AND THE LEVERAGE OF REITS: THE IMPACT OF THE ADVISOR STRUCTURE

Dr. Nicolai C. Striewe
Prof. Dr. Nico B. Rottke
Prof. Dr. Joachim Zietz

Journal of Real Estate Research
Vol. 34, No. 4, 2012

The paper identifies where agency conflicts and associated underperformance were apparent in the past: in the capital structure of externally advised REITs. We take a look at how misaligned compensation schemes could induce managers to choose leverage opportunistically twenty years ago. Of current interest is the development of agency issues over time; in particular, whether the REIT market has managed to resolve previous agency conflicts through a more refined corporate governance structure. Our empirical findings could help investors regain confidence in externally advised REITs, which forfeited credibility in the past. The study's implications intend to give academics, REIT managers, investors and policy makers feedback on how well the REIT market has adopted key features of corporate governance.

Our findings suggest that deregulation in the REIT market was a benefit. We show that externally advised REITs now abstain from taking high risks using excessive leveraging. Externally advised REITs choose lower leverage levels than their internally advised counterparts for the new REIT era (since 1993), a finding that contrasts with previous results from the literature on the presence of agency problems in externally advised REITs for the era prior to 1993. Our findings make economic sense considering the fact that externally advised REITs bear a higher cost of debt. Therefore, there is no reason to suspect an agency problem for externally advised REITs related to the capital structure in the REIT era since 1993. The fact that some REITs decide to continue to operate with the external advisor structure is evidence that trust has been regained and some investors appreciate the benefits that externally advised REITs can have, such as scale effects, due to advisors managing multiple REITs, and access to a large pool of qualified employees. It appears that the more sophisticated environment of the new REIT era monitors the behavior of external advisors more effectively and, therefore, drives external advisors to make competitive and prudent investment decisions with less opportunistic motivation.

GEFÖRDERT IMMOEBS DURCH

NETZ-WERK

36 Allianz Real Estate
Allianz Real Estate Germany GmbH
Firmenförderportrait

38 ECE – Experte für komplexe Immobilien
Firmenförderportrait

ALLIANZ REAL ESTATE
ALLIANZ REAL ESTATE GERMANY GMBH

Firmenförderportrait

Über die Allianz Real Estate

Allianz Real Estate ist der Immobilieninvestment- und Assetmanager der Allianz Group und für die weltweite Entwicklung und Umsetzung maßgeschneiderter Portfolio- und Investmentstrategien für die Allianz Investoren, unter Berücksichtigung direkter und indirekter Anlageformen, verantwortlich. Das operative Investment und Asset Management erfolgt gegenwärtig in sechs international aufgestellten Ländergesellschaften in Deutschland, Frankreich, Italien, Schweiz, USA und Asien/Pazifik. Zum 31. Dezember 2011 betreute die Allianz Real Estate einen Immobilienbestand mit einem Verkehrswert von rund 20 Milliarden EUR. Das Immobilienportfolio der Allianz soll in den kommenden Jahren weltweit auf rund 30 Milliarden EUR gesteigert werden.

Über die Allianz Real Estate Germany GmbH

Die Allianz Real Estate Germany GmbH ist innerhalb der Gruppe für das Investment- und Asset-Management der Immobilien der Allianz in Deutschland, Österreich, Osteuropa und Skandinavien verantwortlich. Sie hat Büros in Frankfurt/Main und Stuttgart. Zusammen mit ihren Niederlassungen in Berlin (Nord), Frankfurt/Main (Mitte) und München (Süd) betreut sie ein Immobilienportfolio mit einem Verkehrswert von aktuell rund 4,6 Milliarden EUR. Stefan Brendgen ist CEO der Gesellschaft.

Die Anlagekriterien der Allianz Real Estate

Die Allianz Real Estate verfolgt eine Buy-Manage-Sell-Strategie. Im Rahmen ihrer Wachstumsstrategie stehen besonders Neuinvestitionen, u.a. in Deutschland und seinen Nachbarländern, im Blickpunkt.

Wichtigste Anlagekriterien sind:
> Erstklassige Immobilienanlagen in liquiden und transparenten Märkten mit langfristigen Wachstumsperspektiven
> Büro- und Einzelhandelsimmobilien in besten Lagen europäischer Metropolen
> Kategorie »Core« und »Core+« ab einem Volumen von 50 Millionen Euro
> Joint-Ventures und Co-Investments mit anderen führenden Marktpartnern
> Indirekte Investments/Fonds/Investitionen in spezialisierten Nutzungsarten (z. B. Logistik) über die Muttergesellschaft Allianz Real Estate GmbH
> Finanzierung von gewerblichen Immobilien (über die Muttergesellschaft Allianz Real Estate GmbH)

Investitionen der Allianz Real Estate Germany GmbH

> mainBuilding, Frankfurt/Main
> Bundespressekonferenz, Berlin
> Sprinkenhof, Hamburg
> Broadway Office, Düsseldorf
> Q 207 (Galeries Lafayette), Berlin
> Europa Passage Hamburg
> Allee Shopping Center, Budapest

Kontakt
Allianz Real Estate Germany GmbH
Taunusanlage 19
60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 7126 4611
www.allianz-realestate.com

Stefan Brendgen, Mitglied der Geschäftsführung der Allianz Real Estate GmbH und CEO Allianz Real Estate Germany

ECE – EXPERTE FÜR KOMPLEXE IMMOBILIEN

Firmenförderportrait

Die ECE entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt seit 1965 innovative Gewerbeimmobilien: Shopping-Center, Firmenzentralen, komplexe Logistikzentren und vieles mehr. Dabei bietet das Unternehmen alle Leistungen aus einer Hand – von der ersten Ideenfindung über die Baurechtschaffung und Realisierung bis zum Langzeitmanagement. Gegründet wurde die ECE von Werner Otto, der zuvor bereits mit dem Otto Versand ein Großunternehmen aufgebaut hatte. Die Tradition des Familienunternehmens setzt heute Alexander Otto, der jüngste Sohn des Firmengründers, fort. Unter seiner Führung ist aus der ECE Europas Shopping-Center-Marktführerin geworden – mit einem Portfolio von mittlerweile 183 Einkaufsgalerien und Aktivitäten in 16 Ländern.

In allen ECE-Centern zusammen erwirtschaften rund 17.500 Einzelhandelsmieter auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 6 Millionen Quadratmetern einen Jahresumsatz von rund 19 Milliarden Euro. Zu diesen Centern zählen u. a. die Potsdamer Platz Arkaden in Berlin, das Alstertal-Einkaufszentrum in Hamburg, die Thier-Galerie in Dortmund und die Galeria Kaskada in Stettin (Polen). 14 weitere Shopping-Center sind europaweit in Bau oder Planung, darunter u. a. das Forum Mittelrhein in Koblenz, das Skyline Plaza in Frankfurt am Main, das Milaneo in Stuttgart und der Marmara Park in Istanbul (Türkei).

Der Entwicklung innerstädtischer Einkaufsgalerien durch die ECE liegt das Konzept der »lebendigen Marktplätze« zugrunde. Attraktive Einkaufsgalerien, die sich durch eine hohe Qualität in Architektur, Management und Branchenmix auszeichnen, sind positive Impulsgeber für die Innenstädte. Vier Millionen Menschen lassen sich täglich in den Shopping-Centern der ECE von der Branchenvielfalt sowie von spektakulären Wareninszenierungen und ausgefallenen Aktionen faszinieren. Für den Erfolg der Center sorgen die erstklassig ausgebildeten Centermanager.

Unter dem Dach der ECE arbeiten rund 3.000 Mitarbeiter in interdisziplinären Teams in den Sparten Shopping, Office, Traffic und Industries. Highlight-Projekte des Bereichs Office sind u. a. das ThyssenKrupp Quartier in Essen und die Philips-Deutschland-Zentrale in Hamburg. In der Sparte Traffic hat die ECE u. a. die Bahnhöfe in Leipzig, Köln, Hannover und Wien mit neuen Nutzungskonzepten wieder zu interessanten und attraktiven Anziehungspunkten werden lassen. Und zu den Industries-Referenzen zählen z. B. Logistikzentren wie das Warenverteilzentrum in Haldensleben – das größte und modernste seiner Art in Europa.

Die ECE beschäftigt Spezialisten aller immobilienrelevanten Fachbereiche. Ergänzt um die jahrzehntelange Erfahrung sowie die Finanzkraft der eigenen Gruppe kann die ECE daher komplexe Großprojekte erfolgreich und termingerecht durchführen. Seit ihrer Gründung hat die ECE ein Projektvolumen von rund 14 Milliarden Euro bewegt.

Nachhaltigkeit spielt bei den ECE-Immobilien eine große Rolle. So ist die ECE darauf bedacht, für ihre Projekte bereits bebaute oder versiegelte Flächen zu nutzen. Auch beim Betrieb der Gebäude steht der Umweltschutz im Fokus. So beziehen alle deutschen ECE-Center zertifizierten Ökostrom. Ein eigens eingerichtetes Umweltteam untersucht in Kooperation mit Wissenschaftlern und Gutachtern ständig neue Möglichkeiten der Energieeinsparung – sowohl beim Bau als auch beim Betrieb der Immobilien. Die ECE hat zwei Nachhaltigkeitshandbücher veröffentlicht, die als Handlungsanleitung dienen und damit systematisch zur Entwicklung und Realisierung sowie zum Betrieb nachhaltiger Shopping-Center beitragen. Eine Vorreiterrolle in der Immobilienbranche nimmt auch der ECE-Nachhaltigkeitsbeirat aus unabhängigen Experten ein.

Kontakt
ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG
Heegbarg 30
22391 Hamburg
Tel. +49 40 60 60 60
www.ece.de

Alexander Otto
Chief Executive Officer der ECE

oben
Thier-Galerie in Dortmund
unten
ThyssenKrupp Quartier in Essen

C/M/S/ Hasche Sigle
Rechtsanwälte Steuerberater

Ihre Immobilien gehören zu den Besten

Und zu den Besten gehören die rund 90 Anwälte unseres Fachbereiches Immobilien Bauen Umwelt. Wir legen das rechtliche Fundament, auf dem Projekte und Transaktionen sicher stehen.

CMS Hasche Sigle – Ihre Erfolge sind unsere Kernkompetenz!

— Immobilien- und Baurecht
— Gesellschaftsrecht
— Bank-, Finanz- und Kapitalmarktrecht
— Steuerrecht
— Umweltrecht

JUVE 2010 AWARDS
Kanzlei des Jahres für Immobilienwirtschaftsrecht

Dr. Andreas Otto, T +49 30 20360 1506, E andreas.otto@cms-hs.com

www.cms-hs.com

KURS:
IMMOBILIEN-
ZUKUNFT.

ZIEL:
NACHHALTIGE
WERTANLAGE.

KOORDINATEN:
48°-47‘-07“ N
9°-10‘-28“ O

NORD-SÜD HAUSBAU GMBH
KRONENSTRASSE 51
70174 STUTTGART

TELEFON 0711.22783-27, FAX -36
INFO@NORD-SUED-HAUSBAU.DE
WWW.NORD-SUED-HAUSBAU.DE

NORD-SÜD
BEI WOHNIMMOBILIEN RICHTUNGSWEISEND

VERAN-STALTUNGEN

42 AK Berlin-Brandenburg
46 AK Rhein-Main
47 AK München
50 AK Wien
52 AK Nürnberg
53 AK Luxembourg
54 AK Stuttgart
56 AK Rhein-Ruhr
59 AK Nord
60 Berliner Kaminabend 2012
61 XXII. Mitgliederversammlung

AK BERLIN-BRANDENBURG

A: Jennifer Solomon
F: AK Berlin-Brandenburg

25. Januar 2012
Neujahrsempfang

Berlinische Galerie, Landesmuseum für Moderne Kunst, Fotografie und Architektur

Unsere Festrednerin, Prof. Dr. Dr. hc Margot Käßmann von der Ruhr-Universität Bochum, widmete sich in ihrem Grußwort dem Thema »Wohnen und Leben. Vom Wert der Nachbarschaft«.

Anschließend führte Christian Schulz-Wulkow (IMMOEBS e.V.) das Gespräch mit Jan Bettink, Landesbank Berlin AG, und Dr. Jan Kehrberg von GSK Stockmann + Kollegen über die Immobilienmarktaussichten für 2012.

Später gab es die Möglichkeit, die Berlinische Galerie zu erkunden und zu netzwerken. Die Veranstaltung war wie jedes Jahr sehr gut besucht, mit 490 Teilnehmern ist sogar ein kleiner Rekord gelungen.

Wie immer war die Ausrichtung des Neujahrsempfangs dank großzügiger Unterstützung unserer Partner ermöglicht worden. Dieses Jahr durch die Berlin Hyp, LBB Landesbank Berlin und GSK Stockmann + Kollegen.

Auszüge aus der Rede von Frau Prof. Käßmann: »Wohnst du noch oder lebst du schon?«

»Eine Wohnung zu haben ist zwar Grundvoraussetzung für das Leben. Aber wahres Leben garantiert sie noch nicht. Nun haben Sie mich – eine Theologin! – gebeten, eine Keynote bei Ihrem Neujahrsempfang des Arbeitskreises Berlin-Brandenburg zu sprechen. Für mich ist es eine schöne Herausforderung, die ich gern angenommen habe: Theologie und das Wohnen zusammenbringen! Sie vermuten richtig: Ich blicke bei solchen Aufgaben … in die Bibel. [Es] prophezeit Johannes: »Und Gott wird bei ihnen wohnen, und sie werden sein Volk sein und er selbst, Gott mit ihnen, wird ihr Gott sein.« Das wäre doch fantastisch, wenn Gott gleich um die Ecke wohnen würde und man auf einen Kaffeeplausch bei ihm vorbeigehen könnte! Was für eine tolle Nachbarschaft!

Die Vorstellung hat einen wahren Kern: Nicht nur von der Inneneinrichtung, sondern vor allem auch von der Nachbarschaft hängt es ab, ob ich mich wohl fühle in meinem Wohnumfeld. Friedrich Schiller hat mit seinem sprichwörtlichen Satz einen Aspekt der biblischen Botschaft auf den Punkt gebracht: »Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbar nicht gefällt!«

[Die Bibel] … ist eine Säule unserer Kultur, unserer Wohnkultur auch. Martin Luther hat immer wieder darauf beharrt, dass die Bibel der Maßstab für die christliche Religion sei. Ich behaupte: nicht nur für die Religion, sondern auch für die Kultur in unserem Land. Sie können europäische Geschichte, Kultur, Architektur überhaupt nicht begreifen, wenn Sie die Bibel nicht kennen. Oder denken Sie an die Umgangssprache: der Wolf im Schafspelz, Tohuwabohu, das Licht unter den Scheffel stellen – kommt alles aus der Bibel!

Es ist ja das Faszinierende am Christentum, dass die biblischen Texte seit 2000 Jahren in den unterschiedlichsten Kontexten Relevanz bewiesen haben. So ist das Christentum im Grunde die erste Globalisierungsbewegung der Welt. [Die Gesellschaft] … muss sich auf gemeinsame Grundwerte verständigen, die akzeptiert sind.

Die Zehn Gebote

Aber können Texte, die vor rund 3000 Jahren in einer Agrargesellschaft entstanden sind, in der Ära von Mobilität und Internet Sinn machen? [Gebote] sind eine konkrete Anleitung zum Leben und Handeln aus dem Glauben heraus.

Du sollst Vater und Mutter ehren – das vierte Gebot. Respekt vor dem Alter ist rar geworden in unserem Land. Das Thema ist hochaktuell! Gibt es Altern in Würde, wenn heftig diskutiert wird, ob nicht ab bestimmtem Alter beispielsweise Krankenversorgung eingestellt werden soll?

Du sollst nicht töten – das fünfte Gebot. Töten zerstört immer die Menschlichkeit, auch im Krieg. Und so ist es ein Übertreten des fünften Gebotes, dass Deutschland auf den unrühmlichen dritten Platz der Weltwaffenexporteure aufgerückt ist.

Du sollst nicht ehebrechen – das sechste Gebot. Das biblische Verbot von Ehebruch wird von manchen belächelt als vorgestrig in einer Zeit sexueller Freizügigkeit. Und doch ist die tägliche Erfahrung auch heute, dass Ehebruch unendlich viel Schmerz, Kummer und Zerstörung mit sich bringt – für Paare und auch für ihre Kinder!

Du sollst nicht stehlen – das siebte Gebot. Stehlen ist kein Kavaliersdelikt. Jeder, der einmal bestohlen wurde, weiß, welchen Vertrauensverlust das bedeutet. Das Stehlen aber zerstört die Gemeinschaft auch im internationalen Bereich, in den ungerechten Strukturen unserer globalisierten Welt.

Du sollst nicht falsch Zeugnis reden wider deinen Nächsten – das achte Gebot. Wäre das nicht gerade in Wahlkampfzeiten, Kreditaffären und Koalitionsgerangel gut anzuwenden?

Du sollst nicht begehren deines Nächsten Haus – das neunte Gebot. Raffen, Haben-Wollen, Habgier, die Geiz als ›geil‹ deklariert – wer so lebt, verliert jeden Blick auf ein Miteinander, auf Rücksicht, auf die soziale Verpflichtung, die Eigentum mit sich bringt.

Du sollst nicht begehren deines Nächsten Weib, Knecht, Magd, Vieh noch alles, was sein ist – das zehnte Gebot. Die Gier nach dem, was andere haben, die so genannte Neidgesellschaft, dass das dem Gemeinsinn nicht zuträglich ist, bleibt bis heute offensichtlich. Ein Bewusstsein für Bescheidenheit, eine Ethik der Grenze macht da Sinn.

Insofern lässt sich in aller Knappheit zusammenfassend sagen, dass die Zehn Gebote elementar sind für ethisches Handeln …

Meines Erachtens gilt das nun aber auch für die religiösen Gebote, die so genannte »erste Tafel« der Gebote.

Ich bin der Herr, dein Gott. Du sollst keine anderen Götter haben neben mir – das erste Gebot. Das ist eine entscheidende Mahnung, uns selbst zu fragen, was unser Gott ist. Martin Luther hat ja einmal gesagt, woran wir unser Herz hängen, das sei unser Gott.

Du sollst den Namen des Herrn deines Gottes nicht unnützlich führen – das zweite Gebot. Der Respekt vor dem Namen Gottes meint auch den Respekt vor dem Glauben. Gute Nachbarschaft zeigt sich auch im Respekt vor der Religion des Nachbarn.

Du sollst den Feiertag heiligen – das dritte Gebot. Ist das nicht ein alter Zopf? Wenn die Gesellschaft besondere Tage nicht mehr kennt, Feiertage, an denen auch einmal all dieses Rennen und Besorgen und Schaffen ruht, dann wird sie eines Tages selbst einem kollektiven Burnout-Syndrom unterliegen.

Die Gebote haben auch Auswirkungen im öffentlichen Raum. Lassen Sie mich das an zwei Beispielen noch ausführen: der Wirtschaft und der Solidarität.

Wirtschaft wird in den jüngsten Diskussionen als ein merkwürdig isolierter Bereich angesehen. Dabei ist oikonomia vom Begriff her ja abgeleitet vom oikos, dem Haus, das Ganze umfassend, wie die oikumene oder die oikologie. Ich denke, eine der entscheidenden Fragen ist, ob die Ökonomie sich als Teil des Ganzen begreift, … oder ob sie sich abgrenzt vom oikos und meint, in einem eigenen Raum mit eigenen Gesetzen zu existieren.

Derzeit herrscht offenbar in unserem ganzen Land eine Schnäppchenmentalität – ganz gewiss nicht nur unter Börsianern, sondern bei allen, die konsumieren – auch auf dem Immobilienmarkt. Niemals hätte sonst ein Slogan wie ›Geiz ist geil‹ derart Furore machen können. Haben- und Halten-Wollen, diese Gier nach Besitz macht zuallererst unfrei. Es bedeutet eine enorme Freiheit, geben zu können, ja frei-giebig zu sein. Wer freigiebig ist, lebt in der Tat glücklicher. Und wer etwas einbringen kann in die Gesellschaft, leisten darf, legt wahrhaftig einen nachhaltigen Lebensstil an den Tag.

Solidarität

Jesus hat die Zehn Gebote zusammengefasst im höchsten Gebot: Du sollst Gott über alle Dinge lieben und deinen Nächsten wie dich selbst. Nicht, dass sie mich falsch verstehen: Die Leistungsträger sind wertzuschätzen. Was geteilt werden kann, muss erst erwirtschaftet werden. Aber eine Grundabsicherung der Schwachen im Land, der Kinder, der Alten, der Behinderten, Kranken und Arbeitslosen sollte selbstverständlich sein.

Trotz der veränderten Bedingungen behaupte ich: Christliche Werte werden gebraucht, damit unsere Gesellschaft nicht die Orientierung verliert. Mitten in der Spaßgesellschaft gilt es, die Sinnfrage wachzuhalten. Von einer ›Karnevalisierung‹ unserer Gesellschaft ist ja inzwischen die Rede. In dieser Situation ist es wichtig, etwas von der Tiefe des Lebens einzubringen. Leben macht nicht nur Spaß, nein, Leben macht Sinn. Friedrich Nietzsche soll ja einmal gesagt haben, wenn die Christen etwas erlöster aussehen würden, könnte er sich der Sache annähern …

Lebenssinn können wir nicht kaufen, das ist die Botschaft. Und: Das Leben macht Sinn, auch wenn du keinen Arbeitsplatz findest, auch wenn du dich überflüssig fühlst, weil du nicht mithalten kannst. Es geht um Kultur und Tradition in einer Zeit der Kurzlebigkeit.«

29. Februar 2012

Vorstellung der Emerging Trends in Real Estate 2012

Vorgestellt wurden die »Emerging Trends in Real Estate Europe 2012« von PwC und ULI. Um nachhaltige und solide Immobilienentwicklungen und Investments in allen Assetklassen zu fördern, gibt diese Studie einen Ausblick auf die Entwicklung der Immobilienwirtschaft in Europa im Kontext mit übergreifenden Wirtschaftsfaktoren. PwC und ULI haben in der Studie die Expertise von über 500 Marktteilnehmern detailliert nach Segmenten und Assets zusammengefasst und übersichtlich aufgearbeitet.

Nach der Begrüßung durch Thilo von Stechow (IMMOEBS e.V.) und Jochen Brücken, PwC, Country Leader Real Estate Germany, wurden die Ergebnisse der Studie »Emerging Trends in Real Estate Europe« dargestellt. Anschließend gab es eine Podiumsdiskussion mit folgenden Teilnehmern:

Moderation:
Jochen Brücken
PwC, Country Leader Real Estate Germany

Teilnehmer:
Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel
BEOS, Mitglied des Vorstands
Andreas Segal
GSW Immobilien AG, CFO
Gero Bergmann
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG, Mitglied des Vorstands
Henrik Thomsen
CA IMMO Deutschland GmbH, Leiter CA IMMO Berlin

Mit freundlicher Unterstützung von Pricewaterhouse Coopers und dem Urban Land Institute.

12. März 2012

Von der Subprime-Krise zur Staatsschuldenkrise

Die IREBS lud im Rahmen der Eröffnung des 21. Jahrgangs Kontaktstudium Immobilienökonomie zu einem Vortrag von Prof. Dr. Tobias Just mit dem Thema »Von der Subprime-Krise zur Staatsschuldenkrise« ein, einem Rundumschlag mit ausführlichen Erläuterungen zu Ursachen und Abfolgen der aktuellen Krisen.

Wir bedanken uns nochmals bei Prof. Dr. Tobias Just und Markus Amon, beide Geschäftsführer der IREBS Immobilienakademie, für die Organisation sowie die anschließende Bewirtung beim Get-together.

22. März 2012

Vorstellung des IMMOEBS-Vereins

Ernst & Young Real Estate lud die Studenten des diesjährigen Jahrgangs der Immobilienökonomie an der IREBS zu einer Präsentation der Ziele, Grundsätze und Angebote des IMMOEBS-Ehemaligen-Vereins durch die drei Arbeitskreisleiter der IMMOEBS Berlin-Brandenburg ein.

Anschließend ging der lebhafte Austausch bei einem kleinen Snack, ebenfalls gesponsert von Ernst & Young, noch weiter.

14. Mai 2012

Besichtigung Baustelle Bürohaus Coca Cola

HOCHTIEF Solutions HTP nahm den Beginn des Bürobaus für Coca Cola auf dem Grundstück an der Stralauer Allee 4 zum Anlass, IMMOEBS im Mai einzuladen. Insgesamt ist das Gebiet am Spreeufer eines der wichtigsten und interessantesten Entwicklungsgebiete von Berlin. Als Veranstaltungsort hatte HTP das Hotel nhow Berlin gewählt, weil wir von dort aus einen direkten Blick auf die HOCHTIEF Solutions-Baustelle und das gesamte Areal hatten. Es ist ebenso – wie das neue Bürogebäude – von dem Architekten Sergej Tchoban, nps tchoban voss, entworfen worden, der mit seinem Beitrag die Teilnehmer des Abends in die spannende Welt der Planung und Entwicklung von Unternehmenszentralen einführte.

Unser herzlicher Dank geht an Carsten Sellschopf, Leiter der Niederlassung HTP von HOCHTIEF Solutions, für die Organisation sowie die Bewirtung beim anschließenden Get-together.

11. Juni 2012

Pre-Opening-Besichtigung Waldorf Astoria

Die zweite Juniveranstaltung im AK Berlin-Brandenburg führte uns Dank des Engagements von Herrn Dr. Hagemann, Kommunikations-Kontor, in einer 90-minütigen Pre-Opening-Besichtigung durch alle Bereiche des neuen Waldorf Astoria Hotels mitten in der City West von Berlin, kompetent geführt vom Senior Sales Manager des Hotels, Herrn Winkels.

Anschließend begrüßten uns die Rechtsanwälte und Notare von SammlerUsinger in ihren neuen Räumlichkeiten, direkt neben den Hotelflächen, im gleichen Gebäude. Nach der Begrüßung durch Herrn Dr. Sammler und einem Kurzvortrag von Frau Usinger zu den vielen Facetten eines Hotelvertrages konnten die Gäste den beeindruckenden Blick von der Dachterrasse über die Stadt schweifen und sich kulinarisch verwöhnen lassen.

Wir bedanken uns nochmals beim KommunikationsKontor Dr. Hagemann und bei den Rechtsanwälten und Notaren von SammlerUsinger.

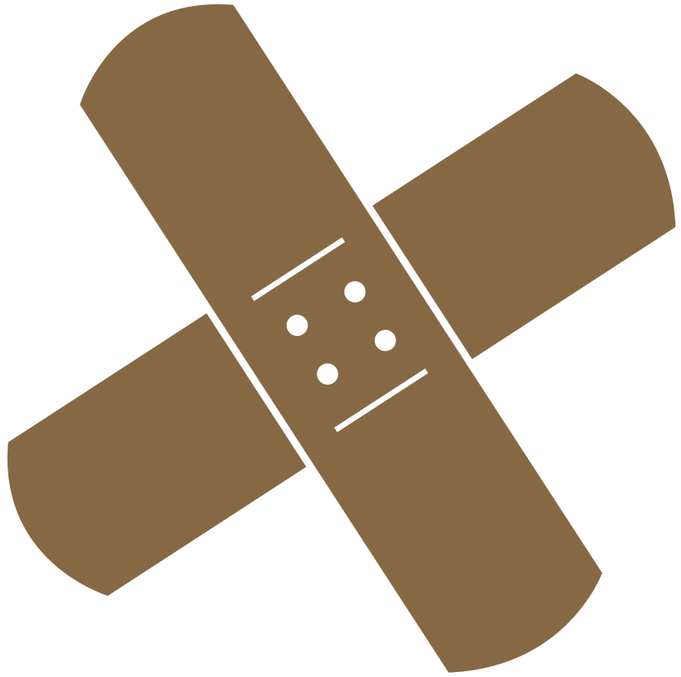
20. Juni 2012

Bootsfahrt

Wie jedes Jahr vor der Sommerpause fand auch dieses Jahr die traditionelle Bootsfahrt über die Spree statt. Durch den heftigen Regen wurden die Gespräche dieses Mal alle unter Deck und fast noch etwas intensiver als sonst geführt.

Großzügige Sponsoren der Veranstaltung waren die GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH (BWG) und Michel LLP Rechtsanwälte und Notare.

AK RHEIN-MAIN



A: Jörg Philippsen

Gedanken

Wir könnten hier jetzt lang und breit schreiben, welche Veranstaltungen unser AK in den letzten Monaten durchgeführt hat. Wir könnten. Aber wen interessiert es wirklich, wenn wir eine gefühlte Selbstbeweihräucherung betrieben. Viel wichtiger ist es doch zu wissen, wer über welches Thema referiert hat, für den Fall, dass der ein oder andere mehr zu diesem Thema wissen muss oder spezielle Fragen existieren. Und das wichtigste, neben der Weiterbildung und dem damit verbundenen Wissensvorsprung, den man somit nutzen kann, ist doch nach wie vor das Netzwerken. Denn das Wissen, vor allem jene Infos, die nicht ein jeder haben kann, der nicht im Netzwerk aktiv ist, ist jenes, welches Erfolge unterstützt oder diese erst ermöglicht.

Deshalb sei an dieser Stelle einem jeden aktiven IMMOEBS-Netzwerker DANKE gesagt. Denn nur durch eure aktive Teilnahme entsteht das Große und Ganze, welches die IMMOEBS ausmacht. Jeder bildet auf den ersten Blick vielleicht »nur« ein kleines Puzzleteil, welches aber in Gänze ein wunderbares Bild ergibt. Ein Bild, nach dem viele Netzwerke, vor allem immobilienrelevante, streben, und das wir, die IMMOEBS, leben.

Was aber ebenso beeindruckt, ist die Tatsache, dass unsere Arbeitskreismitglieder, von denen viele sehr, sehr aktiv sind, im gleichen Maße von schwersten Krankheiten und vom Schicksal gebeutelt werden. So hatten gemäß Absagenauswertung der letzten Jahre am Tage der Veranstaltung über 380 Mitglieder des AK Rhein-Main das Ableben der Großeltern zu bedauern, 165 Mitglieder waren in Verkehrsunfälle verwickelt, fast 450 Mitglieder litten an Grippe oder ähnlich harten Krankheiten, weitere 5 konnten wegen Nebels die Veranstaltungsräume nicht finden und einer steckte 4 Stunden auf der Rolltreppe fest (war allerdings kein IMMOEBS'ler, sondern ein Gast … zum Glück).

Bitte versteht die Polemik so, wie sie gemeint ist: Es möge sich nur derjenige angesprochen fühlen, der zusagt und im letzten Moment es doch lieber vorzieht, seine Zeit anderweitig zu verbringen.

Denn, und da werdet ihr alle zustimmen, es ist doch wirklich schade, wenn Referenten und Sponsoren aufgrund halb leerer Ränge von IMMOEBS enttäuscht sind, wir mittlerweile eine Masse an Lebensmitteln bestellt und gezahlt haben und aufgrund von spontanen No-shows wegschmeißen mussten. Und last but not least, wir ehrenamtlich Tätigen, die ihre Zeit für IMMOEBS investieren – und somit weniger für ihre Familien – durch diese Unhöflichkeiten der lustlosen No-shows einen gefühlten Schlag ins Gesicht bekommen.

Unser Ziel ist nach wie vor nicht Masse, sondern Klasse. Und wenn wir alle uns ein wenig disziplinieren, wird es auch weiterhin ein Mix aus Wissen, Erfolg und entspannter Freude im Netzwerk werden.

Wir blicken mit Vorfreude auf die kommenden Veranstaltungen und planen zu den Themen Flughafen Frankfurt, Immobilienmarketing eine kleine Staffel, sowie das Martinsgansessen und und und … Und sofern es Ideen für Themen oder Sponsorwünsche gibt, dann immer ran. Denn jeder Unterstützung ist eine willkommene Hilfe!

AK MÜNCHEN

A: Carl O. Stinglwagner FRICS
F: AK München

19. Januar 2012

Arbeitskreis München Neujahrsempfang

Gemeinsam mit der DG HYP lud der AK München am 19. Januar 2012 seine Mitglieder zum ersten großen Neujahrsempfang in den Festsaal des Hotels Bayerischer Hof in München ein. Rund 300 Gäste folgten der Einladung und nutzen die Gelegenheit für den ersten Gedankenaustausch im neuen Jahr.

Dr. Georg Reutter, Sprecher des Vorstands DG HYP AG, sowie Carl O. Stinglwagner begrüßten die Anwesenden zur diesjährigen Auftaktveranstaltung. Im Mittelpunkt des Neujahrsempfangs stand der Vortrag von Professor Herwig Birg von der Universität Bielefeld. Mit dem Thema »Demographisch-ökonomische Wachstums- und Schrumpfungsspiralen und ihre Auswirkungen auf die Entwicklungsperspektiven deutscher Städte und Regionen« zeigte Professor Birg – teilweise drastisch – die zukünftigen Veränderungen der globalen und regionalen Bevölkerungsstrukturen auf. Er skizzierte ein Spannungsfeld zwischen allgemeinen Trends, konkreten ökonomischen Auswirkungen sowie einem möglichen Handlungsbedarf, auch im Hinblick auf die noch wachsende Region München. Durch seine interaktive Präsentation spannte Professor Birg immer wieder den Bogen zur Immobilienbranche und ging flexibel auf die zahlreichen Fragen ein.

Im Anschluss ließen die Teilnehmer den Abend bei einem gemütlichen Beisammensein mit einem leckeren Buffet und anregenden Gesprächen im festlichen Ambiente des Bayerischen Hofs ausklingen.

9. Februar 2012

Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Am 9. Februar 2012 lud der AK München seine Mitglieder zur zweiten Arbeitskreisveranstaltung im neuen Jahr ein. In den Räumlichkeiten von Deloitte & Touche folgten rund 100 Teilnehmer den spannenden Vorträgen zum Thema »Neue Herausforderungen bei der Immobilienbewertung: Grunderwerbssteuer, Rechnungslegung, Kapitalmarkt«.

Herr Michael Müller von Deloitte hieß die Zuhörer herzlich willkommen und stimmte die Gäste auf den Vortragsabend ein. Im Anschluss referierte Herr Mario Mühlbauer von Deloitte über das Thema »Grunderwerbssteuer: Erhöhung, Vermeidung und Befreiung«. Hierzu wurde auf die folgenden Punkte näher eingegangen: unterschiedliche Erhöhung auf Ebene der Bundesländer, die Problemfelder der GrESt, Vermeidungsstrategien über den Erwerb einer Grund besitzenden KG mit GrESt-Blocker-Struktur und deren Beseitigung, Reduzierung der rechtlichen Einheiten, Separierung der Bestände und Umstrukturierungsbeispiele.

Herr Bernd K. Schlapka, ebenfalls Deloitte, präsentierte das Thema »Immobilienbewertung für Rechnungslegungszwecke« und ging auf die Themen IAS 40 – Investment Properties, IFRS 13 – Fair Value Measurement, ED 2010/9 »Leases« und handelsrechtliche Immobilienbewertung ein.

Im letzten Vortrag des Abends wurde das Thema »Bewertung von Immobilienunternehmen« von Herrn Martin Kleemann näher beleuchtet.

Im Anschluss ließen die Teilnehmer den Abend bei einem gemütlichen Beisammensein mit einem leckeren Buffet und anregenden Gesprächen in den Räumlichkeiten von Deloitte ausklingen.

1. März 2012

Kanzlei Wagensonner Luhmann Breitfeld Helm

Gemeinsam mit dem AK München lud die Kanzlei Wagensonner Luhmann Breitfeld Helm am 1. März 2012 in die Räumlichkeiten der Kanzlei ein. Rund 80 Mitglieder fanden den Weg in die Nymphenburger Straße und folgten gespannt dem Thema »Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums in Eigentumswohnanlagen.«

Die Begrüßung erfolgte traditionell durch den Arbeitskreisleiter Herrn Carl O. Stinglwagner. Er bedankte sich für die langjährige und gute Zusammenarbeit zwischen dem Arbeitskreis und der Kanzlei, insbesondere bei Frau Rechtsanwältin Schottenloher, die sich in der Vergangenheit der Organisation der Veranstaltung annahm. Vielen Dank an Frau Schottenloher für die herausragende Zusammenarbeit! Im Anschluss begrüßte Frau Schottenloher die Gäste und stellte den Vortragenden des Abends, Herrn Rechtsanwalt Lothar Wetlitzky, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, vor, der zum Thema »Die Entwicklung der Rechtsprechung zur Wirksamkeit von Abnahmeregelungen in Bauträgerkaufverträgen und ihre Auswirkungen auf die Praxis« sprach.

Herr Wetlitzky ging zunächst auf die Vertragstypen des Bauvertrags ein und die damit verbundene Verpflichtung der Gewerksabnahme seitens des Erwerbers sowie der Verpflichtung des Bauträgers, die Bauabnahme zu gewährleisten. Mit der Abnahme der Gewährleistung kehrt sich die Beweislast auf den Erwerber um. Bisher wurde es in der Praxis so gehandhabt, dass Projektentwickler (als erster Erwerber) unter Aufsicht eines unabhängigen Dritten – einem Sachverständigen – die Abnahme aller Wohneinheiten eines Gebäudekomplexes durchgeführt haben. Durch Verwendung einer im Kaufvertrag des Teileigentümers (als zweiter Erwerber) eingearbeiteten Klausel sollte dieser darüber in Kenntnis gesetzt werden. Sie gewährleistete dem Teileigentümer somit die Mangelfreiheit der zu erwerbenden Wohnungseinheit und der Projektentwickler konnte sich dadurch von weiteren Rechtsansprüchen freimachen. Diese bisherige Praxis macht für den Projektentwickler nicht zuletzt auch aus einer zeitlichen Ersparnis heraus Sinn, wenn man sich nur vorstellen würde, einen Gebäudekomplex mit 300 Wohneinheiten gemeinsam mit 300 Teileigentümern abnehmen zu müssen.

Nun hat jedoch das Landgericht München I in einem Fall entschieden, dass diese oft verwendete Klausel den Teileigentumserwerber in seinen persönlichen Interessen beeinträchtigt, da ein Sachverständiger für ihn die Abnahme getätigt hat. Es erklärte solche Verträge aufgrund dessen für rechtlich unwirksam. Zum Schluss ist zu sagen, dass dies ganz sicher eine Klagelawine vieler Teileigentümer auslösen wird und Projektentwickler mit Strafzahlungen gegenüber den Teileigentümern zu rechnen haben. Zudem stellt sich die Frage, wie nun in Zukunft Projektentwickler dieses Problem bewältigen können. Rechtlich ist diese richterliche Entscheidung sicherlich richtig, jedoch ist es für die ohnehin schon schwierige Bauindustrie eine weitere unnötige Hürde, welche nun bewältigt werden muss.

24. April 2012

Besichtigung der Spatenbrauerei, initiiert durch die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA

Am 24. April 2012 trafen sich rund 70 Teilnehmer für eine Veranstaltung der besonderen Art. Die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA ermöglichte es dem AK München, die historische Spatenbrauerei mit ihrer rund 600 Jahre alten Geschichte zu besichtigen. Die Teilnehmer erfuhren eindrucksvoll, welchen Prozess Malz, Hopfen, Wasser und Hefe durchlaufen müssen, bis daraus die allseits bekannten Bierspezialitäten, wie das Franziskaner Weißbier, das Löwenbräu und das Spatenbier, werden.

Nach einem kurzen Film zur Geschichte der Brauerei und den verschiedenen Marken wurden unter anderem das Sudhaus mit den eindrucksvollen Kupferkesseln, der historische Lagerkeller mit den alten Bogengewölben und den riesigen Eichenfässern sowie das Brauereimuseum besichtigt. Ebenfalls besucht wurden das Labor der Qualitätskontrolle sowie die Flaschenabfüllung, in der in einer logistisch-technischen Meisterleistung 150.000 Flaschen pro Stunde gereinigt, neu befüllt und etikettiert werden.

Nach der 1,5 stündigen Führung fanden sich die Teilnehmer in rund 40 Meter Höhe im Siloturm ein. Herr Stinglwagner bedankte sich recht herzlich bei der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, die diese besondere Veranstaltung ermöglicht hatte. Herr Dr. Hauf von der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA begrüßte ebenfalls die Gäste. Im Anschluss ließen die Teilnehmer den Abend bei einer deftigen Brotzeit mit Leberkas, Brezn und natürlich Spatenbier ausklingen.

10. Mai 2012

1. Speed Networking Event

Am 10. Mai 2012 trafen sich rund 25 IREBS Studenten des 12. Jahrgangs München und 8 IMMOEBS Mitglieder im Restaurant La Baracca am Maximiliansplatz zu einem Event der besonderen Art. Die Veranstaltung stand unter dem Motto »Ziehen Sie eine Visitenkarte«, um in kürzester Zeit die maximale Anzahl an Kontakten zu sammeln und den IREBS Studenten die Mitgliedschaft der IMMOEBS näher zu bringen. Für jeden der Teilnehmer war diese Art von Networking neu, weshalb das Interesse groß und die Spannung hoch waren.

Die IMMOEBS Mitglieder als »alte Hasen« bildeten fixe Anlaufstationen für die IREBS Studenten, die im Drei-Minutentakt den Gesprächspartner wechselten. Im Vieraugengespräch hatte man die Möglichkeit, in kürzester Zeit Fragen zu stellen, sich über konkrete Anliegen auszutauschen und natürlich bei Ertönen des Gongs die Visitenkarten seines Gegenübers zu ziehen.

In einer angenehmen und ungezwungenen Atmosphäre diskutierten die IMMOEBS Mitglieder und die IREBS Studenten auch weit über den offiziellen Teil hinaus und ließen bei dem einen oder anderen Getränk den Abend ausklingen.

Aufgrund des durchweg positiven Feedbacks der Veranstaltung würden wir uns freuen, wenn es auch im kommenden Jahr eine derart spannende Möglichkeit zum Gedankenaustausch gibt und das ein oder andere neue Mitglied daraus hervorgeht.

AK WIEN

A: Alexandra Ehrenberger
Rainer Altmann
F: AK Wien

17. Januar 2012

Neujahrsempfang

Am Abend des 17. Januars trafen sich in der Wiener Residenz Zögernitz 265 Immobilienprofis zu einem erstmals gemeinsamen Neujahrsempfang. Gleich 12 Verbände koordinierten sich für diese Veranstaltung, ganz nach dem Motto »gemeinsam ist man stärker«. Die beteiligten Organisatoren waren CARI, FIABCI, immoABS, IMMOEBS, ImmQu, Immozert, ÖGNI, ÖVI, REN, RICS Österreich, Salon Real und ULI.

Auch wenn sich Immobilien nicht selbst bewegen, so bewegen sie doch Menschen – jene nämlich, die in ihnen wohnen und arbeiten. Die Immobilienwirtschaft ist eine der bedeutendsten Schlüsselbranchen, indem sie 14 Prozent zur Gesamtwertschöpfung Österreichs beiträgt – in absoluten Zahlen sind das 27 Milliarden Euro, die von 25.000 Unternehmen mit insgesamt rund 250.000 Beschäftigten erwirtschaftet werden. Das Spektrum der in diesem wichtigen und verantwortungsvollen Segment tätigen Unternehmen reicht von der intelligenten Projektentwicklung über die Bewertung bis zur Wissenschaft. Die einzelnen Vereine und Verbände decken entsprechend unterschiedliche Bereiche ab und können erst durch das Verbindende die wahre Bedeutung der Branche widerspiegeln.

Dass dies bei der gestrigen Premiere gelang, zeigten die Stimmung im Palais Zögernitz und die Resonanz der Teilnehmer. Damit ist schon jetzt klar: Mit der Veranstaltung wurde eine Institution aus der Taufe gehoben, die den Anfang einer neuen Qualität der Zusammenarbeit der einzelnen Verbände zu einer gebündelten Kraft markiert.

22. März 2012

Projektpräsentation 25hours Hotel Wien

Der IMMOEBS Arbeitskreis Wien lud am 22. März 2012 gemeinsam mit dem Wiener Projektentwickler JP Immobiliengruppe zur Präsentation des neuen 25hours Hotel in Wien.

Der JP Immobiliengruppe ist es gelungen, diesen Hotelbetreiber, der laut Eigendefinition »Gästen zeitgemäße Hotelerlebnisse in individuellen, designorientierten Boutique-Hotels bietet« nach Wien zu holen. Herr Dr. Jelizka, Immobilienökonom (ebs), Gründer und Geschäftsführer der JP Immobiliengruppe, hat selbst durch das Haus geführt und einen äußerst interessanten Fachvortrag über die aktuelle Marktsituation gehalten. Im Anschluss an die Präsentation gab es ein »Come-together« im spektakulären Lounge-Bereich im Dachgeschoss des Hotels (»Dachboden«).

25hours ist ein junges Hotelkonzept, das nach Vorbild der traditionellen Hotellerie auf eine junge und urbane Zielgruppe ausgerichtet ist. Neben dem im Jahr 2003 eröffneten 25hours Hotel in Hamburg und den beiden Häusern in Frankfurt ist das 25hours Hotel in Wien das vierte Hotel der Gruppe. Es eröffnet fast zeitgleich mit einem weiteren Betrieb in Hamburg und einem sechsten Haus in Zürich.

Besonders bemerkenswert am Wiener Hotel ist seine Entwicklung in zwei Baustufen. In der ersten Etappe wurden drei neue Geschosse als Glaskörper für die Hotelnutzung aufgesetzt, während in dem unteren Bestandstrakt noch bis Sommer 2011 ein Studentenheim weitergeführt wurde. Die Eröffnung des ersten Bauteils erfolgte im Frühjahr 2011. In der zweiten Bauphase wird seit Sommer 2011 das Bestandsgebäude und ehemalige Studentenheim zur Hotelnutzung umgebaut. Im Herbst 2012 soll das gesamte Gebäude mit insgesamt 187 Hotelzimmern, 34 Suiten sowie einem Wellness-, Fitness-, Tagungs- und Gastronomiebereich an die 25hours Hotelgruppe übergeben werden.

Die Teilnehmerzahl der Veranstaltung war auf maximal 30 Personen begrenzt, dieses Kontingent wurde von IMMOEBS- und RICS-Mitgliedern voll ausgenutzt. Der Response der Gäste war überaus positiv. Insbesondere die spektakuläre Location am »Dachboden« des Hotels, welcher einen sensationellen Ausblick über die Wiener Innenstadt bietet, sowie der interessante und aus der Praxis gegriffene Vortrag von Herrn Dr. Jelitzka haben für großen Zuspruch gesorgt.

12. Juni 2012

Besichtigung Baustelle CampusWU

Mit dem Studienjahr 2013/2014 wird die Wirtschaftsuniversität Wien auf den neuen Campus WU übersiedeln. Architekt DI Marc Guido Höhne, Geschäftsführer der Wiener Niederlassung von Drees & Sommer, gab am 12. Juni 2012 im Rahmen einer Exkursion 15 interessierten Teilnehmern einen Überblick über das Baugeschehen und die spannende Architektur von Atelier Hitoshi Abe, Sendai; BUSarchitektur, Wien; Crab Studio, London; Estudio Carme Pinós, Barcelona; NO.MAD Arquitectos, Madrid und Zaha Hadid Architects, Hamburg. Innerhalb von 4 Jahren entstehen hier für 492 Mio. Euro 100.000 m² Nutzfläche für 25.000 Studierende.

Ein Film zum Bauvorhaben kann auf der Homepage abgerufen werden unter: www.campuswu.at/de/event/wufilm/

Im Anschluss an die spannenden Ausführungen wurden im naheliegenden Schweizerhaus bei Bier, Stelze und schönem Wetter die Kontakte vertieft.

AK NÜRNBERG

A: Eduard Paul MRICS
F: AK Nürnberg

24. November 2011

Erfolgsgeschichten aus der Metropolregion

Zu einem ganz besonderen Abend lud am 24. November 2011 der AK Nürnberg unter der Leitung von Eduard Paul MRICS nach Feuchtwangen ein: Unter dem Motto »Immobilien-Erfolgsgeschichten aus der Metropolregion« wurden den Teilnehmern zwei ortsansässige Unternehmen aus dem Blickwinkel der Immobilienwirtschaft vorgestellt.

Am Beispiel der Firma Fressnapf und des Spielcasinos Feuchtwangen stellte Herr Ekkehard Schwarz, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung des Landkreises Ansbach, in einem Impulsvortrag unterschiedliche Aspekte des Themas »Gewerbeansiedlungen« heraus.

Im Rahmen der Veranstaltung öffnete das neue Logistikzentrum der Firma Fressnapf seine Pforten zu einer exklusiven Werksführung. Danach konnten die Teilnehmer das Spielcasino Feuchtwangen bei einem Rundgang mit Blick hinter die Kulissen einmal von einer ganz anderen Seite kennenlernen. Der Arbeitskreis hatte bereits im Jahr 2000 Gelegenheit, das Spielcasino zu besuchen – mit umso größerer Spannung wurden die Führung durch das Gebäude und der Vortrag zur Entwicklung der Immobilie und des Standorts in den letzten 10 Jahren verfolgt.

Im Anschluss rundete ein gemütliches Get-together mit Besuch des Spielsaals den fachlichen Teil des Abends gelungen ab.

22. Mai 2012

Modernisieren, Sanieren und Finanzieren

Nie waren Fragen rund ums Thema Modernisieren und Finanzieren so aktuell wie heute. Insbesondere Fragestellungen wie die energetische Sanierung von Gebäuden, der Umbau zum barrierefreien Wohnen oder der Trend zur »Smart City« mit den damit zusammenhängenden städtebaulichen Entwicklungen sind für alle relevant, die bei der anstehenden strategischen Neuausrichtung der Immobilienwirtschaft nicht den Anschluss verpassen wollen.

Der AK Nürnberg freute sich, seinen Mitgliedern zu diesem Themenkomplex am 22. Mai 2012 einen interessanten Überblick verschaffen zu können. Die Fachvorträge im Rahmen der Veranstaltung »Modernisieren, Sanieren und Finanzieren« wurden von Experten, u. a. Herrn Martin Thiermann aus dem Hause Deloitte in Nürnberg, übernommen. Unter anderem gingen die Referenten auf Fragen zur Wirtschaftlichkeit, Bilanzierung und Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen und auf aktuelle Fördertrends ein. Selbstverständlich kamen dabei auch die aktuellen Entwicklungen im immobilienwirtschaftlichen Steuerrecht nicht zu kurz.

Im Anschluss an die Vorträge konnten sich Referenten und Teilnehmer in einer lebhaften Diskussion zu ausgewählten Einzelthemen austauschen. Ihren Ausklang fand die Veranstaltung in einem Get-together in den Räumlichkeiten der Firma Deloitte im Businesstower Nürnberg.

Referent:
u. a. Martin Thiermann
Deloitte Nürnberg

AK LUXEMBOURG

A: Sandra Müller
F: AK Luxembourg

31 January 2012

LuxReal FORUM on evolving workplace & New Year's Reception
RBC Dexia in Esch-sur-Alzette, Luxembourg

Technology is not only changing the way we do business but also how and where we work. This event offered you great insight into the evolution of workplaces and the implication on property industry, with presentations given by the following speakers:

Introductory Speech by
François Biltgen
Minister of Justice and also responsible for Civil Service and Administrative Reform, Higher Education, Research, Communications, Media and for Religious Affairs

Presentation on future workplaces by
Inaki Lozano Ehlers
Managing Director, BICS – The Business Innovation Consulting Group, Madrid on behalf of
Dr. Wilhelm Bauer
Managing Director Fraunhofer Institute for Industrial Engineering IAO, Stuttgart

Case study "Esch Belval" by
Vincent Delwiche
General Manager, Agora S.à r.l., Developer

The forum was followed by a New Year's reception with saxophonist Fernand Neumann.

2 May 2012

LuxReal FORUM IPD Pan European Funds Index
State Street Bank Luxembourg

IPD released a brand new Pan-European Funds Index, for the first time capturing the performance of funds devoted to investment across the continent. This index will measure full net asset value-based fund performance, as received by the investors in the funds covered, and will represent the first benchmark for this kind of fund with full analytical capacity.

Presentation of IPD Pan-European Funds Index by
Dr. Daniel Piazolo
Managing Director, IPD and Dr. Peter Hobbs, Senior Director, IPD

Panel discussion of Pan-European Fund managers and investors presented by
Keith Burman
Senior Managing Director, State Street Services in Luxembourg and Ireland
Alessandro Bronda
Head of Global Property Investor Solutions, Aberdeen Asset Management
David Hedalen
Fund Strategist (Real Estate) Standard Life Investments, Edinburgh
Sven Rein
Managing Director, BNP Paribas REIM Luxembourg S.A.
Alexander Taft
Managing Director, Head of Investment Structuring Europe, Invesco Real Estate

31. May 2012

gif & LuxReal Effizienz von Investment
Clifford Chance Frankfurt

21. June 2012

LuxReal Summer Party »Going abroad«

Restaurant Schéiss aux Arquebusiers in Luxembourg

Be inspired … visionaries share their experience of going abroad, in real estate and beyond.

Francois Valentiny
Architecture
Stina Fisch
Arts
Dominicus H. Rohde
Social responsibility

AK STUTTGART

A: Michael Einsele, Michael Settele
F: AK Stuttgart

25. Januar 2012

DG Hyp-Neujahrsempfang

Gut 250 Gäste waren der Einladung der DG Hyp und der Immobilienverbände der Region Stuttgart ins festlich geschmückte Foyer des Genohauses gefolgt. Als Vertreter der Immobilienverbände machte Journalist und Autor Frank Peter Unterreiner in seinen Grußworten sehr treffend auf die Bedeutung der Verbände aufmerksam: »Ohne sie findet Stadt einfach nicht statt!« Zurecht stolz durfte Dr. Georg Reutter, Sprecher des Vorstands der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG, sein: Mit 4 Mrd. EUR Neugeschäft in Deutschland allein im Jahr 2011 positioniert sich das Institut als sehr guter Partner für gewerbliche Immobilienfinanzierungen. Den Gastvortrag zum Thema »Die globalen wirtschaftlichen Herausforderungen der mittelbaren Zukunft« hielt Prof. Dr. Peter Bofinger, Universität Würzburg, Professor für Volkswirtschaft und Mitglied des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

16. und 17. Juli 2012

Immobilien-Dialog Region Stuttgart

Bereits zum zweiten Mal unterstützt IMMOEBS als Ausstellersponsor dieses Regionaltreffen der Immobilienwirtschaft. Veranstalter war wieder die Heuer Dialog GmbH in Partnerschaft mit der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart.

Einen spannenden Auftakt stellte ein Schulterblick auf Stuttgart und die Region sowie deren Möglichkeiten zur Positionierung im Wettbewerb der Regionen am Montag Abend in der Legendenhalle des Meilenwerks Böblingen dar.

Rund 500 Gäste interessierten sich am Dienstag für die kurzweiligen und abwechslungsreichen Vorträge und Panels. Ein Themenüberblick sowie einige Statements dazu:

Begrüßung und Eröffnungsvortrag

Dr. Wolfgang Schuster
Oberbürgermeister
Landeshauptstadt Stuttgart

»Stuttgart ist eine grüne Großstadt; 39 % der Gesamtfläche sind Landschafts- und Naturschutzgebiet. Jeder Bürger hat nur etwa 300 Meter bis zur nächsten Grünfläche!«

Warum wir anders bauen müssen!

Prof. Dr. Dr. E.h. Werner Sobek
Werner Sobek Group

»Wie wollen wir unsere Welt einmal verantwortungsvoll hinterlassen? Die Baubranche wartet mit einem Verbrauch an mineralischen Rohstoffen in Höhe von 80 % des Gesamtverbrauches auf; gleichzeitig verursacht sie 60 % des Müllaufkommens. Zum Beispiel sind Wärmedämmverbundsysteme aus Styropor nichts anderes als Sondermüll, welchen wir hier täglich an die Wände klatschen. Dabei verhindert die Einfallslosigkeit der Verantwortlichen den Einsatz recycelbarer Materialien.«

Dass es auch anders gehen kann, präsentierte Sobek am Beispiel eines Gesamtsystems Haus, einem Energieeffizienzhaus Plus, zu 100 % recycelbar und inklusive Stromtankstelle. Können sich solche Modelle durchsetzen?

»Es wird nicht gelingen, all diese Ansätze durchzusetzen, weil es schier unmöglich wird, den Menschen begreifbar zu machen, dass nachhaltiges Bauen unglaublich schön sein kann!«

Das Trendbarometer für Europa, Deutschland und die Region Stuttgart

Prof. Dr. Lars P. Feld
Mitglied im Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Universität Freiburg und Walter Eucken Institut

»Die Region Stuttgart ist das industrielle Herz Deutschlands und wäre aufgrund der Exportabhängigkeit vieler Unternehmen im Falle des Auseinanderbrechens der Eurozone über die Maßen betroffen! Die Bildung eines Schuldentilgungspaktes wäre ein Lösungsansatz für die EU-Schuldenkrise mit dem Ziel der Schaffung eines Tilgungsfonds mit gesamtschuldnerischer Haftung. Das würde die Einrichtung nationaler Schuldenbremsen unumgänglich machen.«

Nachhaltigkeit. Was sonst?

Hans. U. Grassmann
Architekt, Partner bei
baumschlager eberle

Nachhaltigkeit einmal aus der Brille der Stadtentwicklung betrachtet: »Höchste Akzeptanz und höchste Preise sind bei einer Verdichtung möglich; vorausgesetzt es kommt zu einer sinnvollen Verwertung der Ressource Land. Lebensqualität ist abhängig davon, wie Gebäude zueinander gesetzt sind. Überschaubare Einheitengrößen führen dabei zu einem hohen Maß an Sozialverträglichkeit. Notwendig sind ein Zusammenspiel und die Balance zwischen öffentlichem Außenraum und den Gebäuden, welche dort hineingesetzt werden.«

Konkrete Taten für die Zukunft Stuttgarts

Ines Aufrecht
Leiterin der Wirtschaftsförderung
Landeshauptstadt Stuttgart

»Der Stuttgarter Büromarkt ist in Sachen Chance-Rendite hervorragend positioniert. Der Standort Stuttgart verfügt mit rund 3.400 Architekten über eine einmalige Architektendichte und ist das größte Einzelhandelszentrum im Südwesten. Dabei stellt die im Einzelhandel gebundene Kaufkraft stolze 27 % der gesamten Kaufkraft Baden-Württembergs dar.«

Neben der Entwicklung des Neckarparks als ein Zentrum für Erlebnis, Sport und Sportrehabilitation, Dienstleistung und Hotellerie entstehen unter der Flagge der ECE mit dem »Milaneo« 43.000 m² für Handel, Gastronomie, Büros, Hotellerie und innerstädtisches Wohnen. Ernst & Young verlagert seinen Standort in die neu entstehende Flughafen City und Porsche plant eine Werkserweiterung; dies sind nur Auszüge aus dem umfangreichen Projektkatalog der Region.

Die neue Finanzmathematik für Immobilienprojekte (Panel)

Harald Alber
Leiter Immobilienzentrum Stuttgart
DG Hyp
Frank Berlepp
Vorsitzender der Geschäftsführung
LBBW Immobilien Development GmbH
Siegfried Eschen
Leiter Region Mitte/Internationale Großkunden Eurohypo AG

»Sparkassen- und Volksbanken werden zu den Gewinnern verschärfter Eigenkapitalrichtlinien durch Basel III gehören, weil über deren breite Aufstellung und das Filialnetz eine sehr gute Refinanzierungsmöglichkeit besteht.«

»Die verschärften Eigenkapitalrichtlinien werden dazu führen, dass die Eigenkapitalhinterlegung bei Immobilienprojekten etwa von derzeit im Durchschnitt 15-20 % auf dann rund 30 % ansteigen wird.«

Rekordjahr 2011 für den Stuttgarter Büromarkt – was kommt als Nächstes?

Ulrich Nestel
Leiter Bürovermietung und Einzelhandel Bankhaus
Ellwanger & Geiger KG

»Der Büroflächenumsatz des Jahres 2011 ist mit 285.000 m² rekordverdächtig. Gefragt sind hauptsächlich Flächen in City- und Innenstadtlage und insbesondere ab 5.000 m². Für die Standortauswahl spielen Urbanität, infrastrukturelle Faktoren wie die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr oder an Kindertagesstätten, die Nahversorgungssituation und die Flächen- sowie Energieeffizienz eine bedeutende Rolle. Die Nachfrage nach zertifizierten Flächen wird künftig noch viel mehr in den Fokus rücken.«

Haben Sie's gewusst? Die DGNB, die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, hat ihren Sitz in Stuttgart.

Projekte abseits des Rampenlichts

Matthias Hahn
Bürgermeister, Referat Städtebau und Umwelt Landeshauptstadt Stuttgart

Neue Chancen für Stuttgart und die Region: Kompass für Investoren und Projektentwickler (Panel)

Prof. Christoph Ehrhardt
Partner Ernst & Young Real Estate GmbH
Thomas Kiwitt
Leitender Technischer Direktor Verband Region Stuttgart
Harald Meerße
Niederlassungsleiter HOCHTIEF Solutions AG Baden-Württemberg

»Vor dem Hintergrund der großen Zahl von Einpendlern nach Stuttgart muss man die Mobilität im Auge behalten.«

»Im Wettbewerb der Städte untereinander kämpft auch Stuttgart mit Abwanderungen ins Umland.«

»Das Baurechtsamt ist zu einem modernen Dienstleitungszentrum weiterzuentwickeln.«

Zwischenbilanz 1 Jahr Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM (Panel)

Andreas Epple
Rechtsanwalt, Geschäftsführender Gesellschafter Epple Holding GmbH
Dr. Wolfram Häfele
Executive Director, MITIE Group PLC
Dr. Wolfram Sandner
Rechtsanwalt, Arbeitskreisleiter IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e. V.

Immobilienstandort Flughafen Stuttgart – wer geht an den Start?

Ralf Laßau
Bereichsleiter Immobilien
Flughafen Stuttgart GmbH

»Durch Stuttgart 21 wird sich das Einzugsgebiet von Stuttgart deutlich vergrößern, z. B. ist man dann in nur 29 Minuten in Ulm.«

»Die Entwicklung der Airport City umfasst etwa 60.000 m² Grundstücksfläche; möglich ist dabei die Herstellung von bis zu 140.000 m² Bruttogeschossfläche. Der Bau der Deutschlandzentrale für Ernst&Young umfasst alleine 37.500 m² für 1.690 Mitarbeiter, Fertigstellung 2015.«

»Ein besseres Zusammenspiel zwischen der Stadt Stuttgart und dem Flughafen ist mir eine Herzensangelegenheit, um den Standort insgesamt national und international besser vermarkten zu können.«

AK RHEIN-RUHR

A: Bodo Dicke, Raoul P. Schmidt, Glikeria Schmid, IRE|BS
F: Berlin Hyp LBB Landesbank Berlin
IRE|BS Immobilienakademie GmbH
NORD-SÜD Hausbau GmbH
Martin Schachner-Blume

2. Februar 2012

Neujahrsempfang

Durch die großzügige Unterstützung von Berlin Hyp LBB Landesbank Berlin konnte der Neujahrsempfang 2012 im »Quartier Bohème« in der Düsseldorfer Altstadt stattfinden. Thema des Abends: »Immobilienmarkt 2012 – ohne Liquidität kein …«

Jan Bettink, Vorstand Landesbank Berlin AG, fesselte die Zuhörer mit kritischen wie optimistischen Gedanken zum Immobilienmarkt 2012.

27. Februar 2012

Vorstellung »Emerging Trends in Real Estate Europe«

Um nachhaltige und solide Immobilienentwicklungen und Investments in allen Assetklassen zu fördern, gibt diese Studie einen Ausblick auf die Entwicklung der Immobilienwirtschaft in Europa im Kontext mit übergreifenden Wirtschaftsfaktoren. Gerade die vergangenen drei Jahre haben deutlich gezeigt, in welchem starken Zusammenhang weltwirtschaftliche Faktoren heute stehen. PwC und ULI haben in der Studie die Expertise von über 500 Marktteilnehmern detailliert nach Segmenten und Assets zusammengefasst und übersichtlich aufgearbeitet.

Emerging Trends in Real Estate Europe 2012 zeigt die Entwicklung, Erwartung und Chancen der Märkte in europäischen Städten und Metropolregionen – ebenso wie die Empfehlung, welche Märkte vermieden werden sollten. Anhand der Ergebnisse aus fachlicher Expertise und Erfahrung liefert die Studie somit einen wertvollen und gefragten Leitfaden für die gesamte Immobilienwirtschaft.

28. Februar 2012

Knappe Ressourcen vs. effiziente Immobilien

Moderation:
Jochen Brücken
PwC, Country Leader Real Estate Germany

Teilnehmer:
Olaf Heinrich
CA IMMO Deutschland GmbH, Leiter CA IMMO Köln

Philipp Braschel
Benson Elliott, Principal

Andreas Löcher
Union Investment Real Estate GmbH, Head of Division Asset Management Hotel

In Zeiten zunehmender Rohstoffknappheit nehmen die Anforderungen an energie- und ressourceneffizientes Bauen stetig zu. Dadurch werden auch die Aufgaben der Bauherren und ihrer Planungs- und Beratungsteams immer komplexer. Doch lassen sich knappe Ressourcen und effiziente Immobilien unter einen Hut bringen? Können Effizienzpotenziale im Neubau, in der Revitalisierung oder im Redevelopment bereits vor Planungs- und Bauphase erkannt werden? Wie lassen sich Kosten, Termine und Qualitäten im Vorfeld richtig einschätzen und die Umsetzung sicherstellen?

Ohne die engagierten und kompetenten Vorträge unserer Referenten und das großzügige Sponsoring der gastgebenden Unternehmen wäre das Leben des Arbeitskreises in dieser Form nicht möglich.

Die Arbeitskreisleitung bedankt sich deshalb ganz herzlich bei Berlin Hyp LBB Landesbank Berlin; PwC PricewaterhouseCoopers AG; DS-Plan Drees & Sommer, Köln, CMS Hasche Sigle, Köln; IREBS Immobilienakademie, Essen; ULI Urban Land Institute Germany; Hogan Lovells und Nord-Süd Hausbau GmbH, Geschäftsstelle Köln.

13. März 2012

Joint Ventures in der Projektentwicklung

Wir zeigten Ihnen auf unserer Veranstaltung, welche Rahmenbedingungen Sie kennen müssen, um ein positives und nachhaltiges Ergebnis für Ihre Immobilien zu erreichen. Ein weiteres Thema war die Sicherung der Projektziele in der Realisierungsphase. Unsere Experten haben den interdisziplinären Planungsansatz des energie- und ressourceneffizienten Planens und Bauens kontinuierlich weiterentwickelt und für Entscheider professionalisiert. Anhand konkreter Projektbeispiele stellten wir Ihnen diesen Ansatz vor.

Energiekonzepte – Rahmenbedingungen und zunehmende Transformation in Deutschland
Frank Kamping
Senior Projektpartner

Gebäudehülle und Energieeffizienz – Überschreitung von Grenzen?
Jürgen Einck
Senior Projektpartner

Fallbeispiel: Von der Projektidee bis zur Realisierung
Stefan Heselschwerdt
Geschäftsführer

Das CMS Hasche Sigle-Team, Isabel Schreyger und Dr. Malte Bruhns präsentierten Fallstricke und Praxistipps, die im Rahmen von Joint Ventures lauern bzw. zu beachten sind. Wir diskutierten zunächst Motive und Fragestellungen von Joint Ventures, um dann nach gesellschaftsrechtlicher Strukturierung uns dem Thema Finanzierung und Corporate Governance zu widmen. Und schließlich: Welche Exit-Gestaltungen gibt es oder welche wären vorab »einzubauen«?

19. März 2012

Von der Subprime-Krise zur Staatsschuldenkrise

Ist die Eurokrise jetzt auch in Essen angekommen? Folgende Fragestellungen wurden von Prof. Dr. Tobias Just gemeinsam mit uns und dem aktuellen neuen Jahrgang des Kontaktstudiums Immobilienökonomie versucht zu klären:

> Wie kam es zur Eurokrise? Die Krise ist das bisher letzte Kapitel in einer Krisenkaskade.
> Warum entkam die deutsche Wirtschaft bislang relativ glimpflich den Verwerfungen in Europa?
> Deutsche Wohnungen sind gerade bei Kapitalanlegern wieder gefragt. Wie viel dieser Begeisterung lässt sich auf die Stärke der Wohnungsmärkte und wie viel auf die Schwäche anderer Assetklassen zurückführen?
> Die Entwicklung auf den Büromärkten verläuft weniger stürmisch. Doch hier liegen die Probleme nicht nur in der Finanzkrise begründet. Die Ursachen für die Herausforderungen sind viel älter.

19. April 2012

Großevents und Stadtentwicklung

And the Winner is …?! Olympische Spiele, Fußball-EM und andere Großevents als Katalysatoren für nachhaltige Entwicklung einer Stadt.

Wir wollten das Jahr der Olympischen Spiele und der Fußball-EM nutzen, um uns dem Thema der Großveranstaltungen einmal ausführlicher zu widmen. Bewerbungen um Großevents spielen eine zunehmend größere Rolle für die Positionierung von Städten und Regionen. Aber: Welche Ziele werden damit verfolgt und wie können solche Veranstaltungen – und die dazugehörigen Locations – als Motor für nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung eingesetzt werden? Und: Offerieren Olympische Spiele, Bauausstellungen, Expo, Fußball, Messen und Co. auch gleichzeitig neue Investmentstrukturen und – falls Ja – für wen?

Gemeinsam mit ULI Urban Land Institute Germany und Hogan Lovells sowie den hochkarätigen Referenten haben wir aktuelle Beispiele und Entwicklungen vorgestellt und diese anschließend offen mit den Teilnehmern diskutiert.

19. April 2012

Frühlingsfest am Rhein

Am 19.04.2012 hatte der Arbeitskreis gemeinsam mit den Frauen in der Immobilienwirtschaft und der RICS Royal Institution of Chartered Surveyors zum diesjährigen Frühlingsfest eingeladen und dabei die 1. Minigolf-Trophy Düsseldorf ins Leben gerufen.

Bunt gemischt traten hier Mitglieder aus den verschiedenen Vereinen mit 4-Mann/Frau-Teams gegeneinander an.

Mehrere Stationen galt es mit möglichst wenigen Schlägen zu bezwingen. Nicht immer traf die Kugel direkt beim ersten Mal ihr Ziel, sodass natürlich der Geist des Wettkampfs um sich zog. Neben enorm viel Spaß konnten hier Netzwerke erweitert und Kontakte aufgefrischt werden. Im Anschluss saßen die Teilnehmer in gemütlicher Runde im Café Südpark und konnten über Minigolf fachsimpeln sowie auf die Siegerehrung warten. Diese ließ nicht allzu lange auf sich warten. Die IREBS Immobilienakademie konnte hier gemeinsam mit den drei anderen Teamplayern den ersten Platz erzielen. Und da dies ja der Beginn einer Tradition ist, hoffen wir auch auf einen Sieg im nächsten Jahr!

30. Mai 2012
Erste AK-Veranstaltung in Bonn

RheinLogen – Einsichten und Aussichten

Die Bundesstadt Bonn erlebt eine neue Form der Wohnkultur. Unmittelbar am Rhein, zwischen Oper und Hofgarten, entstehen die RheinLogen, mit faszinierendem Ausblick auf Rheinbogen, Stadtkulisse und Siebengebirge. Ebenso faszinierend ist die Architektur. Vier individuelle Baukörper gruppieren sich harmonisch um ein erhöhtes Plateau mit grünem Innenhof. Umsichtig integrieren sich die Gebäude in das prominente Umfeld. Zum Rhein hin unterstreichen schmale Gebäudeseiten und Gastronomie-Terrassen den Promenadencharakter. Nach Süden öffnen sich die Fassaden und bieten durch bodentiefe Fenster fulminante Panoramablicke. Kleine Gassen verbinden die RheinLogen mit der nahen Innenstadt und mit dem Rhein. Mit Wohnflächen von rund 40 bis rund 220 Quadratmetern, Terrassen und Stadtgärten erfüllen die RheinLogen auch hohe Anforderungen an Exklusivität und Komfort.

Welchen spannenden und mühevollen Weg, von der Arrondierung der Grundstücke bis zur baldigen Fertigstellung im Jahre 2012, musste die Nord-Süd Hausbau GmbH gehen? Wir blickten zurück und in die Gegenwart.

Die RheinLogen
aus Stadtplanungssicht
Regina Stottrop
Büro für Stadtplanung

Die RheinLogen aus Bauherrensicht
Frank Talmon L'Armée
Geschäftsführer Nord-Süd
Hausbau GmbH

Die RheinLogen aus Vertriebssicht
Ingo Schwarz
PANDION Vertriebsgesellschaft
mbH Köln, Projektleiter RheinLogen

Die RheinLogen aus Architektensicht
Thomas Nebel
Planungsgruppe Stottrop Nebel
Pössle

Die Veranstaltung schloss mit
einem Rundgang und der Besichtigung der Baustelle ab.

Begrüßung:
Claudia C. Gotz
ULI
Dr. Roland Bomhard
Hogan Lovells

Creating a Legacy:
London Olympics 2012
Joe Montgomery
ULI Europe

Großveranstaltungen als Motor
der Stadtentwicklung?
Friedbert Greif
AS&P, Albert Speer & Partner
GmbH

Internationale Bauausstellung:
»Hidden Champion« für nachhaltige
Stadt- und Regionalentwicklung?
Uli Hellweg
Internationale Bauausstellung
IBA Hamburg GmbH

Lessons Learned? Chancen
und Risiken am Beispiel Duisburg
Jürgen Dressler
Stadtbaurat i. R. Duisburg

Podiumsdiskussion mit den
Referenten
Moderation:
Claudia C. Gotz
Executive Director ULI Germany

AK NORD

A: Vanessa Reps
F: AK Hamburg
Nicola Rübenberg
Peter Vogel

19. Januar 2012

Neujahrempfang 2012

Empfang im 21. Stock des Atlantic-Hauses in Hamburg St. Pauli

Begrüßung:
Gero Bergmann
Vorstand BerlinHyp AG

Keynote:
Klaus-Peter Hesse
Geschäftsführer Zentraler
Immobilienausschuss e. V.

Mit freundlicher Unterstützung
der BerlinHyp AG, LBB, Landesbank Berlin.

Fotos (oben Mitte, oben rechts):
Peter Vogel Fotografie,
www.peter-vogel.de

24. April 2012

Quartiersentwicklung Othmarscher Höfe – vom Gewerbegebiet zur Wohnnutzung

Vortragsveranstaltung im Hause der FPC mit Get-togehter auf der Dachterrasse mit Hafenblick

Referentin:
Dipl.-Ing. Ulrike Klein
FPC First Properties Company
GmbH

Mit freundlicher Unterstützung
der FPC First Properties Company
GmbH.

Fotos (oben links, unten links,
unten Mitte):
Nicola Rübenberg,
www.ruebenberg.de

7. Juni 2012

Investors Liebling Hamburg – neueste Daten zu Projektentwicklungen in Hamburg

Vortragsveranstaltung im Hause der DG Hyp mit Get-togehter im hauseigenen Veranstaltungszentrum in der Hamburger Innenstadt

Begrüßung:
Dr. Meyer-Raven
Vorstand DG Hyp AG

Referenten:
Dr. Joseph Frechen
Partner und Niederlassungsleiter
Hamburg, BulwienGesa AG
Oliver Nöthen
Leiter Wohnen Hamburg,
BulwienGesa AG

Mit freundlicher Unterstützung der
DG Hyp AG.

BERLINER KAMINABEND 2012

A: Jörg R. Lammersen
Christian Schulz-Wulkow

Fördermitglieder besuchen Stiftung Berliner Schloss – Humboldtforum

Am Abend des 07.06.2012 fand wieder das diesjährige Treffen der Fördermitglieder, der traditionelle Kaminabend, in Berlin statt.

Nach einem Empfang auf der Dachterrasse des Hotel de Rome erhielten die rd. 15 Teilnehmer des Abends von Manfred Rettig, Vorstand und Sprecher der Stiftung Berliner Schloss – Humboldtforum, einen Einblick in die Geschichte, Entwicklung, Planung und den aktuellen Sachstand für das Projekt Berliner Schloss – Humboldtforum. Dieses nicht nur für die Bundeshauptstadt sondern für Deutschland so wichtige Vorzeigeprojekt stellt mit Gesamtinvestitionskosten in Höhe von rd. 590 Mio. EUR und seinen Nutzern, den Staatlichen Museen zu Berlin, der Humboldt-Universität und der Zentral- und Landesbibliothek ein weit über die Landesgrenzen Deutschlands beachtetes Bauvorhaben dar. Dieses soll nach erfolgtem Abriss des Palastes der Republik, den bauvorbereitenden Maßnahmen in diesem Jahr sowie dem Baubeginn im kommenden Jahr bis 2019 abgeschlossen und eröffnet werden.

Neben der innerstädtischen Lage am Rande der Berliner Museumsinsel stellen insbesondere die zeitlich parallel verlaufenden Bauarbeiten zum angrenzenden U-Bahn-Neubau (zwischen Pariser Straße und Alexanderplatz) die besondere logistische Herausforderung für alle Beteiligten dar. Die vom Deutschen Bundestag im Jahr 2007 getroffene Entscheidung zum Bau des Humboldtforums wird nach Aussage von Herrn Rettig – mit Ausnahme der Partei der LINKEN – von allen politischen Kräften getragen, sodass ein Projektabbruch aus (wahl-) politischen Gründen nicht zu erwarten ist. Auch hat der Deutsche Bundestag festgelegt, dass drei von vier Außenfassaden historisch wieder hergestellt werden, wofür sich der Förderverein Berliner Schloss unter der Leitung von Wilhelm von Boddien aktiv durch das Einwerben von Spendengeldern für die originalgetreue Rekonstruktion der Fassaden einsetzt. Die anschließende offene Diskussion hinterfragte und beleuchtete nochmals unterschiedliche Aspekte für dieses Vorhaben.

Unser Dank gilt ausdrücklich Herrn Manfred Rettig für seinen interessanten Vortrag sowie Herrn Carsten Sellschopf von unserem Fördermitglied HOCHTIEF Solutions AG für die finanzielle Unterstützung dieses Abends.

XXII. MITGLIEDER-VERSAMMLUNG

A: Jörg R. Lammersen
F: Dr. Caroline Wagner

Die diesjährige Mitgliederversammlung fand am 22. Juni 2012 in der Burg Crass in Eltville statt. Mehr als 60 Mitglieder folgten der Einladung des Vorstands und kamen in den Rheingau. Zum ersten Mal öffnete hier die idyllisch am Rheinufer gelegene Burg Crass ihre Türen für die IMMOEBS'ler. Gastfreundschaft, gepaart mit dem einzigartigen Ambiente und einer anspruchsvollen Gastronomie, verliehen der Mitgliederversammlung und dem anschließenden Programm einen glanzvollen Rahmen. Der historische Gewölbekeller war genau der richtige Ort für die Immobilienprofis.

Jörg Lammersen eröffnete als 1. Vorsitzender die Versammlung und berichtete ausführlich über die Aktivitäten, Erfolge und Weiterentwicklung des Vereins im letzten Jahr. Mit Stand Juni 2012 zählt IMMOEBS 2.340 Mitglieder und wuchs damit im Vergleich zum Vorjahr um 35. Mit 730 Mitgliedern bleibt Rhein-Main der mitgliederstärkste Arbeitskreis, dicht gefolgt von den Arbeitskreisen Rhein-Ruhr und Berlin-Brandenburg. Im Bereich der Fördermitglieder wird der Verein aktuell von 47 Unternehmen unterstützt. Mit HOCHTIEF, Allianz Real Estate und der ECE konnte IMMOEBS im laufenden Jahr drei renommierte Unternehmen als Förderer hinzugewinnen. Sowohl das traditionelle Dinner der Fördermitglieder am Vorabend der Expo Real sowie der »Kaminabend« in Berlin waren und sind Veranstaltungen, die der Vorstand als besonderen Dank an die Fördermitglieder regelmäßig durchführt.

»MIT STAND JUNI 2012 ZÄHLT IMMOEBS 2.340 MITGLIEDER UND WUCHS DAMIT IM VERGLEICH ZUM VORJAHR UM 35.«

2011 war für den Verein ein Jubiläumsjahr – 20 Jahre IMMOEBS: Das musste ordentlich gefeiert werden! Die Jubiläumsgala fand im eindrucksvollen Rahmen des Jagdschlosses Platte in der Nähe von Wiesbaden statt und wurde zum echten Highlight des Vereinslebens. Das ImmobilienForum 2011 stand unter dem Titel »Das Zukunftsforum« und konnte mit hochkarätigen Referenten trumpfen, genauso wie das diesjährige ImmobilienForum »Global! – Fatal? Fluch oder Segen der Globalisierung unserer Märkte«.

Als Herzstück des Vereins konnten sich auch im vergangenen Jahr die regionalen Arbeitskreise über sehr großen Zuspruch bei ihren Veranstaltungen freuen: Neujahrsempfänge, Objektbesichtigungen, Fachvorträge und Podiumsdiskussionen – insgesamt 62 Veranstaltungen wurden so durch die regionalen Arbeitskreisleiter organisiert! Ihnen galt der ausdrückliche Dank des Vorstandes für ihre engagierte Arbeit. Gute Nachfrage bestand im Jahr 2011 auch bei den Seminaren und angebotenen Sprachreisen nach Cambridge. Die Buchungen des Seminarprogramms 2012 – genauso vielfältig wie im Vorjahr und in Gestalt einer neuen Seminarbroschüre beworben – waren im ersten Halbjahr auffällig zurückgegangen, wodurch einzelne Termine abgesagt werden mussten. Hier rechnet der Vorstand für das zweite Halbjahr mit einer Belebung der Nachfrage.

Die Golftrophy 2011 versammelte wie in jedem Jahr die echten Golf-Freaks und solche, die es noch werden wollen. Das rege Interesse sowie die entspannte Atmosphäre auf der Golfanlage Hanau-Wilhelmsbad bei Frankfurt machten diese sportliche Veranstaltung zu einem rundum gelungenen Ereignis. Das diesjährige Turnier wird am 22.09.2012 im Golfclub Hardenberg ausgetragen und damit erneut bei einem Mitglied der Vereinigung Leading Golf Courses of Germany.

Die enge Zusammenarbeit wurde auch im vergangenen Jahr wieder mit den beiden Weiterbildungsakademien IRE|BS und REMI

fortgeführt. Bereits zum zweiten Mal zeichnete IMMOEBS den Jahrgangsbesten des Masterstudiengangs Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg mit einem Preis aus, eine Auszeichnung, die künftig an beiden Hochschulen unter dem Titel »IMMOEBS Master Award« verliehen werden soll. Markus Amon, Geschäftsführer der IREBS, bedankte sich ausdrücklich für die gute Zusammenarbeit mit den regionalen Arbeitskreisen und der Geschäftsstelle.

Jörg Lammersen informierte außerdem über die Veränderungen in der Geschäftsstelle und stellte die beiden neuen Mitarbeiterinnen vor: Dr. Caroline Wagner, die seit April für die Bereiche Internet-Community, Öffentlichkeitsarbeit und Hochschulen zuständig ist, und Svea Eschenauer, die seit März als Sekretärin und Teamassistentin dabei ist. Nach dem Geschäftsführungswechsel im September 2011 besitzt die Geschäftsstelle nun die notwendige Struktur, um die vielfältigen und umfangreichen Aufgaben bei der mittlerweile erreichten Größe des Vereins bewältigen zu können.

Nach der Vorstellung und Erläuterung des Jahresabschlusses 2011 und Budgets 2012 durch den Finanzvorstand Eric Seele bescheinigte der Rechnungsprüfer Stephan Müller auch im Namen von Carl Matthias Rathgen die ordnungsgemäße Buchführung des Vereins. Der Vorstand wurde im Anschluss einstimmig entlastet und die bisherigen Rechnungsprüfer für eine Periode von zwei Jahren wiedergewählt.

Zwei wichtige Entscheidungen wurden den Mitgliedern durch den Vorstand im Anschluss zur Abstimmung vorgelegt. Die allgemeine Preissteigerung in den letzten Jahren, die kontinuierliche Ausweitung der Angebote an seine Mitglieder, die Betreuung von mittlerweile zwei Hochschulen und Akademien sowie die stets zunehmende Größe des Vereins erfordern seit geraumer Zeit einen stark angestiegenen Verwaltungsaufwand. Um diesem Rechnung zu tragen, sei eine moderate Beitragserhöhung – für die ordentlichen Mitglieder von 150 Euro auf dann 175 Euro (bei Lastschrift) bzw. von 175 Euro auf 200 Euro (bei Rechnungsstellung) sowie für die Fördermitglieder von (mind.) 1.250 Euro auf 1.750 Euro – zum 1. Januar 2013 notwendig. Der Vorstand wies nochmals darauf hin, dass es seit Gründung des Vereins vor 21 Jahren bisher noch keine Beitragsanpassung für Fördermitglieder und lediglich eine für ordentliche Mitglieder (im Jahr 2005) gegeben habe. Im direkten Vergleich zu anderen Institutionen sehe man sich vor dem Hintergrund des Leistungsangebotes von IMMOEBS weiterhin als preislich gut konkurrenzfähig.

Die zweite wichtige Entscheidung betraf die Aufgabe der Gemeinnützigkeit des Vereins zum 1. Januar 2012 und die hierfür notwendige Satzungsänderung. Erik Seele berichtete von den Bemühungen der zuständigen Finanzverwaltung, die seit Jahren wegen der beschränkten Beitrittsmöglichkeit (als Ehemaligenvereinigung) auf eine Aberkennung gedrängt habe. Diese sei Ende letzten Jahres nicht mehr abwendbar gewesen; man habe sich aber auf eine entgegenkommende Regelung hinsichtlich der Vereinsrücklagen verständigen können. Die Mitgliederversammlung stimmte der notwendigen Satzungsänderung des Vereinszwecks einstimmig zu.

Ihren Abschluss fand die Mitgliederversammlung 2012 beim gemütlichen Zusammensein mit Live-Übertragung des Viertelfinalspiels der Fußball-EM zwischen Deutschland und Griechenland. Im stimmungsvollen Restaurant der Burg Crass konnten bei gutem Essen und vorzüglichem Wein aus dem Rheingau neue Kontakte geknüpft und bestehende Netzwerke gepflegt werden. Die gemeinsame Freude galt dem souveränen Sieg der deutschen National-Elf, sodass man sich am nächsten Tag gut gelaunt beim ImmobilienForum im Schloss Reinhartshausen wiedertreffen konnte. Um noch mehr Kontakte zu knüpfen …

INTERN

64 Quo Vadis IMMOEBS?

66 Neues aus der Geschäftsstelle

67 Get-together auf der EXPO REAL

68 Übersicht über die Vorstände und AK-Leiter

70 Impressum

QUO VADIS IMMOEBS?

A: Marko Bussat FRICS

Diese lat. Frage stellten sich nicht nur die Flüchtigen vor 2000 Jahren aus Rom. In jeder Entwicklungsstufe einer Organisation wie auch im privaten Umfeld beschäftigen wir uns mit den Fragen: Wo kommen wir her, wo stehen wir, und wo wollen wir hin?

Nach mehr als 20 Jahren erfolgreicher Vereinsentwicklung blicken wir auf eine professionelle, in erster Linie ehrenamtlich geführte Organisation mit über 2.400 Mitgliedern und mehr als 40 Fördermitgliedern. Mit 60 Veranstaltungen pro Jahr bieten wir in 8 regional organisierten Arbeitskreisen unseren Mitgliedern einen Austausch im größten deutschsprachigen Alumni-Netzwerk der Immobilienwirtschaft.

Diese besondere Erfolgsgeschichte verdanken wir den Gründern der ersten Stunde, allen voran Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, HonRICS CRE und seiner Frau Dr. Gisela Schulte-Daxbök. Sie haben mit ihrer Weitsicht die Immobilienwirtschaft durch stetige Forschung, Lehre und Veröffentlichungen seit Beginn der 1990er Jahre maßgeblich professionalisiert. Namhafte Protagonisten und Absolventen des Lehrstuhls sind heute führende Persönlichkeiten innerhalb der deutschen und europäischen Immobilienwirtschaft.

Ist das nicht Grund genug, eine Identifikation und Bindung an die Alumni-Vereinigung zu erwarten?

Diese und vielerlei andere Fragen beschäftigen uns seit mehr als 6 Jahren, beginnend vielleicht mit dem Weggang von Prof. Karl-Werner Schulte mit seinem von ihm gegründeten Lehrstuhl der »Immobilienökonomie« von der European Business School (EBS) Oestrich-Winkel an die Universität Regensburg.

Eine in 2006 bei unseren Mitgliedern durchgeführte Umfrage zur möglichen Öffnung von IMMOEBS für beide Weiterbildungseinrichtungen, das REMI an der EBS und die IREBS an der Universität Regensburg, wurde mit über 90 % positiv entschieden. Dieses überwältigende Votum, beiden »Alma Mater« gerecht zu werden, stellt uns vor besondere Herausforderungen, die nicht allein aus der Wettbewerbsposition beider Weiterbildungseinrichtungen abzuleiten sind.

Vielmehr erkennen wir auch, dass wir ein »selbständiger« Organismus sind, der professionelle Leistungen wie regionale und überregionale AK-Veranstaltungen zur Netzwerkbildung, Seminare im Sinne des lebenslangen Lernens und Forschungsbeteiligungen unterstützt, die für unsere Mitglieder im Vordergrund stehen können. Hierbei ist der Konjunktiv von entscheidender Bedeutung. Denn durch das stetige Wachstum und die entsprechende Größe wissen wir nicht mehr genau, welche Bedürfnisse unsere Mitglieder, die jungen Studenten der Universitäten einerseits, als auch die Absolventen der Weiterbildungseinrichtungen andererseits, haben, die in ihrer jeweiligen Entwicklungs-/Lebensphase Priorität genießen.

Auch wir müssen uns dem Wettbewerb stellen … und zuhören lernen.

Eine Vielzahl an Seminaren, Fortbildungsveranstaltungen, auch unserer befreundeten und assoziierten Verbände, wie der gif e.V., der RICS, ULI und ZIA, erhöhen die Komplexität, aus der gering zur Verfügung stehenden privaten Zeit noch ein Zeitkontingent für IMMOEBS e.V. zu erhalten.

In unserer heutigen Informationsgesellschaft lässt das vielseitige Angebot die Aufmerksamkeitsschwelle kontinuierlich sinken. Das ist nur nachvollziehbar, da der Mensch darauf programmiert ist, in kürzester Zeit das für sich optimale Leistungsspektrum zu erfassen.

Bei dieser Geschwindigkeit bemerken wir aber auch, dass sich die Wertvorstellung innerhalb der Gesellschaft, das Konsumverhalten, die Arbeitstätigkeiten und das Privatleben immer neuen Herausforderungen stellen müssen.

Diese Herausforderungen wachsen in den jeweiligen Lebensphasen spürbar, und zwar mit der kulturellen Entwicklungs- und informationstechnologischen Geschwindigkeit im Gleichschritt.

Aber was heißt das für unsere Sinn- und Identitätssuche?

Mit der 20-Jahrfeier auf dem Jagdschloss Platte im vergangenen Jahr und dem Wechsel innerhalb der Geschäftsführung der IMMOEBS e.V. haben wir zum »Quo Vadis«-Prozess aufgerufen. Es ist ein wichtiger und vom Zeitpunkt her richtiger Prozess, der bereits in einer kleineren Form nach dem Öffnen für beide Weiterbildungseinrichtungen in 2006 startete.

»ES IST EIN WICHTIGER UND VOM ZEITPUNKT HER RICHTIGER PROZESS, DER BEREITS IN EINER KLEINEREN FORM NACH DEM ÖFFNEN FÜR BEIDE WEITERBILDUNGSEINRICHTUNGEN IN 2006 STARTETE.«

Der Notwendigkeit entwachsen, sich nur einer Alma Mater zugehörig zu fühlen, haben wir mit der Öffnung naturgemäß auch eine Identitätsfrage erzwungen. Jeder Einzelne von uns hat eine der beiden führenden Fortbildungseinrichtungen der Immobilienwirtschaft besucht, die es uns ermöglichen, Mitglied bei IMMOEBS e.V. zu sein. Ist das aber ausreichend, um sich mit dem ALUMNI-Vereinsgedanken zu identifizieren (wie Harvard, Yale oder Cambridge)?

Oder aber ist der Anspruch anders zu formulieren? Naturgemäß können wir behaupten, an den führenden Hochschulen Fortbildung betrieben und sympathische Berufskollegen als Freunde gewonnen zu haben. Auf der anderen Seite bieten wir einen selbständigen Austausch in der jeweiligen Region unserer Mitglieder, der u. E. beispiellos ist. Der Netzwerkgedanke innerhalb des beruflichen Werdegangs ist gerade am Anfang und in der Mitte der Karriere von entscheidender Bedeutung.

Um den unterschiedlichen Anforderungen gerecht zu werden, haben wir innerhalb von bereits 2 ganztägigen Workshops in 2012, unter Teilnahme von Arbeitskreisleitern, Vorständen, der Geschäftsstelle, und persönlich durchgeführten Umfragen, moderiert durch einen externen Organisationsberater, verschiedene Aspekte im Quo Vadis-Prozess beleuchtet und hinterfragt.

Eine intensive Mitgliederstrukturanalyse anhand unserer Datenbank wurde in den letzten Monaten erarbeitet. Die heterogene Zusammensetzung unserer Mitglieder wird durch einen Generationswechsel flankiert, der symptomatisch für Deutschland stehen könnte.

Hierbei fällt auf, dass wir einen sehr repräsentativen Anteil von Führungskräften in den wesentlichen Branchen der Immobilienwirtschaft als Mitglieder haben. Aber gleichfalls können wir auch den altersbedingten demografischen Wandel bei unseren Mitgliedern erkennen und müssen uns mit den Fragen der aktiven Teilnahme, der Identifikation mit dem Verein als auch der Integration junger Studenten und Mitglieder beschäftigen!

Daraus folgt, dass wir strukturiert unsere Share- und Stakeholder, somit unsere Mitglieder und alle wesentlich beteiligten Interessensgruppen zeitnah befragen müssen, um ein zukunftssicheres Fundament für die gegenwärtigen und kommenden Generationen ableiten zu können.

Noch offene Fragen …? Ja, bitte!

Fragen, die teilweise bereits beantwortet schienen, werden in dem Prozess erneut hinterfragt. Der offene Diskurs zählt, jedoch mit klarer Perspektive nach vorn.

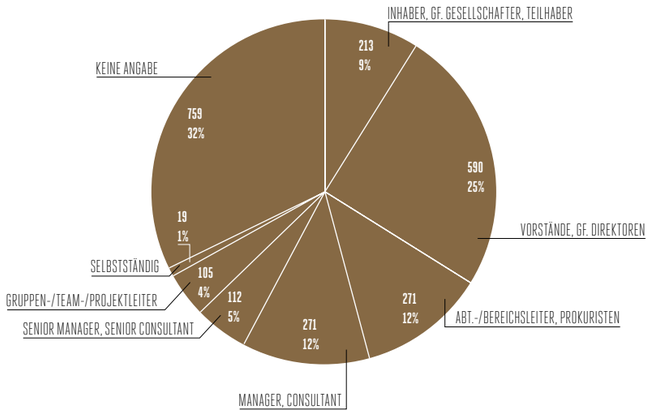
Die offenen Fragestellungen werden wir in einer jetzt anstehenden, geteilten Mitgliederbefragung, nach Berufsphasen selektiert, angehen. Auch in eingeladenen Arbeitskreisveranstaltungen wollen wir uns dieser Aufgabe persönlich stellen.

Meinung bilden … Zukunft gestalten!

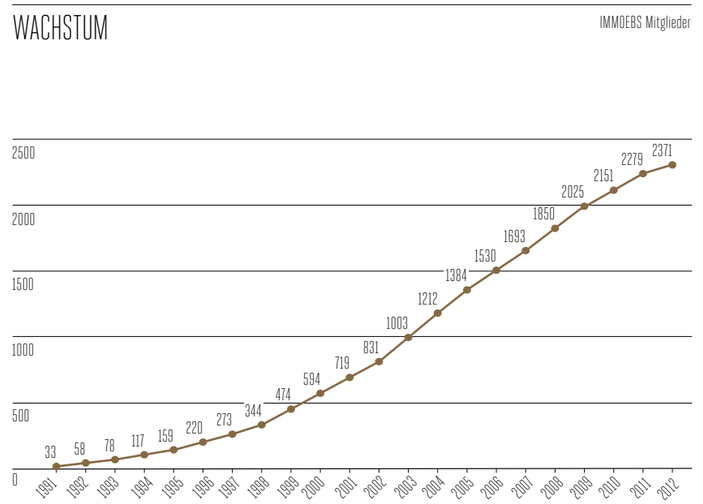
Unter diesem Motto laden wir Sie herzlichst zur Umfrage »Quo Vadis 2020« ein, und freuen uns auf eine rege Teilnahme im 4. Quartal 2012. Für weitere Anregungen und Fragen stehe ich Ihnen sehr gern auch persönlich zur Verfügung.

Ihr Marko Bussat
bussat@realeis.de

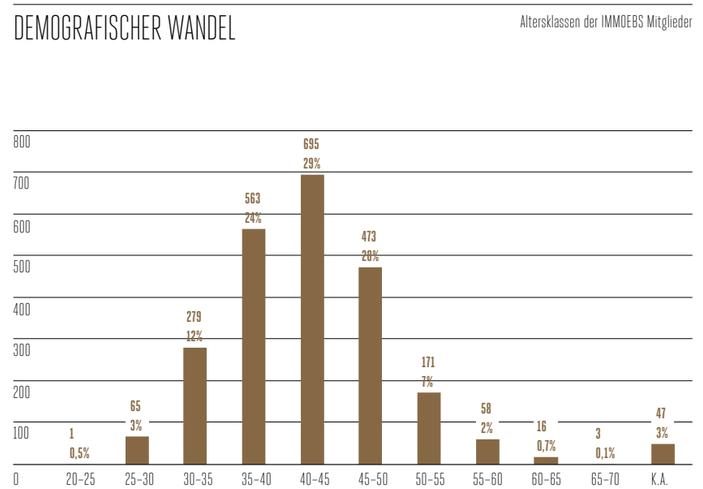
FÜHRUNGSKRÄFTEVERTEILUNG



WACHSTUM



DEMOGRAFISCHER WANDEL



NEUES AUS DER GESCHÄFTSSTELLE

Svea Eschenauer

v.l.n.r.:
Natascha Wedekind
Caroline Wagner
Svea Eschenauer
Angelika Schipper
Svetlana Gippert

Dr. Caroline Wagner

Die IMMOEBS Geschäftsstelle ist gewachsen! Das Team in Wiesbaden umfasst neben Svetlana Gippert (Geschäftsführung), Angelika Schipper (Member Services & Seminare) und Natascha Wedekind (Member Services & Arbeitskreise) seit März bzw. April 2012 auch Dr. Caroline Wagner und Svea Eschenauer.

Caroline Wagner hat Germanistik und Kommunikationswissenschaft in Erlangen, Bamberg und Wien studiert und anschließend eine Dissertation zu E.T.A. Hoffmann und Heinrich von Kleist verfasst. Parallel dazu arbeitete sie im Journalismus sowie in der Öffentlichkeitsarbeit und war als Dozentin an der Universität Bamberg tätig. Als Referentin für Karriereförderung bei einer Frankfurter Gesellschaft betreute sie bis März 2012 eine Internet-Community. Bei IMMOEBS ist sie jetzt für die Mitglieder-Community my-immoebs zuständig und zudem Ansprechpartnerin für die Hochschulen – eine Zielgruppe, die ihr auch durch ihre früheren Tätigkeiten sehr am Herzen liegt. Mit der Immobilienbranche hat sich ihr ein spannender neuer Bereich eröffnet. Caroline Wagner lebt seit kurzem mit ihrem Ehemann in Wiesbaden und freut sich über die Nähe zum Rheingau als Ziel für ausgedehnte Lauf- und Mountainbike-Touren.

Mit Svea Eschenauer kam Mitte März eine weitere gebürtige Wiesbadenerin ins Team, die darüber hinaus aus einer Familie mit immobilienwirtschaftlichem Hintergrund stammt. Nach einer Ausbildung im Einzelhandel entschied sie sich, noch eine Ausbildung als Bürokauffrau zu absolvieren und war anschließend in einem Handwerksbetrieb im Bereich Sekretariat tätig. Der Spaß am Umgang mit immer neuen Gesprächspartnern hat sie zu IMMOEBS gebracht, wo sie auch ihre Organisationsfreude Tag für Tag ausleben kann. In der Geschäftsstelle betreut Svea Eschenauer das Sekretariat und ist für die Buchhaltung zuständig. Sie lebt mit ihrem Freund, Katze und Hund am Stadtrand von Wiesbaden und geht in ihrer Freizeit gerne Klettern, Fahrradfahren oder Schwimmen.

Das erfreuliche stetige Wachstum des Vereins hat eine Ausweitung der Geschäftsstelle notwendig gemacht. Das gewachsene Team kann sich den vielfältigen und umfangreichen Aufgaben nun mit der gebotenen Professionalität widmen. Um der Personalerweiterung auch räumlich gerecht zu werden, ist die Geschäftsstelle zum Anfang des Jahres 2013 auf der Suche nach größeren Räumlichkeiten in Wiesbaden. Angebote hierzu sind ausdrücklich erwünscht.

EXPO REAL GET-TOGETHER 2012 AM 8. OKTOBER 2012 UM 17.00 UHR IN DER HALLE B 2 STAND 134

Im Rahmen des traditionellen Sektempfangs auf der EXPO REAL sind alle Mitglieder und Freunde von IMMOEBS herzlich eingeladen, Neuigkeiten der Branche auszutauschen, bestehende Netzwerke zu pflegen und neue Kontakte zu knüpfen.

Besonders freuen wir uns, dass unser Get-together in diesem Jahr erstmals am Stand eines unserer Fördermitglieder stattfinden wird: Mit freundlicher Unterstützung der Berlin Hyp können alle IMMOEBS'ler den ersten Messetag ab 17.00 Uhr bei Sekt und bayerischen Brezeln in entspannter Atmosphäre am Stand der Berlin Hyp ausklingen lassen.

»Wir sind bereits seit 2004 Fördermitglied von IMMOEBS und engagieren uns gerne bei den verschiedenen Veranstaltungsformaten. Schließlich bietet IMMOEBS eine ideale Plattform zum gemeinsamen Erfahrungsaustausch, Networken und zur weiteren Professionalisierung der Immobilienwirtschaft.«

Jan Bettink
Vorstandsvorsitzender Landesbank Berlin AG

17.00 Uhr
Begrüßung durch Jan Bettink, Berlin Hyp/LBB und Jörg Lammersen, IMMOEBS e.V.

Anschließend
Get-together bei Sekt und bayerischen Brezeln

Berlin Hyp LBB

DER VORSTAND

1. Vorsitzender

Jörg Lammersen

c/o TLG IMMOBILIEN GmbH
Karl-Liebknecht-Straße 33
10178 Berlin
joerg.lammersen@tlg.de

2. Vorsitzender

Peter Jagel FRICS

c/o JAGEL Immobiliensachverständige
Oberanger 34–36
80331 München
jagel@jagel-sachverstaendige.de

Schatzmeister

Eric Seele MRICS

c/o Karl Gladigau Immobilien GmbH
Neuer Wall 57
20354 Hamburg
seele@gladigau-immobilien.de

Schriftführerin

Kerstin Lauerbach MRICS

c/o IVG Private Funds
Management GmbH
Hallerstraße 6
10587 Berlin
kerstin.lauerbach@ivg.de

Beisitzer

Marko Bussat MRICS

c/o realeis -
real estate investment solutions
Biebricher Allee 16
65187 Wiesbaden
bussat@realeis.de

Beisitzer

Holger Matheis MRICS

c/o BEOS GmbH
Kurfürstendamm 188
10707 Berlin
hm@beos.net

Beisitzerin

Anne-Kathrin Kaellner

Reitmorstraße 43a
80538 München
akk@kaellner.com

DIE LEITER DER ARBEITSKREISE

Arbeitskreis Berlin-Brandenburg

Christian Schulz-Wulkow
c/o Ernst & Young Real Estate GmbH
Friedrichstraße 140
10117 Berlin
T +49 (0)30 25 47 12 12 35
F +49 (0)30 25 47 12 12 14
christian.schulz-wulkow@de.ey.com

Arbeitskreis Berlin-Brandenburg

Jenniffer Solomon MRICS
c/o Remit Consulting GmbH
Keithstraße 19
10787 Berlin
T +49 (0)30 39 88 98 06
F +49 (0)30 39 88 98 04
jenniffer.solomon@remitconsulting.com

Arbeitskreis Berlin-Brandenburg

Thilo von Stechow MRICS
c/o GSW Betreuungsgesellschaft für
Wohnungs- und Gewerbebau mbH (BWG)
Heerstraße 24, 14052 Berlin
T +49 (0)30 25 34 28 88
F +49 (0)30 25 34 28 49
thilo.stechow@bwg24.com

Arbeitskreis Rhein-Main

Manfred Benkert
c/o Benkert + Partner
Rahmhofstraße 2
60313 Frankfurt am Main
T +49 (0)69 29 72 35 73 0
F +49 (0)69 29 72 35 75 0
mbe@benkertpartner.com

Arbeitskreis Rhein-Main

Udo Grützmacher
Bergstraße 26
65779 Kelkheim
T +49 (0)69 26 38 20 59
udo.gruetzmacher@t-online.de

Arbeitskreis Rhein-Main

Jörg Philippsen
c/o Klaar Kiming Consult GmbH
Bockenheimer Landstraße 64
60325 Frankfurt am Main
T +49 (0)48 44 99 49 1
F +49 (0)48 44 99 49 9
jph@klaar-kiming.de

Arbeitskreis Stuttgart

Michael Einsele
FECO Pfeiffer & Einsele Financial &
Estate Concept GmbH
Neckarsteige 28, 72622 Nürtingen
T +49 (0)7022 310 58
F +49 (0)7022 367 09
michael.einsele@feco.biz

Arbeitskreis Stuttgart

Michael Settele
c/o IMMOconsult-Stuttgart
Onstmettinger Weg 15, 70567 Stuttgart
T +49. (0)711 717 135
F +49. (0)711 717 135
M +49. (0)173 66 45 278
michael.settele@immoconsult-stuttgart.de

Arbeitskreis Nord

Vanessa Reps
c/o PMC Immobilienmanagement GmbH
Bergstraße 16
20095 Hamburg
T +49 (0)40 303 751 611
vanessa.reps@pmc-immobilien.de

Arbeitskreis München

Carl Otto Stinglwagner FRICS
c/o STIWA Immobilienmanagement &
Consulting Chartered Surveyors GmbH
Keltenring 17, 82041 Oberhaching
T +49 (0)89 66 66 810
F +49 (0)89 6 66 68 155
stinglwagner@stiwa.de

Arbeitskreis Nürnberg

Eduard Paul MRICS
c/o NCGroup Real Estate Valuation GmbH
Augustinerstraße 1, 90403 Nürnberg
T +49 (0)911 93 30 230
F +49 (0)911 93 30 275
epaul@ncgroup.de

Arbeitskreis Rhein-Ruhr

Raoul P. Schmid
HOCHTIEF Solutions AG
Service Level Real Estate Solutions
Alfredstraße 236, 45133 Essen
T +49 (0)201 82 41 986
F +49 (0)201 82 49 19 86
raoul-p.schmid@hochtief.de

Arbeitskreis Rhein-Ruhr

Bodo Dicke
BNP Paribas Real Estate GmbH
Benrather Straße 18–20
40213 Düsseldorf
T +49 (0)211 52 00 10 30
F +49 (0)211 52 00 11 29
Bodo.Dicke@bnpparibas.com

Arbeitskreis Österreich

Rainer Altmann
c/o Imperial Immobilienanlagen GmbH
Hafferlstraße 7
4020 Linz, Österreich
T +43 (0)732 76 60 117
F +43 (0)732 76 60 199
rainer.altmann@imperial.co.at

Arbeitskreis Österreich

Alexandra Ehrenberger MRICS
EHL Immobilien GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8–10, 1040 Wien
T +43 1 512 76 90-710
F +43 1 512 76 90-790
a.ehrenberger@ehl.at

Arbeitskreis Luxembourg

Sandra Müller MRICS
c/o MEAG Luxembourg S.à.r.l.
Rue Notre Dame 15
2240 Luxembourg
Luxembourg
T +352 26 20 20 60
SMueller@meag.com

REAG REAL ESTATE ADVISORY GROUP

Build
on transparency

- Bewertung (ImmoWertV, BelWertV, Red Book, IFRS)
- Dokumentenaufbereitung
- Distressed Portfolio Consulting
- Technical Services
- Umwelttechnische Beratung

Telefon +49 (0) 69 24 75 26 7-0, mit Büros in Frankfurt/Main, Berlin und München www.reag-aa.com

RICS HypZert **Europa:** Deutschland, Bulgarien, Frankreich, Großbritannien, Griechenland, Italien, Portugal, Rumänien, Russland, Spanien, Tschechien, Ungarn; **Amerika, Asien, Ozeanien**

An American Appraisal company

IMPRESSUM

Herausgeber
Verein der Ehemaligen und Förderer der Post-Graduate- und Masterstudiengänge zur Immobilienökonomie an der European Business School und der Universität Regensburg (IMMOEBS) e.V.

Redaktion
Svetlana Gippert
Geschäftsführerin IMMOEBS e.V., Wiesbaden
Holger Matheis FRICS
IMMOEBS e.V. Vorstand, Berlin
Dr. Barbara Hermes
Berlin

Konzeption, Gestaltung und Produktionsabwicklung
großgestalten Kommunikationsdesign
Vondelstraße 29–31, 50677 Köln
www.grossgestalten.de

Mit Namen gekennzeichnete Beiträge stellen nicht unbedingt die Meinung des Vereins als Herausgeber und der Redaktion dar. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Wenn bei Beiträgen keine Kontaktdaten der Autoren aufgeführt sind, können diese über das IMMOEBS Mitgliederverzeichnis abgefragt werden. Diese Publikation und alle in ihr enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Wir bedanken uns für das veröffentlichte Bildmaterial sowie die Tabellen und Charts, die uns freundlicherweise von den entsprechenden Firmen, Autoren und IMMOEBS-Mitgliedern zur Verfügung gestellt wurden.

Druck
Peipers – Druckzentrum KölnWest

Vertrieb
Nur über IMMOEBS e.V.,
Friedenstraße 31a, 65189 Wiesbaden