Immobilienökonomie als interdisziplinärer Ansatz -

Anmerkungen aus globaler Sicht

- Prof. Dr. Ramón Sotelo -

Im Jahre 2015 durfte ich der International Real Estate Society (IRES) als Präsident dienen. Dies war für mich eine besondere Ehre. Einerseits, weil damit dieses Amt seit der Amtszeit von Karl-Werner Schulte quasi wieder „nach Deutschland" kam, andererseits aber auch, weil es mir angetragen wurde, obgleich ich zu diesem Zeitpunkt im Jahre 2013 bereits seit Jahren hauptberuflich als Investor tätig war und das universitäre Leben primär ehrenamtlich als Honorarprofessor aus einer gewissen Distanz begleitete.

Die eigentliche ökonomische Tradition, die wir heute als Klassik in der Ökonomie bezeichnen, begann mit Adam Smith 1776 in Großbritannien. Viele wichtige Vertreter der Klassik sowie der sich anschließenden Neoklassik bis hin zu Keynes kamen oder wirkten im angelsächsischen Raum. Erst mit dem Zweiten Weltkrieg hat sich der Schwerpunkt der ökonomischen Forschung in die USA verlagert.

In Deutschland entwickelte sich eine alternative Position zur Klassik, die unter dem Begriff „historische Schule" bekannt wurde. Die Orientierung der Ökonomie an den Naturwissenschaften wurde abgelehnt und stattdessen eine sozialwissenschaftliche Methodik angestrebt. Die Kaufmannschaft konnte wohl mit alledem nicht viel anfangen und gründete zum Ende des 19. Jahrhunderts eine Reihe von Handelshochschulen außerhalb der Universitäten, beispielsweise in Leipzig und St. Gallen, um so eine adäquate und praxisorientierte akademische Ausbildung für Kaufleute zu erreichen.

Der Streit um den richtigen Ansatz, den disziplinären einerseits bzw. den praxisorientierten und damit interdisziplinären Ansatz andererseits, gipfelte zwischen den beiden Weltkriegen in der Auseinandersetzung zwischen Eugen Schmalenbach und Wilhelm Rieger. Während Schmalenbach die BWL als Kunst sah, die den Kaufleuten Hilfestellungen zur Bewältigung der anstehenden Probleme geben sollte, etablierte Wilhelm Rieger die Privatwirtschaftslehre als akademische Disziplin. Fritz Schmidt gehörte mit Wilhelm Rieger zur Gruppe der disziplinar orientierten Vertreter des Faches. Ich erwähne Fritz Schmidt, weil kein geringerer als Erich Gutenberg, der wichtigste Vertreter der deutschen disziplinären BWL nach dem Zweiten Weltkrieg, bei ihm habilitieren sollte. Und schließlich war Helmut Koch, der Doktorvater von Karl-Werner Schulte werden sollte, ein Schüler von Erich Gutenberg. Der Bruch zwischen dem Disziplinären und dem Interdisziplinären in dieser Ahnenreihe fand also mit Helmut Koch statt. Zu meiner Zeit als Student war Dieter Schneider der wichtigste Vertreter des disziplinären Ansatzes und Hans Raffée jener des interdisziplinären Ansatzes. Heute versammeln sich – grosso modo gesprochen – die Vertreter des eher praxisorientierten interdisziplinären Ansatzes in der Schmalenbach-Gesellschaft und jene, die in der Riegerschen Tradition des disziplinären Ansatzes verweilen, beim Verband der Hochschullehrer für Betriebswirtschaft (VHB). Wenngleich wir im deutschsprachigen Raum beide Traditionen kennen, darf man schon sagen, dass hier in Kontinentaleuropa der anwendungsorientierte interdisziplinäre Ansatz seinen Ursprung gefunden hat. Ein Ansatz, den Karl-Werner Schulte dann auf die Immobilienwirtschaft bezog, womit er schließlich die Immobilienökonomie als interdisziplinären Ansatz begründete.

Aus globaler Perspektive ist interessant, dass die unterschiedlichen, unter dem Dach der IRES vereinten Gesellschaften jeweils eher der theoretisierenden disziplinären Tradition oder anwendungsorientierten interdisziplinären Tradition folgen. Die erste heute noch relevante immobilienwirtschaftliche Forschungsgesellschaft ist wohl die 1964 gegründete American Real Estate and Urban Economics Association (AREUEA). AREUEA gehört nicht zur Gruppe der IRES und verfolgt einen eher disziplinären Ansatz. Mit dem Wunsch, mehr Praxisbezug in die Forschung zu bringen, wurde 1985 die American Real Estate Society (ARES) gegründet. Es folgten die Gründungen der PRRES (1993), der ERES 1994, der AsRES (1996), der AfRES (1997) sowie der LARES (2000).

Die Zuordnung der Jahreskonferenzen der immobilienwirtschaftlichen wissenschaftlichen Gesellschaften zum disziplinären bzw. interdisziplinären Ansatz ergibt sich primär aus dem Bezug der Gesellschaften zur Alten Welt bzw. im Falle der ARES in den USA in Abgrenzung zur AREUEA. Abbildung 1 zeigt dies schematisch auf.

Meiner Einschätzung nach ist die LARES jene Gesellschaft, die den stärksten Bezug zur Wirtschaft und politischen Praxis hat, gefolgt von der ERES. Der Praxisbezug der ERES-Konferenzen hängt dabei auch jeweils stark von der Tradition der jeweiligen Hochschule am Austragungsort ab.

Während die ARES letztlich beide Traditionen in sich vereint, kann man die AsRES und PRRES eher dem disziplinären Lager angelsächsischer Tradition zuordnen.

Der globale Wettbewerb der wissenschaftlichen Konferenzen wird nicht regional, sondern im Hinblick auf die methodologische und inhaltliche Ausrichtung geführt werden – zum einen von den unter dem Dach der IRES organisierten „sister societies" untereinander, zum anderen mit der AREUEA. »

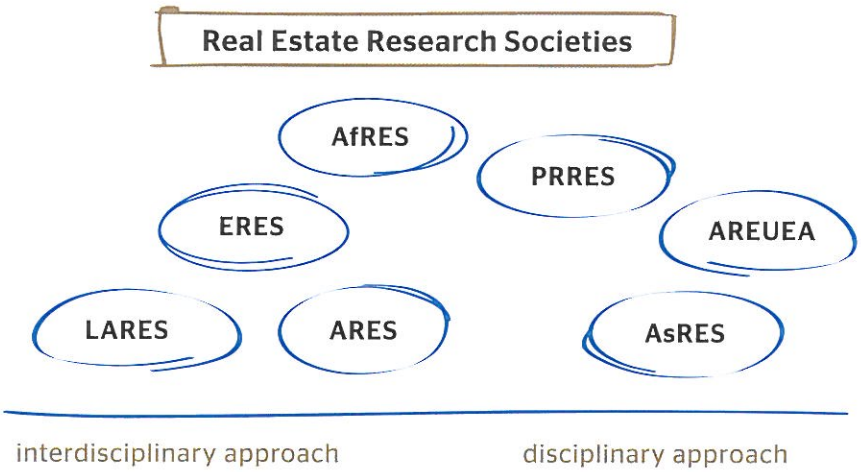

Abb. 1: Zuordnung der immobilienwirtschaftlichen wissenschaftlichen Gesellschaften zum disziplinären bzw. interdisziplinären Ansatz »

Umgekehrt gilt vielleicht auch: Interdisziplinäre und damit praxisorientierte immobilienökonomische Forschung hat im Zweifel eher einen regionalen Bezug als die rein disziplinären Forschungsansätze.

D

Der interdisziplinäre Forschungsansatz ist m. E. weitreichender als der disziplinäre. Jenseits aller wissenschaftstheoretischen Überlegungen, deren Darstellung hier den Rahmen sprengen würde, ist es bereits rein sprachlich so, dass das Interdisziplinäre das Disziplinäre voraussetzt und erst in der Interdisziplinarität der Bezug zum facettenreichen Gegenstand, also zur Praxis, möglich wird. Während also der interdisziplinäre Ansatz das Disziplinäre zwangsläufig integriert, sondert sich der disziplinäre Ansatz sowohl von anderen Disziplinen, aber letztlich auch vom Gegenstand selbst ab.

In diesem Jahre wird die Konferenz der European Real Estate Society zum dritten Mal in Deutschland stattfinden. Karl-Werner Schulte verantwortete 1997 die Konferenz in Berlin. Im Jahre 2006 durfte ich sie in Weimar konzipieren und organisieren und dieses Jahr, zum 70. Geburtstag von Karl-Werner Schulte, findet sie in Regensburg statt und wird von Sven Bienert und Steffen Sebastian vorbereitet.

Üblicherweise werden auf Konferenzen wissenschaftliche Beiträge meist mit der Zielsetzung einer späteren Publikation in Zeitschriften mit Begutachtungsverfahren präsentiert. Der Vorstand der ERES hat um unterschiedliche Formate zur Präsentation der Beiträge gerungen. So ist nun geplant, dass ein Teil der Beiträge bereits für die Vorstellung auf der Konferenz begutachtet werden soll. Neben dem Ziel, eine hohe Qualität zu gewährleisten, erscheint es mir besonders wichtig, wenn so konstruktive Kritik direkt nach der Präsentation der Beiträge durch die Gutachter erfolgen kann. Die Möglichkeit referierte Beiträge zu präsentieren, entspricht nicht nur dem akademischen Zeitgeist, sondern erscheint auch und gerade vor dem Hintergrund des Wettbewerbs der unterschiedlichen Konferenzen weltweit, insbesondere durch die Konferenz von AREUEA, geboten.

E

Es ist allerdings nicht überzeugend, wenn diese gutachterlich geprüften Beiträge in dafür eigens vorgesehenen Veranstaltungen präsentiert werden sollen. Mir erscheint es sinnvoll, wenn ein referiertes Paper, beispielsweise zu REITs, in der gleichen Veranstaltung präsentiert wird, wie ein anderer fundierter, aber nicht referierter Beitrag eines Praktikers zu eben diesem Thema. Insbesondere die gemeinsame, vom Gegenstand und nicht von der Methodik her abgegrenzte Veranstaltung schafft die Grundlage für einen echten Dialog zwischen Theorie und Praxis und fordert den interdisziplinären Charakter der Konferenz. In dieser von Karl-Werner Schulte geprägten interdisziplinären und praxisorientierten Tradition hat die von der IREBS konzipierte und organisierte Konferenz in Regensburg die Voraussetzung, an den Erfolg früherer Konferenzen der ERES in Deutschland anzuknüpfen.

Prof. Dr. Ramón Sotelo
Büro Prof. Sotelo
Sybelstraße 6
10629 Berlin
sotelo@sotelo.de