

# **A Grundlagen**

## **1 Immobilienwirtschaftslehre als wissenschaftliche Disziplin**

Nico B. Rottke

## Inhaltsverzeichnis

1	<b>Selbstverständnis der Immobilienwirtschaftslehre</b> .....	28
1.1	Begriffseinordnung .....	28
1.2	Historie in Deutschland .....	39
2	<b>Bedeutung und Besonderheiten von Immobilienmärkten und -produkten</b> .....	40
2.1	Bedeutung .....	40
2.2	Besonderheiten .....	41
3	<b>Disziplinenkonzept und Immobilienwirtschaftslehre</b> .....	47
3.1	Anwendung auf die Immobilienwirtschaftslehre .....	47
3.2	Umsetzung im Studium .....	53
4	<b>Nachweis der Immobilienwirtschaftslehre als entstehende Disziplin</b> .....	56
4.1	Bewertungsrahmen .....	56
4.2	Reifegradprüfung: Kohärenz-, Qualitäts- und Wirkungstests .....	58
5	<b>Fazit</b> .....	62
5.1	Zusammenfassung .....	62
5.2	Ausblick .....	63
6	<b>Literaturverzeichnis</b> .....	64

## 1 Selbstverständnis der Immobilienwirtschaftslehre\*

### 1.1 Begriffseinordnung

Die Immobilienwirtschaftslehre ist eine noch junge Wissenschaft, die um ihre Anerkennung als eigenständige Disziplin bemüht ist. Wie sich dieses Fachgebiet in die Wissenschaften integriert und inwieweit es als eigenständige Disziplin Daseinsberechtigung hat, soll in diesem Beitrag dargelegt werden. Dabei spielen die Begrifflichkeiten des Wirtschaftens sowie der Wissenschaft eine zentrale Rolle.

### Organisation und Erweiterung des Wissens durch Forschung, Weitergabe durch Lehre

Die wissenschaftliche Untersuchung des Wirtschaftens findet in den Wirtschaftswissenschaften statt, die sich in die Volks- und Betriebswirtschaftslehre unterteilen. Während sich die Volkswirtschaftslehre mit wirtschaftlichen Problemen unterschiedlich aggregierter Bereiche auseinandersetzt, befasst sich die Betriebswirtschaftslehre mit den Betrieben als den Elementen dieser aggregierten Wirtschaftsbereiche [1].

Unter Wirtschaften versteht man das Entscheiden über knappe Güter in privaten und öffentlichen Betrieben [2]. Unter Wissenschaft versteht man im Allgemeinen die Organisation und Erweiterung des Wissens einer Disziplin durch Forschung sowie seine Weitergabe durch Lehre. Als Forschung wird da-

\* Der Autor dankt insbesondere Herrn Dipl.-Kfm. Michael Volquarts sowie den Herren Dipl.-Wirtsch.-Ing. Daniel Landgraf und Dominik Rehse, MSc., Wissenschaftliche Mitarbeiter am Areal Stiftungslehrstuhl Immobilieninvestition und -finanzierung, EBS Universität für Wirtschaft und Recht i. Gr., sowie Herrn Dr. Felix Blaser, Studienleiter an der EBS Executive Education, für kritische Anmerkungen und Diskussionen, wertvolle Kommentare und nützliche Verbesserungsvorschläge.

bei die methodische Suche nach neuen Erkenntnissen beschrieben sowie deren systematische Dokumentation und Publikation [3]. Lehre beschreibt den gestaltenden und vermittelnden Effekt auf Verstand, Charakter oder physische Fähigkeit eines Individuums und dient als Weitergabe der Grundlagen wissenschaftlichen Forschens im Sinne des aktuellen Standes der Forschung [4].

In diesen Kontext, Forschung und Lehre des Wirtschaftens, soll die Immobilienwirtschaft gesetzt werden. Dafür ist es notwendig, den Grundbegriff der „Immobilie“ näher zu erläutern: James A. Graaskamp, einer der Begründer der modernen Wissenschaftsdisziplin „Immobilienwirtschaftslehre“, beschrieb die Immobilie 1974 wie folgt:

„Real Estate is defined as artificially delineated space (cubage) with a fourth dimension of time, given a fixed reference point to the surface of the earth. [...] Somebody rolled a rock in front of a cave [...] and artificially delineated that void from the rest of the natural void around it. [...] It is the void which is productive and the solids which are in fact mostly negative benefits. The real estate enterprise is concerned with the conversion of space-time to money-time.“ [5]

Im Zentrum dieser Analyse steht die Auffassung des Immobilienunternehmens, das Raum-Zeit-Einheiten in Geld-Zeit-Einheiten transformiert. Somit wird die Immobilie betrachtet als künstlich geschaffener, einmaliger Raum im Zeitverlauf, der durch die Wertschöpfung des Immobilienunternehmens sog. Cashflow, also einen Nettozufluss liquider Mittel während einer Periode, generiert.

Im englischsprachigen Bereich konkurrieren mehrere Begriffe mit dem deutschen Wort „Immobilie“ oder „Liegenschaft“. Ling und Archer (2010) trennen die Begrifflichkeiten „real estate“ und „property“ voneinander und beschreiben, dass „real estate“ (dt.: Grundstücks- und Hausbesitz; unbewegliches Vermögen; Liegenschaft) „property“ (dt.: Eigentum) sei.

Eigentum könne wiederum als materielles (z. B. Automobile, Kleidung, Land oder Gebäude) oder immaterielles Vermögen vorliegen. Die immaterielle Vermögensform umfasst dabei Vertragsrechte (z. B. Darlehen, Mietverträge), wirtschaftliche Forderungen (z. B. Aktien und Anleihen), Beteiligungen sowie Patent- oder Markenrechte [6]. Die Verschmelzung von Immobilien- mit globalen Eigen- und Fremdkapitalmärkten im Sinne wirtschaftlicher Forderungen ist genau in diese Stelle einzuordnen.

Der Begriff „real estate“ im Sinne des unbeweglichen Grundstücks- und Hausbesitzes, kurz, des Immobilienbesitzes, fällt damit enger aus und beschreibt im Wesentlichen drei Dinge:

- das materielle Vermögen in Form von Land- und Grundbesitz (inklusive seiner Infrastruktur im Sinne von Straßen, Abwassersystemen usw. sowie Boden- und Luftraum),
- das Rechtebündel, das mit dem Besitz und der Nutzung des materiellen Vermögens verbunden ist (wie beispielsweise das Recht des Schutzes, der Sicherheit, der Privatsphäre oder das Nutzungsrecht als Wohn- oder

**„Real estate“ vs.  
„property“**

**Materielles  
Vermögen,  
Rechtebündel,  
Investment-  
lebenszyklus**

Büroraum; siehe ausführlich Immobilienwirtschaftslehre, Band III, Recht) und schließlich

- die Beschreibung der Unternehmertätigkeit im Investmentlebenszyklus von Ankauf, Bewirtschaftung und Veräußerung von Immobilienbesitz. Der letzte Begriff zielt vor allem auf die Immobilieninstitutionen ab (siehe Immobilienwirtschaftslehre, Band I, Beitrag A6) [7].

**Theorie,  
Paradigma,  
Disziplin**

Zur Einordnung des Begriffskonzeptes der Immobilienwirtschaftslehre in ihren Kontext als Disziplin – vor allem in Abgrenzung zu anderen Disziplinen – ist es notwendig, die Begriffe „Theorie“, „Paradigma“ und „Disziplin“ voneinander abzugrenzen. Fabian (2000) unterscheidet diese drei Begrifflichkeiten wie folgt [8]:

- Eine Theorie umfasst jede kohärente Beschreibung oder Erklärung von beobachteten oder erlebten Phänomenen. Dieser Ansatz wird zurate gezogen, wenn Forscher Vermutungen über Kausalzusammenhänge nutzen, um Hypothesen aufzustellen. Konkurrierende Theorien im selben Paradigma stellen unterschiedliche Überzeugungen über Primärzusammenhänge oder die Natur der Beziehungen zwischen Variablen dar.
- Ein Paradigma hingegen repräsentiert annehmbare Vorstellungen und Annahmen, um Theorien zu bestimmten Phänomenen aufzustellen. Freeman und Lorraine (1985) führen weiter aus, dass Paradigmen charakterisiert werden können als grundlegende Fragen zu geeigneten Theorien und Methoden im Gegensatz zu wesentlichen Fragen (Theorien) zu einem Phänomen [9]. Kuhn bezeichnet Paradigmen treffend als Denkmuster für bestimmte Theorien bzw. Modellvorstellungen und die Veränderung hinsichtlich vorherrschender Denkmuster als Paradigmenwechsel [10].
- Eine Disziplin bezieht sich schließlich auf den gemeinsamen Fokus einer Anzahl von Akademikern, die in verschiedenen Paradigmen und/oder theoretischen Perspektiven forschen. Disziplinenangehörige werden subjektiv durch Selbstidentifikation erkannt oder objektiv durch Mitgliedschaft in akademischen Vereinigungen oder Zugehörigkeit als Fakultätsmitglieder zu einem bestimmten Fachbereich.

**Deutsche  
Denkmuster**

Die verschiedenen vorherrschenden deutschen Denkmuster im Sinne von Paradigmen zu einer Disziplin der Immobilienwirtschaftslehre werden im Folgenden kurz skizziert. Insbesondere fünf verschiedene Ansätze deutscher Immobilienwissenschaftler treten hervor, da sie für die Disziplin der Immobilienwirtschaftslehre im deutschen Sprachraum begriffsbildend tätig waren.

**Immobilien-  
ökonomie**

Schulte und Schäfers (2000) bezeichnen das Fachgebiet allumfassend als Immobilienökonomie und begründen ihr Vorgehen wie folgt:

„Die Wahl des Begriffes *Immobilienökonomie* soll den breiten interdisziplinären Ansatz verdeutlichen.“

Dessen konstituierende Merkmale sind „die Erklärung und Gestaltung realer Entscheidungen von mit Immobilien befassten Wirtschaftssubjekten. [...] Die Immobilienökonomie befasst sich mit allen Arten von Immobilien [...] über ihren gesamten Lebenszyklus. [...] Die Immobilienökonomie betrachtet [...] Unternehmen der Immobilienwirtschaft, [...] private Haushalte, Unterneh-

men und die öffentliche Hand. [...] Dem [...] Corporate [...] und dem [...] Public Real Estate Management“ kommen wachsende Bedeutung zu.

Somit greife die Immobilienökonomie „weit über den Anspruch einer speziellen, branchenbezogenen Betriebswirtschaftslehre“ hinaus [11].

Ein weiterer Gründervater der deutschen Immobilienwirtschaftslehre, Gondring (2009 und 2010), führt dagegen die Begrifflichkeiten der Immobilienbetriebs- respektive der Immobilienbetriebswirtschaftslehre ein:

„Um die Vielschichtigkeit immobilienwirtschaftlicher Problemstellung[en] (!) erfassen zu können, ist eine interdisziplinäre Betrachtungsweise erforderlich. Die Grundlage bildet die ABWL. [...] Die *Immobilienbetriebslehre* betrachtet alle Erscheinungsformen von Immobilien über deren gesamten Lebenszyklus hinweg.“ [12]

„In diesem Zusammenhang sei auch darauf hinzuweisen, dass der Begriff *Immobilienbetriebs(wirtschafts)lehre* dem heute noch oft verwendeten Begriff der Immobilienwirtschaft vorzuziehen ist. In dem System der Betriebswirtschaftslehre gibt es auch keine Bank- oder Industriebetriebslehre, sondern die Bankbetriebs(wirtschafts)lehre oder die Industriebetriebs(wirtschafts)lehre.“ [13]

Auch Brauer (2009) skizziert eine Immobilienbetriebslehre als spezielle Betriebswirtschaftslehre, die sich nach den Funktionen des betrieblichen Leistungsprozesses oder auf Grundlage einer marktorientierten Unternehmensführung gliedern lässt. Im Ergebnis „umfasst die Immobilienwirtschaft all jene Leistungsprozesse, die unmittelbar an den Lebenszyklus der Immobilie gebunden sind“ [14].

Bach (2005) nutzt dagegen den als für die Disziplin übergeordneten Begriff des Immobilienmanagements. Er beschreibt:

„*Immobilienmanagement* ist ein umfassender Begriff, der die gesamte Immobilienwirtschaft umfasst und in dieser Auslegung und Verwendung allerdings in Konkurrenz zum Begriff der Immobilienökonomie in der Begriffskonzeption und Begriffsfestlegung von Karl-Werner Schulte steht. Dieser möchte jedoch, soweit erkennbar, den Begriff „Immobilienökonomie“ als Bezeichnung für die wissenschaftliche Disziplin verstanden wissen, welche die Immobilienwirtschaft und den Produktionsfaktor Boden zum Gegenstand hat.“ [15]

Bach differenziert dabei die drei Begrifflichkeiten des Immobilienmanagements, des Managements von Immobilien sowie des Managements in der Immobilienwirtschaft:

Immobilienmanagement umfasse so die gesamte Immobilienwirtschaft als übergreifender Begriff. Es umfasse auch den Sinninhalt des „Managements von Immobilien“ sowie des „Managements in der Immobilienwirtschaft“ respektive des „Managements von Immobilienunternehmen“. „Management von Immobilien“ selbst dagegen beziehe sich auf die Managementtätigkeit während der Nutzungsphase von Immobilien und stehe damit in Konkurrenz zu dem Begriff des Facility Managements. Management in der Immobilienwirtschaft, respektive Management von Immobilienunternehmen, werde sinnlich verwendet für die Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft [16].

**Immobilienbetriebslehre**

**Immobilienlebenszyklus**

**Immobilienmanagement**