Immobilienökonomie als interdisziplinärer Ansatz

Barbara Pierschke, Berlin/
Ramon Sotelo, Weimar

Innerhalb des ökonomischen Diskurses im Allgemeinen aber auch im Rahmen immobilienwirtschaftlicher bzw. immobilienökonomischer Überlegungen im Besonderen treten zwei sich prima facie diametral entgegenstehende und widersprechende Strömungen in den Vordergrund: die Neue Institutionenökonomik einerseits und eine interdisziplinäre Orientierung andererseits. Dieser Aufsatz nimmt Bezug auf die Entwicklung innerhalb der deutschen Betriebswirtschaftslehre und implementiert eine Interpretation des Interdisziplinären, die eine Integration der aspektorientierten in eine interdisziplinäre Betrachtungsweise erlaubt.

I Einleitung

Die immobilienwirtschaftliche Forschung ist eine noch recht junge Disziplin. Obwohl die Zahl der Abhandlungen über immobilienbezogene Fragestellungen in den vergangenen Jahren in beachtlicher Weise zugenommen hat, konnte man sich bislang nicht auf einen einheitlichen Forschungsansatz einigen. Insbesondere werden beim Vergleich anglo-amerikanischer und deutschsprachiger Herangehensweisen gravierende Auffassungsunterschiede deutlich: Während im amerikanischen Schrifttum mit dem »financial management approach«, ein – wie noch zu zeigen sein wird – aspektorientierter Ansatz vorherrscht, setzt sich in Deutschland eine interdisziplinäre Betrachtungsweise unter der von Schulte[1] geprägten Bezeichnung »Immobilienökonomie« durch.

Ein Blick auf die Entwicklung der Betriebswirtschaftslehre zeigt, dass die Debatten, die sich in der immobilienwirtschaftlichen Forschung vollziehen, jenen, welche im Rahmen der Betriebswirtschaftslehre in Deutschland geführt wurden und noch immer geführt werden, nicht unähnlich sind. International wie auch in Deutschland verstärkt sich einerseits eine zunehmende Bedeutung der Neuen Institutionenökonomik, einer streng disziplinär und aspektorientierten Ausrichtung, sowie andererseits eine geradezu inflationäre Verwendung interdisziplinärer Ansätze und damit gegenstandsorientierter Betrachtungsweisen, ohne dass es zu einer deutlich wahrnehmbaren Auseinandersetzung zwischen diesen prima facies diametral entgegen gesetzten Ausrichtungen kommt.

II Spannungsfelder in der deutschen Betriebswirtschaftslehre

Es lassen sich zwei Spannungsverhältnisse, die nicht unabhängig voneinander sind, ausmachen. Aus der Zeit zwischen den Weltkriegen stammt die Debatte zwischen Schmalenbach und Rieger, inwieweit die Betriebswirtschaftslehre als Kunstlehre oder als Wissenschaft aufzufassen sei, und aus der Zeit nach dem II. Weltkrieg jene, ob die Betriebswirtschaftslehre aspektorientiert oder interdisziplinär ausgerichtet sein soll.

Die Positionen von Schmalenbach und Rieger können unterschiedlicher nicht ausfallen. Schmalenbach führt aus: »Die Kunstlehre gibt Verfahrensregeln, die Wissenschaft gibt sie nicht, sie ist philosophisch orientiert.« Und weiter: »Ich misstraue den so genannten Wissenschaften. Sie verlassen sich auf die Vollkommenheit des menschlichen Geistes, und es ist nicht weit her mit diesem Geiste. Wo man eine Kunstlehre neben der Wissenschaft hat, da ist die Kunstlehre sicherer und vertrauenserweckender«.[2] Rieger geht es hingegen um »die Erklärung des menschlichen – in diesem speziellen Falle, wirtschaftlichen Handelns«.[3]

Die verschiedenen Grundauffassungen – Betriebswirtschaftslehre als Kunst versus als Wissenschaft – reflektieren sich auch in der jeweiligen Methodik der pädagogischen Wissensvermittlung. Kunstwissen ist in der Tendenz von impliziter Art, verlangt nach Sozialisation auch in Form der Anübung von Fähigkeiten und Fertigkeiten (Prinzip der Meisterschule), während wissenschaftliche Theorien in expliziter Weise dargestellt und vermittelt werden.

Im Rahmen der deutschen Debatte ist Dieter Schneider einer der vehementesten Verfechter des aspektorientierten Ansatzes, während Hans Raffée für den interdisziplinären Ansatz der deutschen Betriebswirtschaftslehre Pate steht. Nach Raffée soll BWL »Hilfe zur menschlichen Daseinsbewältigung«[4] leisten und die meisten Probleme lassen sich nur durch die Integration einzeldisziplinärer Perspektiven lösen. Raffée ist

1 Schäfers/Schulte 1998/1999.
2 Schmalenbach, 1912, zitiert nach Backhaus, 1989, S. 40.
3 Backhaus, 1989, S. 40.
4 Raffée, 1993, S. 3.

sich der mit dem interdisziplinären Ansatz verbundenen Problematik durchaus bewusst:[5] »Die Vorteile einer disziplinären Arbeitsteilung schlagen dort in ihr Gegenteil um, wo im Zuge von Grenzziehungen das wissenschaftliche Problemlösungspotential vermindert wird und/oder wichtige lösungsbedürftige Probleme überhaupt nicht mehr ins Visier kommen.«[6]

Schneider sieht in der Kameralwissenschaft den Vorläufer des interdisziplinären Ansatzes und einiger Fachrichtungen, die als Vorläufer der besonderen Betriebswirtschaftslehre identifiziert werden können, wie die forst- und landwirtschaftliche Betriebslehre[7] und auch die der Handelshochschulen zu Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts:[8] »Die Kameralwissenschaften entstehen und wachsen in einem halben Jahrhundert (ab 1727), weil sie die Hoffnung auf Problemlösungen wecken, die bisherige Wissenschaften vernachlässigen oder unter ihrer Würde finden:«[9] Doch geht Schneider mit den Kameralwissenschaften hart ins Gericht: »Aber eine Wissenschaft wird allenfalls begründet durch eine Problemstellung; sie lebt, gedeiht erst durch Problemlösungsansätze: durch Theoriebildung.«[10] Und weiter: »Problemlösungshoffnungen für derart breite Problemstellungen finden sich auch heute, regelmäßig mit den Schlagworten integrierende und interdisziplinäre Forschung verknüpft. Aber sie fördern genau das Gegenteil von dem, was Gedankenmuster für weitere Problemlösungen auszeichnet: Regeln zur Abstraktion aus der Vielfalt des in den Einzeldisziplinen angehäuften Wissens. Die Integration wissenschaftlicher Teildisziplinen erzeugt nur Halbwissen, Dilettantismus, solange nicht Gedankenmuster für die Lösung einzelner Problemstellungen quer durch die herkömmlichen Fachinhalte hindurch errichtet werden, die unter einem neuen Blickwinkel das Wissen vertiefen, nicht: die Breite des Stoffes vermehren.«[11] Schneider postuliert einen aspektorientierten Ansatz der Betriebswirtschaftslehre: »Die Betriebswirtschaftslehre untersucht einen Asspekt, der beim menschlichen Handeln zu beobachten ist, mitunter das Handeln leitet: den Einkommensaspekt.«[12] Damit steht Schneider in der Tradition von Rieger.

III Internationale Strömungen der immobilienwirtschaftlichen Forschung

Wie auch in Deutschland finden sich in den Vereinigten Staaten einerseits Verfechter eines interdisziplinären Ansatzes, als dessen renommiertester praxisbezogener Vertreter sicherlich Graaskamp gelten darf, jedoch herrscht mehrheitlich eine aspektorientierte Ausrichtung vor. Der von Dasso und anderen bevorzugte Financial Management Approach kann als aspektorientierte Betriebswirtschaftslehre interpretiert werden. Als Beispiel mag die Bewertung einer Immobilie anhand des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens (DCF) dienen. Beim DCF werden zur Bewertung einer Immobilie zukünftige Zahlungen prognostiziert und sodann auf einen heutigen Barwert diskontiert.

Bei der Wertermittlung werden also alle immobilienwirtschaftlichen Überlegungen auf künftige Zahlungen und der gegenwartsbezogenen Bewertung dieser künftigen Zahlungen reduziert.

IV Die Immobilienökonomie als interdisziplinärer Ansatz

Schulte hat den Begriff der Immobilienökonomie geprägt. Das »Haus der Immobilienökonomie« (siehe Abbildung 1) ist die Visualisierung des interdisziplinären Forschungsprogramms.[13]

Die von Schneider formulierte Kritik am interdisziplinären Ansatz lässt sich zunächst wissenschaftstheoretisch nachvollziehen. Wird eine Disziplin in der Terminologie von Lakatos als Forschungsprogramm[14] aufgefasst, dann können unterschiedliche Forschungsprogramme insoweit nur bedingt oder gar nicht eine Interrelation entwickeln, als unterschiedliche Forschungsprogramme in der Terminologie von Feyerabend grundsätzlich inkommensurabel[15] sind. Entweder es handelt sich um verschiedene Disziplinen – und dann können sie sich nur bedingt austauschen – oder es handelt sich im Kern gar nicht um verschiedene Disziplinen, so dass es auch nicht zu einer Interrelation, sondern nur zu einer »Übernahme« oder »Fusion« der angenommenen anderen Disziplin kommen kann. Wie sich im Fortgang zeigen wird, greift die Vorstellung, bei einem interdisziplinären Ansatz käme es zu einer unmittelbaren »Interrelation« zwischen verschiedenen Disziplinen jedoch zu kurz. Schließlich ist die in der Tat problematische Interrelation nicht der Kern eines interdisziplinären Ansatzes. Am Beispiel der Bewertung eines Objektes mit dem Discounted-Cash-Flow (DCF)-Verfahren kann dieses erläutert werden.

Im vorangegangenen Abschnitt ist die Bewertung nach DCF als aspektorientierte Herangehensweise dargestellt worden. Eine genauere Betrachtung zeigt, dass parallel dazu andere Disziplinen oder zumindest deren Ergebnisse Einfluss in die Überlegungen gefunden haben. Eine wichtige weitere Disziplin mag die Raumökonomie sein. Nur unter Verwendung raum- bzw. stadtökonomischen Wissens können beispielsweise Aussagen über eine mögliche reale Wertentwicklung gemacht werden. Auch werden die künftigen Zahlungen der Mieter bei der zu bewertenden Immobilie von der Eignung der Flächen für die jeweiligen Nutzer abhängen. Makroökonomische Überlegungen werden bei der Beurteilung der allgemeinen Preissteigerung und damit der Wachstumsrate der künftigen nominellen Zahlungen ebenso von Relevanz sein. Die Höhe des zu wählenden Diskontierungszinses verlangt nach einer Reihe von Überlegungen, deren jeweiliger Ursprung in anderen Disziplinen verankert ist.

Der vermeintlich aspektorientierte Ansatz entpuppt sich bei genauerer Betrachtung als ein multidisziplinärer, insoweit verschiedene Disziplinen parallel zum Tragen kommen

5 Raffée 1993, S. 5.
6 Raffée, 1993, S. 5.
7 Schneider, 1995, S. 170 f.
8 Schneider, 2001, S. 192 f.
9 Schneider, 1995, S. 166.
10 Schneider, 1995, S. 167.
11 Schneider, 1995, S. 168.
12 Schneider, 1995, S. 1.
13 Schulte, 2000, S. 39.
14 Lakatos, 1982, S. 192 f.
15 Feyerabend, 1999, S. 34.

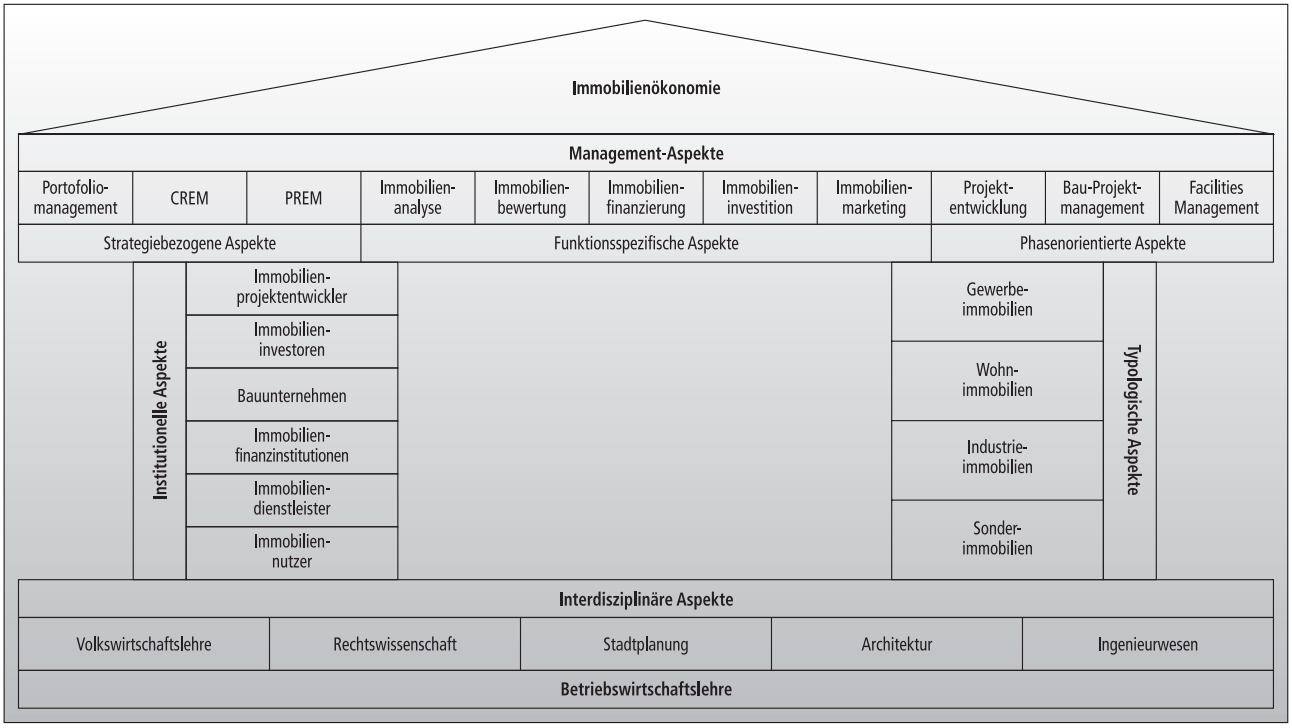

Abbildung 1: Haus der Immobilienökonomie

bzw. zumindest ihre Ergebnisse in die aspektorientierten Überlegungen aufgenommen werden. Da die unterschiedlichen Disziplinen parallel Anwendung finden bzw. ihre Ergebnisse in die Wertermittlung einfließen, kommt es auch nicht zu einer Inter-Relation der Disziplinen mit den damit verbundenen Problemen.

In einem ersten Zwischenschritt kann also von einem multidisziplinären Ansatz gesprochen werden. Doch auch dieser wird für einen Wertermittler unbefriedigend bleiben. Eine Immobilienbewertung, welche ausschließlich nach multidisziplinären Aspekten erfolgt, dürfte am Markt vorbei gehen. Es bedarf vielmehr auch eines Wissens, welches über die einzelnen Disziplin hinaus greift und letztlich als »Kunst« identifiziert werden kann. Der Wertermittler wird ästhetische Empfindungen über die Architektur und Gestaltung des Baukörpers implizit oder explizit in seine Bewertung einfließen lassen. Wir können diese Form von Wissen auch als transdisziplinäres Wissen bezeichnen. In einem zweiten Zwischenschritt haben wir also zugleich die parallele Verwendung von unterschiedlichen Disziplinen (multidisziplinärer Ansatz) und transdisziplinärem Wissen festzustellen.

Wäre nun ein Absolvent eines multidisziplinären Studienganges oder einer Weiterbildung unter Einbeziehung transdisziplinären Wissens in der Lage, erfolgreich eine Bewertung anhand des DCF durchzuführen?

Das Problem liegt darin, dass der Handelnde mit einer bestimmten Situation konfrontiert ist. Er findet ein bebautes oder unbebautes Grundstück und soll dieses bewerten. In diesem frühen Stadium kann der Handelnde noch gar nicht auf einzelne Disziplinen oder ein bestimmtes Kunstwissen zurückgreifen, weil er noch gar nicht wissen kann, welche Disziplin oder welches Kunstwissen für die Wertermittlung seiner konkreten Immobilie überhaupt Anwendung finden soll. Der Wertermittler ist nicht einmal in der Lage, das Problem zu formulieren, insoweit die Wahrnehmung und damit die Formulierung des Problems bereits nach einzelnen Disziplinen verlangt. Es bedarf also eines prädisziplinären Wissens, welches überhaupt eine Zuordnung von Begriffen und Disziplinen erlaubt. Das Prädisziplinäre unterscheidet sich vom disziplinären und transdisziplinären Wissen dadurch, dass es prozessbezogen ist.

Die Prozessorientierung des Prädisziplinären kann am Beispiel eines Schiffskapitäns, welcher durch den Nebel in einen Hafen einlaufen möchte, erläutert werden. Auf der Brücke des Schiffes sieht der Kapitän zunächst gar nichts. Er muss aber das Schiff durch den Nebel in den Hafen führen. Hierzu wird er unterschiedliche Wahrnehmungsformen permanent testen. Er wird mit dem Echolot die Tiefe des Gewässers abfragen, um so eine Strandung zu vermeiden und um mit Hilfe von Seekarten erste Überlegungen zum Standort des Schiffes zu machen. Er wird zugleich horchen, ob er Nebelhörner anderer Schiffe oder der Küste wahrnehmen kann. Er wird möglicherweise den Radar verwenden. Plötzlich sieht er eine Boje und wird nun versuchen, diese zu identifizieren. Der erfahrene Kapitän wird solange zwischen den verschiedenen Wahrnehmungsmöglichkeiten springen, bis er sich vergewissert hat, mit einem oder mehreren Systemen die Ortung des Schiffes zu erreichen. Er wird möglicherweise eine bestimmte Strecke unter Zugrundelegung einer bestimmten Wahrnehmungsform zurücklegen, doch stets bereit sein, auf andere, der jeweils neuen Situation angemessenere Wahrnehmungsformen zurückzugreifen. Die unterschiedlichen Formen der Wahrnehmung entsprechen unserem disziplinären bzw. transdisziplinären Wissen und die Verwendung bestimmter Wahrnehmungsformen deren Anwendung.

Das Beispiel zeigt, dass das prädisziplinäre Wissen in sich wandelnden Situationen immer notwendig bleibt. Würde sich der Kapitän nach einer Phase der Abwägung nur auf eine Wahrnehmung verlassen, liefe er Gefahr, die falsche Wahrnehmungsform, gewählt zu haben. Signale, die er nur mit einer anderen Wahrnehmungsform aufnehmen kann, würden untergehen. Möglicherweise muss der prädisziplinäre Prozess auch als Anschauung im phänomenologischen Sinne nach Edmund Husserl interpretiert werden.

Für das Folgende definieren wir die Kombination aus multi- und transdisziplinärem Wissen sowie dem prädisziplinären Prozess als interdisziplinären Ansatz.

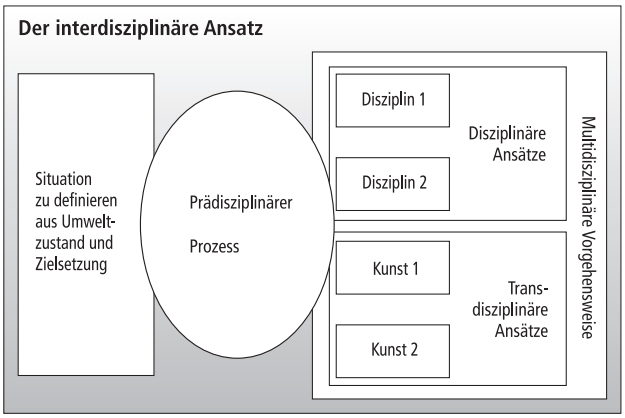

Abbildung 2: Der interdisziplinäre Ansatz

Das Verständnis des interdisziplinären Ansatzes in der dargestellten Form weist eine Reihe von Vorteilen auf. Zum einen wird gegenüber der Kritik der Vertreter des aspektorientierten Ansatzes – Dilletantismusfalle – insoweit Abhilfe geschaffen, als es gerade nicht zu einer Interrelation verschiedener Disziplinen kommt. Die einzelnen Disziplinen können und sollen aspektorientiert ausgestaltet werden. Ferner können nunmehr neben den disziplinären auch transdisziplinäre Dimensionen in Ausbildung und Handeln integriert werden.

Es wäre sicherlich falsch, wenn aus aspektorientierter Sicht argumentiert würde, alles, somit auch das Trans- und Prädisziplinäre, was sich jenseits des Disziplinären befindet, dürfe weder Gegenstand wissenschaftlicher Überlegungen noch Teil einer sich als wissenschaftlich bezeichnenden Ausbildung sein. Hier greift die Argumentation von Raffée, dass BWL als »Hilfe zur menschlichen Daseinsbewältigung« auch eine dienende Funktion hat. Vielleicht erklärt die aspektorientierte Ausrichtung der BWL auch, dass die meisten Führungsetagen deutscher Unternehmen nicht mit Betriebswirten besetzt sind, worauf Backhaus hinweist.[16]

Der aspektorientierte und der interdisziplinäre Ansatz widersprechen sich nicht, sondern bedingen sich. Während der von Schneider entwickelte institutionenökonomische Ansatz eine sinnvolle und auch in der immobilienwirtschaftlichen Forschung anwendbare aspektorientierte disziplinäre Ausrichtung der Betriebswirtschaftslehre darstellt, ist der von Raffée postulierte und von Schulte mit der Immobilienökonomie realisierte interdisziplinäre Ansatz weitergehender, insoweit dieser gar nicht im Widerspruch zum aspektorientierten Ansatz steht, sondern diesen integriert.

Der Durchbruch der Immobilienökonomie in Form des Erfolges des Stiftungslehrstuhls Immobilienökonomie von Schulte sowie der wissenschaftlichen Weiterbildungsgesellschaft ebs Immobilienakademie GmbH[17] ist sicherlich primär durch den interdisziplinären Ansatz und weniger – wenngleich auch – durch den Umstand bedingt, dass immobilienbezogene Fragestellungen in der deutschen Universitätslandschaft zuvor – und im Wesentlichen noch heute – ein Schattendasein fristen. Beleg dafür ist der Erfolg der ebenfalls interdisziplinär ausgerichteten ebs Finanzakademie GmbH, insofern der zu Grunde liegende Bereich der betrieblichen Finanzwirtschaft und Bankwirtschaft an deutschen Universitäten umfangreich vertreten ist.

Mit der Möglichkeit der Integration verschiedener Disziplinen und transdisziplinärer Ansätze in ein interdisziplinäres Programm, kann auch das aus der Bauhaus-Tradition stammende künstlerische und kunsthandwerkliche Verständnis von Architektur und Bauwesen in eine wissenschaftlich-künstlerische Forschung und Ausbildung integriert werden. Sowohl wissenschaftstheoretisch als auch hinsichtlich einer praktischen Anwendung von Wissen mag die weitergehende Erfassung des prädisziplinären Prozesses von größter Bedeutung sein.

Literatur

Backhaus, Klaus (1989): »Was heißt und zu welchem Ende studiert man …« Allgemeine Betriebswirtschaftslehre?, in: Der Integrationsgedanke in der Betriebswirtschaftslehre. Wiesbaden 1989.

Feyerabend, Paul (1999): Wider den Methodenzwang. Frankfurt/M. 1999.

Hennings, Gerd (2000): Immobilienökonomie – ein innovatives Lehr- und Forschungskonzept? In: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): 10 Jahre ebs Immobilienakademie. Festschrift, Frankfurt/M. 2000, S. 48 – 57.

Lakatos, Imre (1982): Die Methodologie der wissenschaftlichen Forschungsprogramme. Philosophische Schriften, Bd. 1, Braunschweig, Wiesbaden 1982.

Raffée, Hans (1974): Grundprobleme der Betriebswirtschaftslehre. Göttingen 1974, S. 23.

Raffée Hans (1993): Gegenstand, Methoden und Konzepte der Betriebswirtschaftslehre, in: Bitz, Michael (Hrsg.): Vahlens Kompendium der Betriebswirtschaftslehre, München 1993, S. 3 – 46.

Schäfers, Wolfgang/Schulte, Karl-Werner (1998): Immobilienökonomie als wissenschaftliche Disziplin, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie, München, Wien 1998, S. 99 – 115.

Schäfers, Wolfgang/Schulte, Karl-Werner (1999): Immobilienökonomie als wissenschaftliche Disziplin, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, 1999, S. 25 – 30 (Teil 1) und S. 92 – 98 (Teil 2).

Schneider, Dieter (1995): Betriebswirtschaftslehre Bd. 1, 2. Aufl., Wiesbaden 1995.

Dr. Barbara Pierschke, Geschäftsführerin, ebs-Immobilienakademie GmbH, Am Borsigturm, Berliner Str. 26 a, D-13507 Berlin, E-Mail: pierschke@ebs-immobilienakademie.de und Jun. Prof. Dr. Ramon Sotelo, Juniorprofessor für Immobilienökonomie, Bauhaus-Universität Weimar, Marienstr. 7 a, D-99423 Weimar, E-Mail: ramon.sotelo@ bauing.uni-weimar.de

16 Backhaus, 1989, S. 38.

17 S. hierzu Hennings, 2000, S. 48 ff.