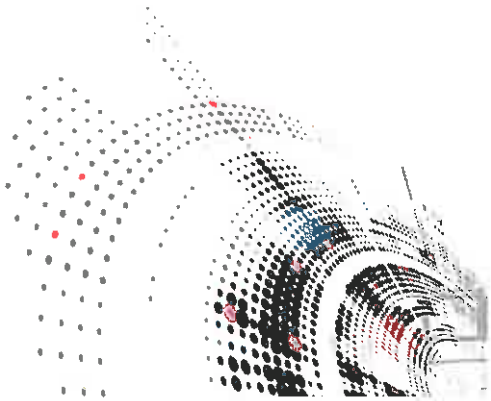
Notizen aus der International Real Estate Society

- Prof. Dr. Ramón Sotelo -

Im Mai 2013 wurde Prof. Dr. Ramón Sotelo anlässlich einer Vorstandssitzung der International Real Estate Society (IRES) während der ERES-Konferenz in Wien zum Präsidenten der IRES für das Jahr 2015 gewählt.

Meine Amtszeit begann am 1. Januar dieses Jahres. Seit dem Jahre 2000 bin ich als Delegierter der gif im Vorstand der ERES aktiv, hatte zwischenzeitlich zwei Industrieseminare und eine Jahreskonferenz der ERES verantwortet und als Präsident der ERES gewirkt. Es ist für mich naturgemäß eine besondere Ehre, als Präsident der IRES tätig sein zu dürfen, zumal damit das Amt erstmals seit der Amtszeit von Prof. Dr. Karl-Werner Schulte nach 15 Jahren wieder nach Deutschland gekommen ist.

Die IRES, 1993/94 gegründet, wird häufig als Dachorganisation der regionalen wissenschaftlichen Gesellschaften begriffen, also der African, der American, der Asian, der European, der Latin American und der Pacific Rim Real Estate Society sowie der sich noch im Aufbau befindlichen Middle East and North Africa Real Estate Society. Im letzten Jahr ist zur Geschichte der IRES anlässlich des 20-jährigen Jubiläums unter der Federführung von Dr. Sandy Bond eine Gedenkschrift entstanden, die Sie auch auf der Homepage der gif downloaden können. Tatsächlich verstehe ich die IRES primär als Netzwerk zwischen den regionalen Gesellschaften. Traditionell tagen wir jedes Jahr alternierend anlässlich einer Jahrestagung einer regionalen Gesellschaft, 2015 anlässlich der Konferenz der AsRES in Washington.



Die Netzwerkfunktion der IRES bezieht sich dabei einerseits auf formelle Fragen, wie die Abstimmung zwischen den Konferenzen, aber auch auf materielle Fragen. Letztere werden seit einigen Jahren auf IRES-Podiumsrunden behandelt, die auf den jeweiligen wissenschaftlichen Jahresveranstaltungen der regionalen Gesellschaften stattfinden.

Als Präsident ist es üblich, auf praktisch allen Jahreskonferenzen der regionalen Gesellschaften präsent zu sein und sich in das wissenschaftliche Programm einzubringen. Dies ist mit einem gewissen Aufwand verbunden, weswegen ich der gif sehr dankbar bin, dass sie mich im Rahmen ihrer Möglichkeiten etwas unterstützt. Ich freue mich, vor diesem Hintergrund auch den Mitgliedern der gif von meinen Erfahrungen berichten zu dürfen, und denke, dies in Form von Notizen, also subjektiven Beobachtungen und Reflexionen, am besten zu können.

Im Oktober 2014 besuchte ich erstmalig die Konferenz der LARES in Rio, und es war alles ganz anders, als ich vermutet hatte. Neben der bekannten brasilianischen Gastfreundschaft - mein Dank geht insbesondere an den Präsidenten der LARES, Prof. Dr. Claudio Tavares Alencar - fielen mir zwei Aspekte besonders auf:

Erstens wird die Konferenz zwar als Latin American bezeichnet, obgleich gefühlt 95 % der Teilnehmer aus Brasilien stammen. Die Konferenzsprache ist folglich in weiten Teilen Portugiesisch, und nur das Hauptprogramm findet auf Englisch statt beziehungsweise wird simultan übersetzt.

Nach vielen Gesprächen wurde mir klar, dass dieses mit der Geschichte der Neuen Welt zu tun hat. Alle Länder Lateinamerikas orientieren sich an der Alten Welt, also Europa, oder an der „neuen alten Welt", also den USA. Eine gemeinsame lateinamerikanische Identität scheint sich nicht herauszubilden.

Vielmehr ist gerade die Frage der primären Verbindung der jeweiligen Länder nach Europa oder den USA Ausdruck der jeweiligen Identität. Manche, auch zeitweilige kriegerische Auseinandersetzungen wie zwischen Argentinien und Chile stehen in diesem Kontext. Ich erwarte also an dieser Stelle nur ganz langsam eine Veränderung der Struktur der LARES und würde es auch für vermessen halten, als IRES in irgendeiner Form an dieser Stelle zu viel Einfluss nehmen zu wollen.

Zweitens hat die LARES eine sehr breite und tiefe Verankerung in der Industrie. Das Finden von Sponsoren scheint überhaupt kein Thema zu sein, und viele Vertreter der Wirtschaft referieren dort oder nehmen an Podiumsrunden teil. Allenfalls wir Europäer können – und das auch nicht bei all unseren Konferenzen – auf dieser Ebene der Integration von Forschung und Praxis mithalten. Das andere Extrem ist wohl die AsRES, die rein akademisch aufgestellt ist. Aber auch die PRRES ist dem Grunde nach primär akademisch und integriert nur ganz vereinzelt Repräsentanten der Industrie. Die ARES hat schon eher eine gewisse Tradition im Austausch mit der Praxis.

So ist die ARES ja auch historisch aus der heute noch sehr stark wirkenden American Real Estate and Urban Economics Association (AREUEA) gerade aus dem Wunsch heraus entstanden, die Industrie – zumindest ansatzweise – zu integrieren und auch die Frage der Relevanz von Forschung zu stellen.

Betrachtet man diese Unterschiede aus einer historischen Perspektive, so fällt auf, dass es offenbar zwei Traditionen gibt. Einerseits jene, die sich örtlich in Kontinentaleuropa verorten lässt und die ihre Wurzeln in den Handelshochschulen im deutschsprachigen Raum, wie Leipzig und St. Gallen, aber auch in Frankreich hat. Auf der anderen Seite finden sich die traditionellen disziplinären universitären Fakultäten. Die Gründe für das Spannungsverhältnis zwischen Universität und Betriebswirtschaftslehre lassen sich meines Erachtens gut im Streit zwischen Eugen Schmalenbach einerseits und Wilhelm Rieger andererseits ausmachen.

Während für Schmalenbach BWL eine Kunst ist, ein Handwerk, sieht Rieger in der BWL eine Wissenschaft. Zitat Schmalenbach: „Die Kunstlehre gibt Verfahrensregeln, die Wissenschaft gibt sie nicht, sie ist philosophisch orientiert." Und: „Wo man eine Kunstlehre neben der Wissenschaft hat, da ist die Kunstlehre sicherer und vertrauenserweckender."

IRES

INTERNATIONAL REAL ESTATE SOCIETY

Anders als ihm geht es Rieger um die Erklärung menschlichen, in diesem Falle wirtschaftlichen Verhaltens. Kunstlehre bedeutet implizites Wissen, das auch durch Sozialisation vermittelt wird, Wissenschaft bedeutet explizites Wissen, das akademisch vermittelt wird. Schmalenbach ist handlungsorientiert, Rieger forschungsorientiert.

Noch heute sind im deutschsprachigen Raum beide Bewegungen mit einer jeweils eigenen Gesellschaft vertreten, der Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaftslehre e. V einerseits und dem Verband der Hochschullehrer für Betriebswirtschaft (V-H-B) andererseits.
Prof. Dr. Karl-Werner Schulte steht als Nestor der Immobilienökonomie in Deutschland wie sein Doktorvater Helmut Koch in der Schmalenbach'schen Tradition, und ebenso steht auch die gif und auch wesentliche Teile der ERES bis heute in dieser Tradition. Die LARES ist hinsichtlich des interdisziplinären Ansatzes und der damit verbundenen Praxisbezogenheit der Forschung also quasi unsere Zwillingsschwester unter den regionalen Gesellschaften.
Ein Besuch der jährlichen Konferenz ist also immer lohnenswert.

II.

Im Januar besuchte ich die Konferenz der Pacific Rim Real Estate Society in Kuala Lumpur. Kuala Lumpur war nach Sydney, 2009, und Lincoln, 2014, meine dritte Konferenz der PRRES.

Mir haben die Konferenzen der PRRES bisher immer gut gefallen. Zunächst haben die Konferenzen regelmäßig eine angenehme Größe von circa 100 Teilnehmern, sodass es nicht ganz so viele parallele Veranstaltungen gibt, man dadurch auch einen Großteil der Konferenz gemeinsam erlebt und sich hierüber austauschen kann. Und dann gibt es traditionell eine sehr angenehme, unterstützende Grundhaltung, eine Einstellung, die sicherlich nicht zuletzt auch von Prof. Graeme Newell herrührt, der diese Form des kooperativen und inklusiven Umgangs stets offensiv vertreten hat.

Die Konferenz in Kuala Lumpur war leider nicht ganz so gut besucht. Das mag einerseits an dem Standort liegen, sicherlich aber primär an einer zunehmenden Internationalisierung des Wettbewerbs um Teilnehmer auf wissenschaftlichen Konferenzen. Kollegen haben regelmäßig kein Budget, »

um an mehr als zwei Konferenzen teilnehmen zu können. Und wenn dann zum Beispiel die ERES einen sehr attraktiven Standort hat und die AsRES sich mit der Konferenz der AREUEA zusammenschließt, dann fallen Entscheidungen auch schnell mal gegen die eigene Region. Für die ERES ist der zunehmende Wettbewerb sicherlich mittelfristig auch eine Herausforderung, wenngleich ihre relative Startposition hervorragend ist.

Künftig wird es aber noch wichtiger sein, einerseits attraktive Standorte zu wählen, sich dort mit Wirtschaft, Politik und Gesellschaft zu verzahnen und zugleich, weil es auch überhaupt nicht im Widerspruch steht, ein wissenschaftlich hochwertiges Programm, teilweise auch mit begutachteten Beiträgen, zu generieren.

III.

Im April hatte ich Gelegenheit, die Konferenz der ARES in Florida zu besuchen. Einer gewissen Tradition der IRES folgend, konzipierte und moderierte ich das Educational Panel. Ich hatte das Thema „New Technologies: Which skills do graduates in Real Estate need?" gewählt. Einerseits, weil das Thema naturgemäß auf der Tagesordnung steht, schließlich aber auch, um die Erfahrungen und Kenntnisse von dem Educational Seminar der ERES vom Dezember 2014 in Ferrara, welches von Prof. Dr. Laura Gabrielli konzipiert und moderiert wurde, zu integrieren. Bei der Vorbereitung des Seminars hatte ich zunächst ganz breit die aktuelle deutsche Literatur zu Fragen der Hochschulreformen und der Folgen der Umsetzung des Bologna-Prozesses studiert, um am Ende festzustellen, dass der technologische Wandel einen ganz immensen Einfluss auf die Aus- und Weiterbildung haben wird.

Auf einer ersten, fast trivialen Ebene stellt sich die Frage, ob es künftig Lehrbücher und Vorlesungen geben wird. Auf einer zweiten Ebene fragen wir uns, welche Änderungen in unserer Branche zu erwarten sind. Dabei ist einerseits zwischen den Immobiliennutzungen, wie zum Beispiel wohnen, arbeiten, einkaufen, und andererseits dem Einfluss auf die Prozessabläufe bei den immobilienbezogenen Dienstleistern, wie etwa der Bauwirtschaft, den Planern und Verwaltern et cetera, zu unterscheiden. Ganz klar: Big Data und Buchungssysteme werden insbesondere den Einzelhandel revolutionieren und eine wie auch immer geartete Integration von stationärem und Online-Handel entstehen lassen. Auch im Hotelbereich verändern nicht nur Buchungssysteme wie HRS den Markt, sondern auch Alternativen wie das Couchsurfing. Völlig anders, aber nicht weniger einschneidend sind die Änderungen bei den immobilienbezogenen Dienstleistern. Nehmen wir zum Beispiel die Planung durch einen Architekten. Früher wurde mit der Hand gezeichnet, dann ausgeschrieben et cetera. Heute gibt man quasi einen Entwurf in CAD ein, und ein Leistungsverzeichnis springt heraus, gleich gepaart mit einer Softwarelösung für die elektronisch unterstützte Bauabnahme. Fragt man Praktiker der Immobilienbranche, was sie von Absolventen erwarten, dann hört man häufig, dass diese denken können und in der Lage sein sollen, dieses Denken auf die jeweilige immobilienwirtschaftliche Fragestellung anzuwenden. Nun ist es mit dem technologischen Wandel aber so, dass die Anwendungen immer einfacher werden. So wie sich das IPhone primär nicht wegen seiner ausgefallenen Fähigkeiten, sondern wegen seiner Einfachheit durchgesetzt hat, werden die Anwendungen in allen Bereichen immer einfacher. Das bedeutet, dass der Schwerpunkt der Aus- und Weiterbildung sich von der Anwendung des Denkens auf das Denken selbst verlagert. Damit aber stellt sich die Frage des Humboldt'schen Ideals der Allgemeinbildung und des Studiums Generale neu. Und interessanterweise steht die US-amerikanische tertiäre Ausbildung mit den Colleges, in denen das Denken gelernt wird, und den anschließenden Professional Schools, die sich um die jeweilige Anwendung kümmern, viel mehr mit der Humboldt'schen Idee in Einklang als der europäische Bologna-Prozess. Wir haben in Europa also noch eine Agenda zu bearbeiten ...

Prof. Dr. Ramón Sotelo
Sybelstraße 6
10629 Berlin
ramon.sotelo@uni-weimar.de