

Inhalt Contents

1/2004

>> GELEITWORT EDITORIAL	3
>> DIE HERAUSGEBER ABOUT THE EDITORS	5
>> AUFSÄTZE PAPERS	
Forschungsschwerpunkte der Immobilienökonomie – Ergebnisse empirischer Studien Real Estate Research Priorities – Evidences from Empirical Surveys	<i>Karl-Werner Schulte</i> <i>Hartmut Bulwien</i> <i>Verena Sturm</i> <i>Matthias Zimmermann</i>
Zukunftsperspektiven geschlossener Immobilienfonds in Deutschland Future Perspectives of German Closed End Real Estate Funds	<i>Karl-Georg Loritz</i> <i>Andreas Pfniir</i>
Objektentwicklung im Bestand – aktive Stadtentwicklung und Potenziale für die Immobilienwirtschaft?! Property Project Development on stock – Active Urban Development and Potentials for the Real Estate Industry?!	<i>Johannes Ringel</i> <i>Thomas Bohn</i> <i>Thomas Harlfinger</i>
>> BUCHREZENSIONEN BOOK REVIEWS	57
>> ABGESCHLOSSENE DISSERTATIONEN COMPLETED PHD THESISSES	63
>> AKTUELLES VON DEN HOCHSCHULEN NEWS FROM UNIVERSITIES	68
>> FORSCHUNGSPREISE RESEARCH AWARDS	75
>> INTERNATIONALE IMMOBILIENORGANISATIONEN INTERNATIONAL REAL ESTATE ORGANISATIONS	81
>> INTERNATIONALE KONFERENZEN ÜBER IMMOBILIENFORSCHUNG INTERNATIONAL PROPERTY RESEARCH CONFERENCES	82
>> CALL FOR PAPERS	83
>> GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG SOCIETY OF PROPERTY RESEARCHERS, GERMANY	85
>> NEUES AUS DER GIF GIF NEWS	89

Inhalt Contents

1/2004

>> BERICHTE AUS DEN GIF ARBEITSKREISEN REPORTS FROM THE GIF WORKING GROUPS	92
>> GIF VERÖFFENTLICHUNGEN GIF PUBLICATIONS	95
>> VERÖFFENTLICHUNGSGRUNDSÄTZE UND ZITIERREGELN EDITORIAL POLICY AND SUBMISSION GUIDELINES	96
>> IMPRESSUM, ABBONNEMENTS IMPRINT, SUBSCRIPTIONS	98

Geleitwort

Die ZIÖ Zeitschrift für Immobilienökonomie beginnt sich zu etablieren. Nicht nur, daß das Heft 3 schon zu Beginn des Jahres 2004 vorliegt, inzwischen liegen so viele Beiträge vor, daß der "double-blind-review" Prozess in Kraft getreten ist. Der Herausgeber und die neue Schriftleiterin, Prof. Dr. Monika Dobberstein, sind daher zuversichtlich, Ausgaben der ZIÖ in der Zukunft im Halbjahres-Rhythmus präsentieren zu können.

Auch das nun vorgelegte Heft enthält fast 100 Seiten Information für die Mitglieder der gif und die "academic community" im In- und Ausland. Die Themen aber auch die Autoren dokumentieren das Selbstverständnis der ZIÖ: Wissenschaftliches Niveau mit Anwendungsbezug zu verbinden.

Herausgeber
EDITOR



Prof. Dr. K.-W. Schulte HonRICS

Der erste Beitrag geht auf zwei Vorträge zurück, die von den Autoren bei der Jahrestagung der EUROPEAN REAL ESTATE SOCIETY im Juni 2003 in Helsinki gehalten wurden. Anhand von zwei empirischen Untersuchungen wurden Themen eruiert, die zum einen von institutionellen Immobilieninvestoren in Deutschland und von "real estate researchers" in Europa für wichtig gehalten werden. Die Ergebnisse können der Wissenschaft wertvolle Hinweise für künftige Forschungsschwerpunkte liefern. Der zweite Beitrag behandelt die Zukunftsperspektiven geschlossener Immobilienfonds, deren Potenzial nach Ansicht der Autoren zur Beseitigung struktureller und konjunktureller Probleme der deutschen Immobilienwirtschaft genutzt werden muss. Voraussetzung sind allerdings steuerliche Reformen. Der dritte Beitrag ist der Objektentwicklung im Bestand gewidmet. Die Autoren analysieren ihre Chancen und Risiken sowohl im Wohn- als auch im Gewerbeimmobiliensegment und entwickeln ein exemplarisches Prüfmodell einer nachhaltigen Nutzungskonzeption für Bestandsobjekte.

Während sich die Rubriken "Buchrezensionen" und "Abgeschlossene Dissertationen" sehr erfreulich entwickeln, wird leider zu wenig die Möglichkeit genutzt, "Aktuelles von den Hochschulen" zu berichten. So ist dieser Teil ziemlich ebs-lastig geworden, aber vielleicht ermuntert dies die Kollegen an anderen Hochschulen, die ZIÖ künftig ebenfalls mit Meldungen zu versorgen.

Abschließend möchte ich Sie noch auf die Jahrestagung der EUROPEAN REAL ESTATE SOCIETY vom 2. bis 5. Juni 2004 im Mailand hinweisen. Zu diesem "Gipfeltreffen" der Immobilienforschung werden über 300 Wissenschaftler und researchorientierte Praktiker aus aller Welt erwartet.

Es wäre gut für das Ansehen der deutschen Immobilienforschung und -praxis, wenn die gif dort durch viele Mitglieder vertreten wäre.

>> GELEITWORT EDITORIAL

Editorial

The ZIÖ Zeitschrift für Immobilienökonomie (Journal of Real Estate Economics) is becoming established. This is confirmed not only by the publication of issue No. 3 at the start of 2004 but also by the fact that, in the interim, so many articles have been contributed that a "double-blind" review procedure could be put into operation. As a result the publisher and the new editorial chairman, Prof. Dr. Monika Dobberstein, are confident that ZIÖ will now appear biannually.

This issue also contains nearly 100 pages of information for the members of gif and the "academic community" in Germany and further afield. The topics covered, as well as their authors, endorse the aims of ZIÖ: to combine high academic standards with practical applications.

The first article stems from two papers read by its authors at the annual conference of the EUROPEAN REAL ESTATE SOCIETY in Helsinki, in June 2003. On the basis of two empirical investigations they were able to elicit topics considered important not only by institutional real estate investors in Germany but also by real estate researchers in Europe. The results could present the academic world with valuable indications for future directions of research.

The second article deals with the outlook for closed-end real estate funds. In the author's view these funds will have to be employed in order to put an end to the structural and cyclical difficulties of the German real estate economy, although tax reform is regarded as a prerequisite.

The subject of the third article is the development of properties already held in a portfolio. The authors analyse the opportunities and risks in both the residential and commercial sectors and have produced an exemplary prototype of a long-term use concept for such properties.

Although the progress of the "Book Reviews" and "Completed Doctoral Theses" columns is very heartening, unfortunately all too few readers have grasped the opportunity to report on "News from the Universities".

>> DIE HERAUSGEBER THE EDITORS

Herausgeber *Editor*

Prof. Dr. Karl-Werner Schulte HonRICS
EUROPEAN BUSINESS SCHOOL
Schloß Reichartshausen, Oestrich-Winkel;
ebs IMMOBILIENAKADEMIE GmbH

Prof. Dr. Michael Krautzberger
Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und
Wohnungswesen, Berlin

Schriftleitung *Editorial Chairman*

Prof. Dr. Monika Dobberstein
Technische Universität Hamburg-Harburg

Prof. Dr. Dirk Krüger
Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Eschborn

Herausgebergremium *Editorial Board*

Prof. Dr. Wolfgang Böhm
Universität Kaiserslautern

Prof. Dr. Thomas Krüger
Technische Universität Hamburg-Harburg

Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel
EUROPEAN BUSINESS SCHOOL
Schloß Reichartshausen, Oestrich-Winkel;
BEOS Projektentwicklung GmbH, Berlin

Dipl.-Ing. Bernd Landgraf
EIPOS, TU Dresden

Prof. Dr. Kerry-U. Brauer
Berufsakademie Sachsen, Leipzig

Prof. Dr.-Ing. Kunibert Lennerts
Universität Karlsruhe (TH)

Dipl.-Geograph Hartmut Bulwien
Bulwien AG, München;
Präsident der Gesellschaft für
Immobilienwirtschaftliche Forschung gif e.V.

Prof. Dr. Karl-Georg Loritz
Universität Bayreuth

Prof. Wolfgang Christ
Bauhaus-Universität Weimar

Prof. Dr. Wolfgang Maennig
Universität Hamburg

Prof. Dr. Johann Eekhoff
Universität zu Köln

Prof. Dr. Raimond Maurer
Universität Frankfurt am Main

Prof. Dr.-Ing. Dieter Jacob
Technische Universität Bergakademie Freiberg

Prof. Dr. Jens Oeljeschlager
Fachhochschule Hildesheim/Holzminden/Göttingen

Prof. Dr.-Ing. Wolfdieter Kalusche
Brandenburgische Technische Universität Cottbus

Prof. Dr. Wolfgang Pelzl
Universität Leipzig

Prof. Stephan Kippes
Fachhochschule Nürtingen

PD Dr. Andreas Pfür
Technische Universität Darmstadt;
Eversmann & Partner, Hamburg

Prof. Dipl.-Ing. Architekt Johannes Ringel

Universität Leipzig

Dr. Wolfgang Schäfers
Sal. Oppenheim jr. & Cie KG aA. Köln

Jun. Prof. Dr. Ramon Sotelo
Bauhaus-Universität Weimar

Prof. Dr. Matthias Thomas MRICS
Fachhochschule Hildesheim/Holzminden/ Göttingen;
Deutsche Immobilien Datenbank, Wiesbaden;

>> **AUFSÄTZE PAPERS** Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Dipl.-Geogr. Hartmut Bulwien,
Dipl.-Kffr. Verena Sturm, Dipl. Kfm. Matthias Zimmermann

Forschungsschwerpunkte der Immobilienökonomie – Ergebnisse empirischer Studien

Real Estate Research Priorities – Evidences from Empirical Surveys

KARL-WERNER SCHULTE

Prof. Dr., ebs Department of Real Estate, Head of Department

schulte.ebs@t-online.de

HARTMUT BULWIEN

Dipl.-Geogr., Vorsitzender des Vorstands der gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

bulwien@bulwien.de

VERENA STURM

Dipl.-Kffr., ebs Department of Real Estate, Wissenschaftliche Mitarbeiterin

verena.sturm@ebs.de

MATTHIAS ZIMMERMANN

Dipl.-Kfm., ebs Department of Real Estate, Wissenschaftliche Mitarbeiter

matthias.zimmermann@ebs.de

Zusammenfassung

Der Beitrag analysiert die Forschungsschwerpunkte der Immobilienökonomie durch zwei empirische Untersuchungen: eine Befragung bedeutender institutioneller Immobilieninvestoren in Deutschland und eine Befragung von Immobilien-Wissenschaftlern in Europa.

Die erstgenannte Analyse verfolgt das Ziel, Themen zu eruieren, die von wichtigen Akteuren des Immobilienmarktes als bedeutende Forschungsschwerpunkte eingestuft werden. Die Methodik lehnt sich an empirische Untersuchungen von Worzala (University of San Diego, 2000) in den USA, Newell (University of Western Sydney, 2001) in Australien und Mc Allister (University of Reading, 2003) in Großbritannien an.

Auf Basis der oben angeführten internationalen Umfragen wird eine vergleichende Analyse von immobilienökonomischen Forschungsschwerpunkten zwischen Deutschland, USA, Australien, Großbritannien vorgenommen.

Die zweitgenannte Analyse will anhand einer äquivalenten Befragung Themen herausfinden, denen von Wissenschaftlern der Immobilienökonomie allgemein Forschungspriorität eingeräumt wird.

Der Vergleich mit den Umfrageergebnissen der Immobilieninvestoren führt zu interessanten Erkenntnissen und ermöglicht der akademischen Forschung, eigene Prioritäten und die der Praxis zu hinterfragen und Ansatzpunkte für eine effektive Forschungsagenda abzuleiten. Umgekehrt werden die Verantwortlichen in den Unternehmen auf von den Wissenschaftlern priorisierte Themen hingewiesen, denen sie vielleicht mehr Beachtung schenken sollten.

>> **AUFSÄTZE PAPERS** Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Dipl.-Geogr. Hartmut Bulwien,
Dipl.-Kffr. Verena Sturm, Dipl. Kfm. Matthias Zimmermann

Aus den Ergebnissen der Studien lässt sich ableiten, dass - trotz einiger allgemein relativ hoch gewerteter Forschungsgebiete - unterschiedliche thematische Präferenzen zum einen zwischen Praxis und Forschung und zum anderen auch im Länder-Vergleich vorliegen. Praxis und akademische Forschung müssen auf internationalem Niveau kooperieren, um für beide Seiten eine Win-Win Situation zu schaffen.

A. Einführung

Die Immobilienökonomie¹ ist in Deutschland eine Disziplin, die noch keine lange Forschungstradition aufzuweisen hat. Dies ist in den USA, in Großbritannien und den Ländern des Commonwealth grundlegend anders. International haben sich drei Ansätze herausgebildet:²

- > Der "Investment & Finance Approach", der an den meisten US-Hochschulen anzutreffen ist,
- > Der "Surveying Approach", der vor allem in Großbritannien vorherrscht,
- > Der "Interdisciplinary Approach", der in Kontinentaleuropa weit verbreitet ist.³

Während sich die immobilienökonomische Forschung in Kontinentaleuropa von vornehmlich anwendungsorientiert ausgerichtet hat, wurde den angloamerikanischen "real estate researchers" häufig der Vorwurf der Praxisferne gemacht. So forderte Souza (2000) einen Forschungsansatz, der sich durch eine integrative Sichtweise und die Zusammenarbeit mit der Praxis auszeichnet, um einen hohen qualitativen Mehrwert für die Immobilienwirtschaft und die -wissenschaft zu generieren.^{4, 5}

Im Jahr 2002 diskutierte Wozala in ihrem Artikel "Bridging the practical/academic divide in real estate" Lösungsansätze zur Überwindung der Diskrepanz zwischen immobilienökonomischer Theorie und der Praxis der Immobilienbranche. Ihrer Ansicht nach müssen akademische Institutionen dynamischer und anpassungsfähiger werden, um sich stärker an den Bedürfnissen der Praxis auszurichten zu können. Dies erfordert aber auch ein stärkeres finanzielles Engagement der Praxis für die Wissenschaft.

In einem weiteren Aufsatz bemerkte Roulac kritisch, dass viele Interpretationen der Immobilien-Disziplin nur auf einzelne Schwerpunkt-Themen fokussiert sind und "[...] thereby being characterized by misplaced emphasis and insufficient attention to critical issues that should be considered."⁶

Black und Rabianski versuchten 2003 aus einer anderen Perspektive, eine globale Wissensbasis für die Immobili-

enökonomie aufzustellen. Zu diesem Zweck führten sie eine Umfrage bei internationalen Immobilienwissenschaftlern und Praktikern aus verschiedenen Bereichen der Immobilienwirtschaft durch. Die Studie kam zu dem Ergebnis, dass es unter Berücksichtigung zahlreicher verschiedener Themen und Gewichtungen nicht möglich war, eine international geltende immobilienökonomische Wissensbasis klar herauszuarbeiten.⁷

Da "Real Estate Investment & Finance" fraglos der Disziplin zuzurechnen ist, sind in den vergangenen Jahren internationale Studien unter institutionellen Immobilieninvestoren durchgeführt worden, in denen überwiegend die inhaltlichen Interessen an bestimmten Forschungsthemen im Bereich der Immobilienökonomie abgefragt wurden:

In den USA führte Wozala (2000) die erste Studie dieser Art durch. Befragt wurden US-amerikanische institutionelle Immobilieninvestoren zu ihren Präferenzen aus einer Auswahl immobilienökonomischer Forschungsschwerpunkte.⁸

Newell (2001) befragte institutionelle Immobilieninvestoren in Australien mit dem gleichen Fragebogen, um ebenfalls ihre gewünschten Forschungsgebiete bestimmen zu können.

Des Weiteren wählten Anfang 2003 Newell, McAllister und Wozala die vorherigen Studien aus den USA und Australien als Grundlage, um mit den Fördergeldern des Investment Property Forum (IPF) ein äquivalentes Projekt in Großbritannien durchzuführen.⁹

Es lag daher nahe, auch in Deutschland die immobilienökonomischen Forschungsschwerpunkte zu eruieren. Dank der Förderung durch die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) konnten vom ebs Department of Real Estate zwei empirische Untersuchungen auf den Weg gebracht werden.

B. Zielsetzung der Studien

Die erste Studie beinhaltete eine Umfrage unter führenden deutschen institutionellen Immobilieninvestoren und Beratungsgesellschaften/Analysten. Hierbei sollten akademische Themengebiete herausgearbeitet werden,

>> **AUFSÄTZE PAPERS** Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Dipl.-Geogr. Hartmut Bulwien,
Dipl.-Kffr. Verena Sturm, Dipl. Kfm. Matthias Zimmermann

die in der Immobilienwirtschaft einen hohen Stellenwert und eine hohe Aktualität besitzen. Auf Basis der Umfrageergebnisse kann die akademische Forschung die in der Praxis priorisierten immobilienökonomischen Problemstellungen identifizieren, analysieren und bearbeiten.

Die zweite Studie beinhaltete eine Umfrage unter europäischen Professoren und wissenschaftlichen Dozenten im Fachgebiet Immobilienökonomie. Hierbei sollten die akademischen Themengebiete herausgearbeitet werden, denen in der aktuellen Immobilienforschung in Europa eine hohe Relevanz zukommt.

Abschließend wurden die Umfrageergebnisse bei "deut-

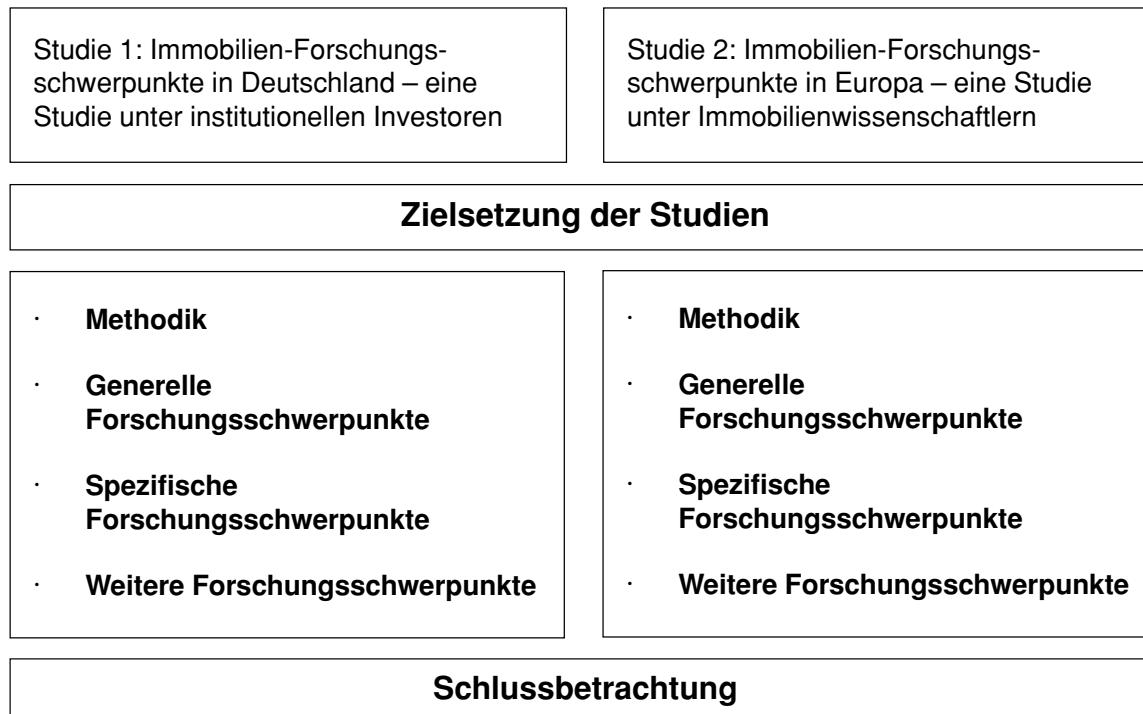
schen Praktikern" und "europäischen Wissenschaftlern" verglichen. Methodisch sauberer wäre sicherlich der deutsch-deutsche Vergleich gewesen; dies war aber allein schon aufgrund der geringen Grundgesamtheit deutscher Immobilienforscher nicht möglich.

Dieses Forschungsprojekt soll die Reihe der vorangegangenen Studien von Worzala (2000), Newell (2001) und Newell/ Mc Allister/ Worzala (2003) abrunden.

C. Aufbau des Beitrags

Wie die Abbildung 1 verdeutlicht, ist der Aufbau der beiden empirischen Untersuchungen identisch.

Abbildung 1: Übersicht über den Aufbau des Beitrags



In Kapitel D wird die Methodik der beiden empirischen Studien und der statistischen Analyse im Detail erläutert.

In Kapitel E werden die generellen Forschungsschwerpunkte der Studien 1 und 2 dargestellt. Es erfolgt eine Analyse und Interpretation der Ergebnisse anhand

- > der Rangfolgen,
- > Principal Component Analyse,
- > eines Vergleichs der internationalen Forschungsschwerpunkte und
- > der Rangkorrelationen.

Die spezifischen Forschungsschwerpunkte der beiden Studien werden in Kapitel F in äquivalenter Form zu Kapitel E beleuchtet.

Im Speziellen wird in den Kapiteln E und F ein Vergleich der Ergebnisse von deutschen institutionellen Immobilieninvestoren und europäischen Wissenschaftlern vorgenommen.

Die Ergebnisse des Ländervergleichs bei den institutionellen Immobilieninvestoren untereinander und der Vergleich mit den Immobilien-Wissenschaftlern werfen

>> **AUFSÄTZE PAPERS** Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Dipl.-Geogr. Hartmut Bulwien,
Dipl.-Kffr. Verena Sturm, Dipl. Kfm. Matthias Zimmermann

viele Fragen auf, die sich anhand der vorhandenen Daten nicht beantworten lassen. Daher finden sich in diesem Beitrag einige "Erklärungsversuche" ohne empirischen Gehalt, die daher angreifbar sind.

Der Artikel endet in Kapitel G mit einer Schlussbetrachtung und Implikationen für die immobilienökonomische Forschung.

D. Methodik

I. Die empirischen Studien

Der Aufbau der Fragebögen zu den Studien 1 und 2 wurde identisch zu den vorherigen Umfragen von Worzala (2000), Newell (2001) und Newell/ Mc Allister/ Worzala (2003) konzipiert. Diese Vorgehensweise wurde bewusst gewählt, um eine maximale Vergleichbarkeit der Antworten von Praxis und Forschung und im internationalen Vergleich zu erzielen, auch wenn Studie 2 an eine andere Zielgruppe adressiert war.

Die Fragebögen zu den Umfragen wurden im ersten Quartal 2003 versendet.

Der Fragebogen umfasste für beide Studien mehr als 40 immobilienökonomische Themenstellungen und untergliederte sich in folgende Kategorien:

- > 12 Fragen zu generellen immobilienökonomischen Forschungsschwerpunkten
- > 28 Fragen zu spezifischen immobilienökonomischen Forschungsschwerpunkten

Die Teilnehmergruppen (institutionelle Investoren und Wissenschaftler) wurden befragt, für wie bedeutend jedes Forschungsgebiet für ihr Tätigkeitsfeld angesehen wurde. Alle 40 Fragen wurden auf einer 5-Punkte-Skala abgebildet, ausgehend von 1 als "unwichtig" bis 5 als "sehr wichtig".

Des Weiteren wurde in den Fragebögen beider Studien allen Teilnehmern die Möglichkeit gegeben, auch andere, für sie relevante Forschungsthemen anzugeben. In Studie 1 wurden 250 institutionelle Immobilieninvestoren und Beratungsunternehmen/ Analysten der deutschen Immobilienwirtschaft befragt. 90 ausgefüllte Fragebögen wurden an das ebs Department of Real Estate zurückgesendet, was einer Rücklaufquote von 36% entspricht. Die befragten Unternehmen setzten sich wie folgt zusammen:

- > Versicherungsgesellschaften: 20,2%
- > Immobilien AGs: 25,2%
- > Offene Immobilienfonds: 22,0%
- > Geschlossene Immobilienfonds: 16,8%
- > Immobilienberatungsunternehmen./Analysten 15,8%

Da diese Erhebung auf institutionelle Investoren fokussiert war, wurden immobilienökonomische Forschungsgebiete wie der Wohnungsmarkt oder die Projektentwicklung, die eher für andere Akteure des Immobilienmarktes relevant sind, nicht berücksichtigt.

In Studie 2 gingen 80 Fragebögen einer Auswahl bekannter europäischer Immobilien-Wissenschaftler zu. Mit einem Rücklauf von 41 ergab sich eine Rücklaufquote von 51,25%.

Die Antworten der Wissenschaftler kamen aus folgenden Ländern:

- > Deutschland 36,6%¹⁰
- > Großbritannien und Irland 46,5%
- > Spanien 4,9%
- > Italien 2,4%
- > Dänemark 2,4%
- > Frankreich 2,4%
- > Schweiz 2,4%
- > Niederlande 2,4%

Die Daten der Wissenschaftler wurden vornehmlich aus der Liste der RICS-akkreditierten Universitäten in Europa generiert.¹¹ Die Umfrage wurde auf europäischer Ebene durchgeführt, weil universitäre und forschungsbedingte Beziehungen über nationale Grenzen hinweg bestehen und zunehmend an Bedeutung gewinnen.

II. Statistische Analyse

Die statistische Analyse wurde für beide Studien in drei Schritten durchgeführt:

1. Für jede der 40 Fragen wurden Durchschnittswerte der Antworten gebildet, sowohl für die Grundgesamtheit, als auch für die Untergruppen der befragten Unternehmen und für die Antworten der Wissenschaftler.
2. Diese Durchschnittswerte wurden in einer Prioritätenliste nach Rangordnung von den höchsten zu den niedrigsten Werten abgebildet. Anschließend wurde ein Abgleich zwischen Praxis und Forschung vorgenommen.

>> **AUFSÄTZE PAPERS** Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Dipl.-Geogr. Hartmut Bulwien,
Dipl.-Kffr. Verena Sturm, Dipl. Kfm. Matthias Zimmermann

3. Um die zugrunde liegenden inhaltlichen "Dimensionen" aus den generellen und den spezifischen Forschungsschwerpunkten herauszufiltern, wurde eine Principal Component Analyse (PCA) durchgeführt.¹³

Darüber hinaus wurden bei den deutschen institutionellen Immobilieninvestoren die erzielten Ergebnisse aus 2. international verglichen und abschließend eine Rang-Korrelationsanalyse durchgeführt, um eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse aller Studien (auch mit USA, Australien und Großbritannien) zu erreichen.

E. Generelle Forschungsschwerpunkte

I. Rangordnung

In Tabelle 1 werden die Durchschnittswerte und die daraus hervorgehende Rangordnung der Prioritäten aus Studie 1 für die zwölf generellen Forschungsgebiete dargestellt – sowohl als aggregierte Zahl für die Gesamtheit der teilnehmenden Unternehmen, als auch für die Untergruppen Versicherungen, Immobilien AGs, Offene Immobilienfonds, Geschlossene Immobilienfonds und Beratungsunternehmen/ Analysten.

Tabelle 1: Generelle immobilienökonomische Forschungsgebiete deutscher institutioneller Immobilieninvestoren

Generelle immobilien-ökonomische Forschungsgebiete	Total		Versicherungs-gesellschaften		Immobilien AGs		Offene Immobilienfonds		Geschlossene Immobilienfonds		Beratungs-unternehmen/ Analysten	
	Score	Rank	Score	Rank	Score	Rank	Score	Rank	Score	Rank	Score	Rank
Portfolio- und Immobilien-Risikomanagement	4,17	1	4,06	2	4,24	1	4,33	2	4,08	1	4,08	1
Performance-Messung bei Immobilien	4,10	2	4,13	1	4,05	2	4,33	2	3,67	5	4	2
Diversifizierung innerhalb eines Immobilien-Portfolios	3,89	3	4,06	2	3,95	4	4,28	4	3,58	8	3,42	4
Die Rolle von Immobilien in einem Mixed-Asset Portfolio	3,84	4	3,81	4	3,67	6	4	5	4	2	3,33	9
Der Einfluss makro-ökonomischer Faktoren auf Immobilien	3,77	5	3,5	9	3,67	6	3,83	6	3,83	3	3,83	3
Der Einfluss mikro-ökonomischer Faktoren auf Immobilien	3,71	6	3,63	6	4	3	3,78	7	3,83	3	3,25	11
Die Rolle internationaler Immobilien in einem Portfolio	3,52	7	3,56	7	2,71	12	4,39	1	3,67	5	3,42	4
Indirekte Immobilien-anlageformen	3,47	8	3,38	11	3,33	11	3,78	7	3,67	5	3	12
Der Einfluss rechtlicher Veränderungen auf Immobilien	3,46	9	3,5	9	3,9	5	3,22	10	3,17	9	3,42	4
Immobilien-Anlagestrategien	3,44	10	3,81	4	3,38	10	3,72	9	2,83	12	3,42	4
Der Einfluss technologischer Veränderungen auf Immobilien	3,32	11	3,56	7	3,48	9	3,11	11	3	11	3,42	4
Der Einfluss demographischer Veränderungen auf Immobilien	3,27	12	3,31	12	3,52	8	3	12	3,17	9	3,33	9
Durchschnitts-Score insgesamt	3,66		3,01		3,66		3,81		3,54		3,49	

>> **AUFSÄTZE PAPERS** Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Dipl.-Geogr. Hartmut Bulwien,
Dipl.-Kffr. Verena Sturm, Dipl. Kfm. Matthias Zimmermann

Dem Forschungsgebiet "Portfolio- und Immobilien-Risikomanagement" wurde insgesamt die höchste Priorität zugerechnet (Durchschnittswert: 4,17 von 5), gefolgt von "Immobilien-Performance-Messung" (4,10), "Diversifikation innerhalb von Immobilienportfolios" (3,89) und der "Rolle von Immobilien in einem Mixed-Asset-Portfolio" (3,84). Diese Forschungsgebiete sind nachvollziehbare, strategische Basisthemen für alle institutionellen Immobilieninvestoren.

Bei den Untergruppen wurde das Thema "Portfolio- und Immobilien-Risikomanagement" ebenfalls von Immobilien-AGs (4,24), Geschlossenen Immobilienfonds (4,08) und Beratungsunternehmen/Analysten (4,08) als Top-Priorität eingeschätzt, während bei den Offenen Immobilienfonds die "Rolle internationaler Immobilien im Portfolio" (4,39) von höchster Relevanz war. Dies lässt sich insofern nachvollziehen, als dass Offene Immobilienfonds durch das 4. Finanzmarktförderungsgesetz mehr Freiräume für Investitionen in internationale Immobilienmärkte haben und durch die zur Zeit der Umfrage sehr ausgeprägten Mittelzuflüsse bestrebt waren, diese Möglichkeiten auszuschöpfen.

Die "Einflüsse technologischer Veränderungen" (3,32) und "Einflüsse demographischer Veränderungen" (3,27) auf Immobilien wurden im Gesamtergebnis mit den geringsten Prioritäten eingestuft. Diese Ergebnisse könnten generell Indikatoren für ein noch eher kurzfristig orientiertes Denken von institutionellen Immobilieninvestoren sein.

Die geringe Relevanz des Themas "technologische Veränderungen" lässt sich des Weiteren ggf. auf das insbesondere bei Immobilien-Portfoliomanagern aufgabenbezogene geringere Interesse an objektspezifischen The-

men zurückführen; diese wären für Facility-Management Unternehmen sicherlich von höherer Relevanz.

Das geringe Interesse an "demographischen Veränderungen" kann evtl. dadurch begründet werden, dass institutionelle Investoren meinen, diese würden sich vor allem auf Wohnimmobilien, in die sie kaum investieren, nicht aber auf Gewerbeimmobilien auswirken. Zum heutigen Zeitpunkt würde vermutlich den demographischen Veränderungen eine höhere Priorität zugewiesen werden, da zu diesem Thema in der deutschen Immobilienbranche in jüngster Zeit eine vielschichtige Diskussion stattfindet.¹⁴

Offene Immobilienfonds (Durchschnittswert insgesamt: 3,81), Immobilien AGs (3,66) und Geschlossene Immobilienfonds (3,54) schätzten die generellen immobilienökonomischen Forschungsgebiete insgesamt wichtiger ein als Versicherungsgesellschaften (3,01). Eine mögliche Erklärung für dieses Ergebnis liegt darin, dass für erstgenannte Unternehmen Immobilien das Kerngeschäft darstellen und folglich Forschung in diesem Bereich von hoher Relevanz ist. Bei Versicherungsgesellschaften besitzt immobilienökonomische Forschung im Gesamtgeschäft offenbar einen geringeren Stellenwert.

Hier besteht möglicherweise ein Zusammenhang mit der Beobachtung, dass Versicherungsgesellschaften die Angebote immobilienökonomischer Weiterbildung ihrer Mitarbeiter weniger wahrnehmen als die Unternehmen der anderen Untergruppen und daher für Forschungsthemen weniger "sensibilisiert" sind.

Tabelle 2 stellt die Durchschnittswerte und die entsprechende Rangfolge der Studie 2 für die Wissenschaftler der Immobilienökonomie im Vergleich mit der Gesamtheit der institutionellen Investoren aus Studie 1 dar.

>> **AUFSÄTZE PAPERS** Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Dipl.-Geogr. Hartmut Bulwien,
Dipl.-Kffr. Verena Sturm, Dipl. Kfm. Matthias Zimmermann

Tabelle 2: Durchschnittswerte der generellen Forschungsschwerpunkte im Vergleich immobilienökonomischer Wissenschaftler und deutscher institutioneller Immobilieninvestoren

Generelle immobilienökonomische Forschungsgebiete	Immobilienökonomische Akademiker		Deutsche institutionelle Immobilieninvestoren	
	Ave. Score	Rang	Ave. Score	Rang
Der Einfluss makro-ökonomischer Faktoren auf Immobilien	3,98	1	3,77	5
Performance-Messung bei Immobilien	3,80	2	4,10	2
Der Einfluss mikro-ökonomischer Faktoren auf Immobilien	3,76	3	3,71	6
Portfolio- und Immobilien-Risikomanagement	3,73	4	4,17	1
Immobilien-Anlagestrategien	3,51	5	3,44	10
Der Einfluss regulatorischer Veränderungen auf Immobilien	3,44	6	3,46	9
Diversifizierung innerhalb eines Immobilien-Portfolios	3,17	7	3,89	3
Die Rolle internationaler Immobilien in einem Portfolio	3,10	8	3,52	7
Die Rolle von Immobilien in einem Mixed-Asset Portfolio	3,05	9	3,84	4
Der Einfluss demographischer Veränderungen auf Immobilien	3,05	10	3,27	12
Der Einfluss technologischer Veränderungen auf Immobilien	3,00	11	3,32	11
Indirekte Immobilien-anlageformen	2,80	12	3,47	8
Durchschnittsscore insgesamt	3,37		3,66	

Für die befragten Wissenschaftler hat das Thema "Einfluss makroökonomischer Faktoren auf Immobilien" im Durchschnitt die höchste Priorität (Durchschnittswert: 3,98 von 5), gefolgt von "Performance-Messung bei Immobilien" (3,80), dem "Einfluss mikroökonomischer Faktoren auf Immobilien" (3,76) und "Portfolio- und Immobilien-Risikomanagement" (3,73).

Eine Erklärung für die hohe Gewichtung des "Einflusses makroökonomischer Faktoren" und die deutlich geringere Einschätzung bei den institutionellen Immobilieninvestoren könnte sein, dass die "Praktiker" den Nut-

zen von "Real Estate Economics" für das strategische Immobilienmanagement noch nicht erkannt haben, weil dieses Forschungsgebiet in Deutschland wissenschaftlich kaum entwickelt ist.¹⁵

Der "Einfluss technologischer Veränderungen auf Immobilien" und "Indirekte Immobilienanlageformen" stellten mit 3,0 und 2,8 die geringsten Prioritäten im Gesamtergebnis dar.

Die geringe Relevanz, die dem Thema technologische Veränderungen (bspw. Bürogebäude mit Wireless Lan,

>> AUFSÄTZE PAPERS Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Dipl.-Geogr. Hartmut Bulwien,
Dipl.-Kffr. Verena Sturm, Dipl. Kfm. Matthias Zimmermann

etc.) beigemessen wurde, könnte durch das wahrscheinlich geringe Interesse immobilienökonomischer Wissenschaftler an dieser sehr technischen Thematik erklärt werden.

Der Gesamt-Durchschnittswert bei den generellen Forschungsschwerpunkten beträgt 3,37 und liegt somit nur geringfügig oberhalb des mittleren Wertes (3,00) "recht wichtig". Bei den deutschen institutionellen Investoren rangiert der Gesamt-Durchschnittswert bei 3,66. Daraus resultiert, dass die generellen Forschungsschwerpunkte für die Immobilienbranche eine höhere Relevanz zu haben scheinen als für die Wissenschaft. Dies könnte so erklärt werden, dass in der Studie unter den europäischen Wissenschaftlern Professoren und wissenschaftliche Dozenten aus allen immobilienökonomischen Teildisziplinen befragt wurden, während sich die deutsche Studie auf institutionelle Investoren als einen Teilmarkt des Immobilienmarktes beschränkte. Die unter den generellen Forschungsschwerpunkten abgefragten Themengebiete wurden insgesamt stärker auf Immobilien-Investitionsproblematiken fokussiert und sind daher wahrscheinlich für Investoren relevanter als für Akademiker mit einem sehr breiten Forschungsansatz.

II. Principal Component Analyse

Bei den Ergebnissen der institutionellen Investoren (Studie 1) zu den generellen immobilienökonomischen Forschungsschwerpunkten erklärten vier Faktoren 60,4% der Varianz. Diese Faktoren sind:

- > Aspekte des strategischen Immobilienmanagements 19,50%
- > Wirtschaftliche und regulatorische Umweltbedingungen 14,90%
- > Wechselnde Umfeldbedingungen für Immobilien 14,30%
- > Investment und Performance Aspekte 11,70%

Bei den Ergebnissen der Wissenschaftler (Studie 2) erklärten vier Dimensionen 67,68% der Varianz. Diese Faktoren sind:

- > Investment- und Performance-Aspekte 22,09%
- > Aspekte des strategischen Immobilienmanagements 16,75%
- > Wirtschaftliche Umweltbedingungen 15,49%
- > Technologische und demographische Umweltbedingungen 13,35%

Sowohl bei den institutionellen Investoren als auch bei den Wissenschaftlern konnten alle Faktoren in einem immobilienökonomischen Fachzusammenhang sinnvoll interpretiert werden.

III. Vergleich der internationalen Forschungsschwerpunkte

Tabelle 3 vergleicht die ermittelten Rangfolgen der fünf wichtigsten generellen immobilienökonomischen Forschungsprioritäten nach Meinung der Praxis für die Länder Deutschland, Australien, USA und Großbritannien mit denen der europäischen Wissenschaftler.

Tabelle 3: Top fünf Prioritäten der generellen immobilienökonomischen Forschungsschwerpunkte im Vergleich:
Deutschland, Australien, USA, Großbritannien und europäische Wissenschaftler

Rang	Deutschland	Australien	USA	UK	Europäische Wissenschaftler
1	Portfolio- und Immobilien-Risikomanagement	Die Rolle von Immobilien in einem Mixed-Asset Portfolio	Performance-Messung bei Immobilien	Die Rolle von Immobilien in einem Mixed-Asset Portfolio	Der Einfluss makro-ökonomischer Faktoren auf Immobilien
2	Performance-Messung bei Immobilien	Portfolio- und Immobilien-Risikomanagement	Der Einfluss mikro-ökonomischer Faktoren auf Immobilien	Der Einfluss makro-ökonomischer Faktoren auf Immobilien	Performance-Messung bei Immobilien
3	Diversifizierung innerhalb eines Immobilien-Portfolios	Performance-Messung bei Immobilien	Die Rolle von Immobilien in einem Mixed-Asset Portfolio	Portfolio- und Immobilien-Risikomanagement	Der Einfluss mikro-ökonomischer Faktoren auf Immobilien
4	Die Rolle von Immobilien in einem Mixed-Asset Portfolio	Diversifizierung innerhalb eines Immobilien-Portfolios	Der Einfluss demographischer Veränderungen auf Immobilien	Indirekte Immobilienanlageformen	Portfolio- und Immobilien-Risikomanagement
5	Der Einfluss makro-ökonomischer Faktoren auf Immobilien	Der Einfluss makro-ökonomischer Faktoren auf Immobilien	Diversifizierung innerhalb eines Immobilien-Portfolios	Performance-Messung bei Immobilien	Immobilien-Anlagestrategien

>> **AUFSÄTZE PAPERS** Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Dipl.-Geogr. Hartmut Bulwien,
Dipl.-Kffr. Verena Sturm, Dipl. Kfm. Matthias Zimmermann

Bei der Analyse der Rangfolgen stellten sich folgende Erkenntnisse ein:

In der Rangfolge der Forschungsschwerpunkte bei den Wissenschaftlern war der “Einfluss makroökonomischer Faktoren auf Immobilien” das Thema mit der höchsten Relevanz. Im Vergleich mit den Ergebnissen der vier Länder war zu erkennen, dass diese Relevanz nur in der britischen Studie (UK) ähnlich hoch (mit Rang 2) gewertet wurde.

In Deutschland und Australien standen die makroökonomischen Faktoren nur an fünfter Stelle und in den USA trat dieser Forschungsschwerpunkt unter den top fünf Prioritäten gar nicht auf.

Die “Performance-Messung bei Immobilien” stand auf Rang 2 bei den europäischen Wissenschaftlern. Dieses Thema wurde auch im internationalen Vergleich als relativ wichtig eingestuft. In Deutschland rangiert die Performance-Messung auf Rang 2, in Australien auf Rang 3 und in Großbritannien auf Rang 5. In den USA erhielt das Thema den ersten Rang.

Auf dem dritten Rang sahen die europäischen Wissenschaftler den “Einfluss mikroökonomischer Faktoren auf Immobilien”. Interessanterweise wurde im Vergleich nur von den USA dieses Thema unter den top fünf

Prioritäten (Rang 2) eingestuft, während es in den anderen Ländern wesentlich niedriger platziert worden ist.

Bei den europäischen Wissenschaftlern stand das “Portfolio- und Immobilien-Risikomanagement” an vierter Stelle. Damit stuften sie diesen Forschungsschwerpunkt hinter Deutschland (Rang 1), Australien (Rang 2) und Großbritannien (Rang 3) ein. In den USA wurde dieses Thema nicht in den top fünf Prioritäten platziert.

Das Thema “Immobilien-Anlagestrategien” wurde nur von den europäischen Wissenschaftlern unter die top fünf Prioritäten gewählt. Im internationalen Vergleich mit den institutionellen Investoren trat dieser Forschungsschwerpunkt unter den top fünf Prioritäten nicht auf.

IV. Rangkorrelationen¹⁶

Zunächst werden die Rangkorrelationen der Ergebnisse der verschiedenen Untergruppen der deutschen institutionellen Investoren innerhalb der Studie 1 dargestellt.

Hier bleibt festzuhalten, dass die Rangfolge der generellen immobilienökonomischen Forschungsgebiete für die Untergruppen insgesamt keine allzu hohen Rangkorrelationen aufwiesen. Wie in Tabelle 4 dargestellt, lagen die Korrelationswerte in einer Bandbreite von rd. 0,10 bis 0,70.

Tabelle 4: Rangkorrelationen der Untergruppen der institutionellen Immobilieninvestoren

	Versicherungs- gesellschaften	Immobilien AGs	Offene Immobilien- fonds	Ges- schlossene Immobilien- fonds	Beratungs- unternehmen/ Analysten
<i>Versicherungs- gesellschaften</i>	1				
<i>Immobilien AGs</i>	0,5456	1			
<i>Offene Immobi- lienfonds</i>	0,7022	0,0967	1		
<i>Geschlossene Immobilienfonds</i>	0,3185	0,3132	0,6823	1	
<i>Beratungs- unternehmen/ Analysten</i>	0,6037	0,4903	0,4278	0,3179	1

>> **AUFSÄTZE PAPERS** Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Dipl.-Geogr. Hartmut Bulwien,
Dipl.-Kffr. Verena Sturm, Dipl. Kfm. Matthias Zimmermann

Tabelle 5: Rangkorrelationsanalyse der generellen Forschungsschwerpunkte: Großbritannien vs. Australien vs. USA vs. Deutschland vs. europäische Wissenschaftler

	<i>Versicherungs- gesellschaften</i>	<i>Immobilien AGs</i>	<i>Offene Immobilien- fonds</i>	<i>Ge- schlossene Immobilien- fonds</i>	<i>Beratungs- unternehmen/ Analysten</i>
<i>Versicherungs- gesellschaften</i>	1				
<i>Immobilien AGs</i>	0,5456	1			
<i>Offene Immobi- lienfonds</i>	0,7022	0,0967	1		
<i>Geschlossene Immobilienfonds</i>	0,3185	0,3132	0,6823	1	
<i>Beratungs- unternehmen/ Analysten</i>	0,6037	0,4903	0,4278	0,3179	1

Die Rangkorrelationen in Tabelle 5 ergaben sich aus dem Vergleich der vier Länderstudien mit den Ergebnissen der europäischen Wissenschaftler.

Die Rangkorrelationen zwischen den internationalen institutionellen Investoren der vier Länder wiesen folgende Ergebnisse auf:

Die deutschen und australischen Ergebnisse zeigten mit 0,84 eine relativ hohe Korrelation in der Rangfolge der Prioritäten. Hingegen waren die Ergebnisse zwischen Deutschland und den USA (0,28) sowie Australien und den USA (0,37) nur schwach korreliert.

Betrachtet man die jeweils als am wichtigsten eingeschätzten Forschungsgebiete, so wird deutlich, dass die Immobilieninvestoren in den USA im Vergleich zu Deutschland und Australien aufgrund des transparenteren und weiter entwickelten US-amerikanischen Immobilienmarktes spezifischere bzw. innovativere Themen priorisierten. Dies kann u.a. damit zusammenhängen, dass akademische Forschungsaktivitäten dort bereits wesentlich etablierter und quantitativ weiter entwickelt sind.

Die grau unterlegte Zeile in Tabelle 5 zeigt die Korrelationswerte zwischen europäischen Wissenschaftlern und den internationalen institutionellen Investoren. Der Rangkorrelationskoeffizient zwischen Wissenschaftlern und deutschen institutionellen Immobilieninvestoren betrug 0,555 und stellte damit die höchste Korrelation

in dieser Zeile dar. Alle anderen Werte lagen – teilweise deutlich – darunter.

Die Rangkorrelationen zwischen australischen Investoren und europäischen Wissenschaftlern (0,455) und zwischen britischen Investoren und europäischen Wissenschaftlern (0,436) bewegten sich in einer ähnlichen Spanne.

Die geringste Rangkorrelation betrug 0,027 und trat zwischen amerikanischen Investoren und europäischen Wissenschaftlern auf. Dies kann zum einen auf den Zeitunterschied der beiden Studien (2000 vs. 2003), und zum anderen auf die höhere Reife des amerikanischen Immobilienmarktes gegenüber Europa zurückgeführt werden.

F. Spezifische immobilienökonomische Forschungsschwerpunkte

I. Rangordnung

In Tabelle 6 werden die Durchschnittswerte und die daraus hervorgehenden Rangordnungen der Prioritäten aus Studie 1 für die 28 spezifischen immobilienökonomischen Forschungsgebiete dargestellt; sowohl als aggregierte Zahl für die Gesamtheit der teilnehmenden Unternehmen, als auch für die Untergruppen Versicherungsgesellschaften, Immobilien AGs, Offene Immobilienfonds, Geschlossene Immobilienfonds und Beratungsunternehmen/Analysten.

>> **AUFSÄTZE PAPERS** Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Dipl.-Geogr. Hartmut Bulwien,
Dipl.-Kffr. Verena Sturm, Dipl. Kfm. Matthias Zimmermann

Die fünf wichtigsten spezifischen Forschungsbereiche waren insgesamt:

1. Prognosemethoden für Märkte, Mieten und Renditen (3,97)
2. Einfluss der Steuergesetzgebung auf Immobilien (3,90)
3. Existenz und Vorhersehbarkeit von Immobilienzyklen (3,90)
4. Diversifizierung innerhalb eines Immobilienportfolios (3,74)
5. Desinvestitionsstrategien für Immobilien (3,74)

Tabelle 6: Spezifische Forschungsschwerpunkte der Immobilienökonomie der deutschen institutionellen Investoren

Spezifische immobilien- ökonomische Forschungs- gebiete	Total		Versicherungs- gesellschaften		Immobilien AGs		Offene Immobilienfonds		Geschlossene Immobilienfonds		Beratungs- unternehmen/Analysten	
	Score	Rank	Score	Rank	Score	Rank	Score	Rank	Score	Rank	Score	Rank
Prognosemethoden für Märkte, Mieten und Renditen	3,97	1	3,44	9	3,81	4	4,28	1	4,09	2	3,83	5
Einfluss der Steuergesetzgebung auf Immobilien	3,90	2	3,44	9	4,14	1	3,78	5	4,18	1	3,75	7
Existenz und Vorhersehbarkeit von Immobilienzyklen	3,90	3	3,81	3	3,9	2	3,67	7	3,82	6	3,92	3
Diversifizierung innerhalb eines Immobilienportfolios	3,74	4	3,94	1	3,71	6	4,17	2	2,91	14	3,67	10
Desinvestitionsstrategien für Immobilien	3,74	5	3,63	5	3,43	11	3,89	3	3,91	5	4,17	1
Immobilientypologische Marktforschung	3,69	6	3,44	9	3,81	4	3,28	14	4	3	3,92	3
Einfluss von Länder- und Währungsrisiken auf internationale Immobilieninvestitionen	3,64	7	3,5	7	3,67	7	3,67	7	4	3	3,08	16
Investitionsrestriktionen auf internationales Immobilienmärkten	3,64	8	3,75	4	3,43	11	3,67	7	3,64	7	3,83	5
Diversifizierung durch Immobilien innerhalb von Mixed-Asset Portfolios	3,62	9	3,94	1	3,43	11	3,83	4	2,91	14	3,25	12
Der Einfluss von Kapitalzu- und -abflüssen auf Immobilienmärkte	3,54	10	3,38	14	3,48	10	3,5	10	3,45	8	4	2
Einfluss der Bewertungspraxis auf individuelle Portfoliorenditen	3,36	11	3,31	17	3,52	9	3,39	11	3	11	3,75	7
Indirekte Immobilienanlagen in einem Mixed-Asset Portfolio	3,31	12	3,38	14	3,38	14	3,72	6	2,91	14	2,92	18
Passive vs. Aktive Investitionsstrategien	3,31	13	3,56	6	3,38	14	3,33	13	3	11	2,92	18
Diversifizierung nach Regionen vs. nach Immobilienarten	3,25	14	3,31	17	3,57	8	3,17	16	3,18	9	3,08	16
Einflüsse von strukturellen Veränderungen in der Arbeitsnachfrage auf Immobilieninvestitionen	3,07	15	3,38	14	3,1	17	3,28	14	3,18	9	2,17	27

>> AUFSÄTZE PAPERS Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Dipl.-Geogr. Hartmut Bulwien,
Dipl.-Kffr. Verena Sturm, Dipl. Kfm. Matthias Zimmermann

Spezifische immobilien- ökonomische Forschungs- gebiete	Total		Versicherungs- gesellschaften		Immobilien AGs		Offene Immobilienfonds		Geschlossene Immobilienfonds		Beratungs- unternehmen/Analysten	
	Score	Rank	Score	Rank	Score	Rank	Score	Rank	Score	Rank	Score	Rank
Einfluss einer alternden Bevölkerung auf Immobilien- investitionen	3,04	16	3,31	17	2,95	19	2,72	21	3	11	3,17	13
Immobilienmarkt- Kapitalisierung im Vergleich zu anderen Asset- Klassen	3,02	17	3,31	17	2,67	24	3,39	11	2,45	20	3,33	11
Einfluss zeitlicher Bewertungs- verzögerungen und Bewertungsfehler auf Immobilien- Indices	2,99	18	3,44	9	2,67	23	3,06	17	2,18	27	3,75	7
Liquidität von Immobilien im Vergleich zu anderen Assetklassen	2,97	19	2,94	24	3,14	16	2,89	19	2,45	20	3,17	13
Umweltauflagen bei Altlasten	2,94	20	3,5	7	3,05	18	2,33	26	2,64	17	2,75	22
Einfluss von Management- Fees auf die Portfolio- Performance	2,94	21	3,44	9	2,9	22	3,06	17	2,45	20	2,42	24
Immobilien-Aktien als Substitut für direkte Immo- bilieninvestitionen	2,87	22	2,75	26	3,86	3	2,61	22	2,09	28	2,83	21
Vergleich von Immobilien- investitionen auf Primär- und Sekundär- märkten	2,85	23	3,19	21	2,95	19	2,44	25	2,55	19	3,17	13
Einflüsse sich verändernder Haushalts- strukturen auf Immobilien- investitionen	2,74	24	3,13	22	2,95	19	2,5	24	2,36	25	2,75	22
Angebotsseitige Beschränkungen	2,65	25	2,75	26	2,48	26	2,78	20	2,36	25	2,92	18
Einfluss von Immigrations- strömen auf Immobilien- investitionen	2,63	26	3	23	2,67	23	2,56	23	2,45	20	2,33	26
Vergleich von geschlossenen und offenen Immobilienfonds	2,47	27	2,69	28	2,43	27	2,28	27	2,64	17	2,42	24
Einfluss von e-commerce auf die Immobilien- nachfrage	2,42	28	2,88	25	2,38	28	2,22	28	2,45	20	2,17	27
Durchschnitts- Score insgesamt	3,22		3,34		3,25		3,20		3,01		3,19	

Während "Prognosemethoden für Märkte, Mieten und Renditen" eines der wichtigsten Forschungsgebiete für Offene (Rang 1) und Geschlossene Immobilienfonds (Rang 2) waren, wurden diese von Immobilien AGs (Rang 4), Beratungsunternehmen/Analysten (Rang 5) und Versicherungsgesellschaften (Rang 9) wesentlich schwächer bewertet. Letztere sahen die "Diversifizierung innerhalb von Immobilienportfolios" als wichtigstes Forschungsgebiet an (3,94).

Die spezifischen immobilienökonomischen Forschungsgebiete (3,22) wurden im Gesamt-Durchschnittswert

von den institutionellen Investoren schwächer als die generellen Forschungsgebiete (3,66) gewertet. Dies spiegelt die höhere Wichtigkeit der breiter angelegten, strategischen Portfoliomanagement-Themen im Vergleich zu spezifischeren Themen wider.

Tabelle 7 stellt die Durchschnittswerte und die entsprechende Rangfolge der spezifischen immobilienökonomischen Forschungsschwerpunkte der Studie 2 für die Wissenschaftler der Immobilienökonomie im Vergleich mit der Gesamtheit der institutionellen Investoren aus Studie 1 dar.

>> **AUFSÄTZE PAPERS** Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Dipl.-Geogr. Hartmut Bulwien,
Dipl.-Kffr. Verena Sturm, Dipl. Kfm. Matthias Zimmermann

Tabelle 7: Rangfolge der spezifischen Forschungsschwerpunkte: Wissenschaftler vs. deutsche institutionelle Investoren

Spezifische immobilien ökonomische Forschungsgebiete	Wissenschaftler der Immobilienökonomie		Deutsche institutionelle Investoren	
	Ave. Score	Rang	Ave. Score	Rang
Existenz und Vorhersehbarkeit von Immobilienzyklen	3,71	1	3,90	3
Prognosemethoden für Märkte, Mieten und Renditen	3,66	2	3,97	1
Immobilientypologische Marktforschung	3,41	3	3,69	6
Diversifizierung innerhalb eines Immobilienportfolios	3,24	4	3,74	4
Einfluss der Bewertungspraxis auf individuelle Portfoliorenditen	3,22	5	3,36	11
Diversifizierung nach Regionen vs. nach Immobilienarten	3,2	6	3,25	14
Einfluss der Steuergesetzgebung auf Immobilien	3,17	7	3,90	2
Liquidität von Immobilien im Vergleich zu anderen Assetklassen	3,17	8	2,97	19
Diversifizierung durch Immobilien innerhalb von Mixed-Asset Portfolios	3,12	9	3,62	9
Einfluss zeitlicher Bewertungs- verzögerungen und Bewertungsfehler auf Immobilien-Indices	3,1	10	2,99	18
Der Einfluss von Kapitalzu- und - abflüssen auf Immobilienmärkte	3,07	11	3,54	10
Desinvestitions- strategien für Immobilien	2,95	12	3,74	5
Einflüsse von strukturellen Veränderungen in der Arbeitsnachfrage auf Immobilien-investitionen	2,93	13	3,07	15
Angebotsseitige Beschränkungen	2,8	14	2,65	25
Passive vs. Aktive Investitionsstrategien	2,8	15	3,31	13
Einfluss von Länder- und Währungsrisiken auf internationale Immobilien-investitionen	2,78	16	3,64	7
Indirekte Immobilien- anlagen in einem Mixed- Asset Portfolio	2,76	17	3,31	12
Einfluss einer alternden Bevölkerung auf Immobilieninvestitionen	2,73	18	3,04	16
Einflüsse sich verändernder Haushalts- strukturen auf Immobilieninvestitionen	2,68	19	2,74	24
Immobilienmarkt- Kapitalisierung im Vergleich zu anderen Asset-Klassen	2,68	20	3,02	17

>> **AUFSÄTZE PAPERS** Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Dipl.-Geogr. Hartmut Bulwien,
Dipl.-Kffr. Verena Sturm, Dipl. Kfm. Matthias Zimmermann

Spezifische immobilien ökonomische Forschungsgebiete	Wissenschaftler der Immobilienökonomie		Deutsche institutionelle Investoren	
	Ave. Score	Rang	Ave. Score	Rang
Vergleich von Immobilieninvestitionen auf Primär- und Sekundärmarkten	2,66	21	2,85	23
Umweltauflagen bei Altlasten	2,63	22	2,94	20
Immobilien-Aktien als Substitut für direkte Immobilieninvestitionen	2,51	23	2,87	22
Einfluss von e- commerce auf die Immobilien nachfrage	2,51	24	2,42	28
Investitionsrestriktionen auf internationalen Immobilienmärkten	2,46	25	3,64	8
Einfluss von Management-Fees auf die Portfolio- Performance	2,44	26	2,94	21
Einfluss von Immigrationsströmen auf Immobilieninvestitionen	2,41	27	2,63	26
Vergleich von geschlossenen und offenen Immobilienfonds	2,27	28	2,47	27
Durchschnitts-Score insgesamt	2,90		3,22	

Die fünf wichtigsten spezifischen Forschungsgebiete für die Wissenschaftler waren hier insgesamt:

1. Existenz und Vorhersehbarkeit von Immobilienzyklen (3,71)
2. Prognosemethoden für Märkte, Mieten und Renditen (3,66)
3. Immobilientypologische Marktforschung (3,41)
4. Diversifizierung innerhalb eines Immobilienportfolios (3,24)
5. Einfluss der Bewertungspraxis auf individuelle Portfoliorenditen (3,22)

Die europäischen Wissenschaftler werteten die "Existenz und Vorhersehbarkeit von Immobilienzyklen" mit der Durchschnitts-Score von 3,71 aus 5 an erster Stelle.

Deutsche institutionelle Investoren bewerteten diese Fragestellung mit 3,90 aus 5 auf dem dritten Rang. "Prognosemethoden für Märkte, Mieten und Renditen" lag mit 3,66 auf Rang 2 für die Wissenschaft und für die institutionellen Immobilieninvestoren auf Rang 1 mit 3,97.

Unter Berücksichtigung aller Antworten zu den spezifischen immobilienökonomischen Forschungsschwerpunkten durch die Wissenschaftler ergab sich ein Durchschnittswert von 2,90 und für die deutschen Investoren von 3,22. Diese insgesamt schlechtere Wertung durch die Wissenschaftler geht wahrscheinlich darauf zurück, dass die im Fragebogen aufgeführten Fragestellungen nicht exakt mit allen zum Zeitpunkt der Umfrage aktuellen interdisziplinären Forschungsthemen der Wissenschaft korrespondierten.

Hieraus resultierend sollten die von den Akademikern als relevant ausgewiesenen Forschungsschwerpunkte weiter hinterfragt und untersucht werden.

>> **AUFSÄTZE PAPERS** Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Dipl.-Geogr. Hartmut Bulwien,
Dipl.-Kffr. Verena Sturm, Dipl. Kfm. Matthias Zimmermann

II. Principal Component Analyse

Bei den Ergebnissen der institutionellen Investoren (Studie 1) zu den spezifischen immobilienökonomischen Forschungsschwerpunkten erklärten zehn Faktoren 70,7% der Standardabweichung. Die drei Hauptfaktoren waren:

- | | |
|---|-------|
| > Immobilienbewertung | 9,00% |
| > Wechselnde Umfeldbedingungen für Immobilien | 8,90% |
| > Diversifikation | 8,40% |

Die verbleibenden sieben Faktoren konnten nicht in einem exakten immobilienökonomischen Fachzusammenhang interpretiert werden.

Bei den Ergebnissen der Wissenschaftler erklärten sieben Faktoren 75,14% der errechneten Standardabweichung. Dabei waren die Hauptfaktoren:

- | | |
|--|--------|
| > Demographische und strukturelle Aspekte | 14,27% |
| > Portfolio- und Performanceaspekte | 13,64% |
| > Makroökonomische, Management- und Marketingaspekte | 10,16% |
| > Marktanalyseaspekte | 7,45% |
| > Steueraspekte | 5,71% |

Die verbleibenden zwei Faktoren konnten nicht in einem exakten immobilienökonomischen Fachzusammenhang interpretiert werden.

III. Vergleich der internationalen Forschungsschwerpunkte

Tabelle 8 vergleicht die ermittelten Rangfolgen der fünf wichtigsten spezifischen immobilienökonomischen Forschungsprioritäten nach Meinung der Praxis für die Länder Deutschland, Australien, USA und Großbritannien mit denen der europäischen Wissenschaftler.

Tabelle 8 Rangfolge der wichtigsten fünf spezifischen immobilienökonomischen Forschungsschwerpunkte von Deutschland, Australien, USA, Großbritannien und europäischen Wissenschaftler

Rang	Deutschland	Australien	USA	UK	Europäische Wissenschaftler
1	Prognosemethoden für Märkte, Mieten und Renditen	Der Einfluss von Kapitalzu- und -abflüssen auf Immobilienmärkte	Der Einfluss von Kapitalzu- und -abflüssen auf Immobilienmärkte	Einfluss der Steuergesetzgebung auf Immobilien	Existenz und Vorhersehbarkeit von Immobilienzyklen
2	Einfluss der Steuergesetzgebung auf Immobilien	Indirekte Immobilienanlagen in einem Mixed-Asset Portfolio	Desinvestitionsstrategien für Immobilien	Einfluss von Veränderungen in der Mietstruktur	Prognosemethoden für Märkte, Mieten und Renditen
3	Existenz und Vorhersehbarkeit von Immobilienzyklen	Immobilien-Aktien als Substitut für direkte Immobilieninvestitionen	Einfluss von Management-Fees auf die Portfolio-Performance	Existenz und Vorhersehbarkeit von Immobilienzyklen	Immobilientypologische Marktforschung
4	Diversifizierung innerhalb eines Immobilienportfolios	Diversifizierung durch Immobilien innerhalb von Mixed-Asset Portfolios	Existenz und Vorhersehbarkeit von Immobilienzyklen	Liquidität von Immobilien im Vergleich zu anderen Assetklassen	Diversifizierung innerhalb eines Immobilienportfolios
5	Desinvestitionsstrategien für Immobilien	Prognosemethoden für Märkte, Mieten und Renditen	Diversifizierung nach Regionen vs. nach Immobilienarten	Diversifizierung durch Immobilien innerhalb von Mixed-Asset Portfolios	Einfluss der Bewertungspraxis auf individuelle Portfoliorenditen

>> AUFSÄTZE PAPERS Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Dipl.-Geogr. Hartmut Bulwien,
Dipl.-Kffr. Verena Sturm, Dipl. Kfm. Matthias Zimmermann

Bei der Analyse der Rangfolgen stellten sich folgende Erkenntnisse ein:

Die Wissenschaftler gewichteten die "Existenz und Vorhersehbarkeit von Immobilienzyklen" mit der höchsten Priorität. Im Abgleich mit den vier Länderstudien ist erkennbar, dass diese hohe Einschätzung von "Praktikern" nicht geteilt wurde. Deutsche und britische institutionelle Investoren ordneten diese Themenstellung auf Rang 3 und amerikanische nur auf Rang 5 ein. Für australische Investoren kam sie unter den wichtigsten fünf Prioritäten nicht vor.

Rang 2 bildeten nach Meinung der Wissenschaft die "Prognosemethoden für Märkte, Mieten und Renditen". In Deutschland kam dieser Fragestellung mit Rang 1 die höchste Relevanz zu, im Gegensatz zu Australien (Rang 5). Für die USA und Großbritannien rangierte die Thematik nicht unter den ersten fünf Prioritäten.

Die "Immobilientypologische Marktforschung (Büro-, Handels-, Wohnimmobilien, etc.)" stand auf dem dritten Rang für die europäischen Wissenschaftler. Diese Fragestellung wurde in keinem der vier Länder in der Liste der Rangfolgen unter den wichtigsten fünf Prioritäten genannt.

Die "Diversifizierung innerhalb eines Immobilienportfolios" sahen sowohl die Wissenschaftler, als auch die deutschen und australischen institutionellen Investoren auf Rang 4. Britische Investoren werteten dieses Thema

auf Rang 5, bei den amerikanischen gehörte es nicht zu den top fünf Prioritäten. Insgesamt ist festzustellen, dass für dieses Thema die höchste Übereinstimmung in den Rangfolgen der fünf Untersuchungsgruppen auftrat.

Für die fünfte Priorität der Wissenschaftler "Einfluss der Bewertungspraxis auf individuelle Portfoliorenditen" lag keinerlei Übereinstimmung mit der internationalen Immobilienpraxis vor.

Ein weiterer interessanter Aspekt ergab sich bei der Betrachtung der australischen und amerikanischen Auswertung, die den Einfluss von Kapitalzu- und -abflüssen auf Immobilienmärkte als das wichtigste immobilienökonomische Forschungsgebiet identifizierten. In Deutschland erreichte dieses Themengebiet nur Rang 10. Bei den deutschen Ergebnissen muss die insgesamt hohe Priorisierung der Thematik Immobilienbesteuerung (Rang 2) besonders hervorgehoben werden, was vermutlich auf die hohe Relevanz in der Vergangenheit und auf die politische Diskussion in Deutschland zur Zeit der Umfrage und ihre Auswirkungen auf die Immobilienbranche zurückzuführen ist.

Die vorangestellte Analyse zeigt, dass wie für die generellen (vgl. Abschnitt III der generellen immobilienökonomischen Forschungsschwerpunkte) auch für die spezifischen immobilienökonomischen Forschungsschwerpunkte nur wenige Übereinstimmungen in der Rangfolge der top fünf Prioritäten zwischen Immobilienpraxis und -wissenschaft auftreten.

>> **AUFSÄTZE PAPERS** Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Dipl.-Geogr. Hartmut Bulwien,
Dipl.-Kffr. Verena Sturm, Dipl. Kfm. Matthias Zimmermann

IV. Rangkorrelationen

In Tabelle 9 werden zunächst die Rangkorrelationen der verschiedenen Untergruppen der deutschen institutionellen Investoren innerhalb der Studie 1 dargestellt.

Bei den spezifischen Forschungsschwerpunkten waren die Rangkorrelationen zwischen den einzelnen Untergruppen (siehe Tabelle 5) relativ höher (0,54 bis 0,81) als bei den generellen Forschungsschwerpunkten (0,1 bis 0,80).

Tabelle 9: Rangkorrelationen der Untergruppen der deutschen institutionellen Immobilieninvestoren

	Versicherungs- gesellschaften	Immobilien AGs	Offene Immo- bilienfonds	Geschlossene Immobilienfonds	Beratungs- Unternehmen/ Analysten
<i>Versicherungs- gesellschaften</i>	1				
<i>Immobilien AGs</i>	0,5398	1			
<i>Offene Immobilienfonds</i>	0,7461	0,6904	1		
<i>Geschlossene Immobi- lienfonds</i>	0,5411	0,7079	0,6940	1	
<i>Beratungs- Unternehmen/Analysten</i>	0,5497	0,6026	0,6698	0,6028	1

Die folgenden Rangkorrelationen in Tabelle 10 ergaben sich aus dem Vergleich der spezifischen immobilienökonomischen Forschungsschwerpunkte der europäischen

Wissenschaftler und der internationalen institutionellen Immobilieninvestoren:

Tabelle 10: Analyse der Rangkorrelationen: Spezifische immobilienökonomische Forschungsschwerpunkte der Länder Großbritannien, Australien, USA und Deutschland sowie europäischer Wissenschaftler im Vergleich

	UK	Australien	USA	Deutschland	Akademiker
<i>UK</i>	1				
<i>Australien</i>	0,69	1			
<i>USA</i>	0,266	0,189	1		
<i>Deutschland</i>	0,564	0,549	0,156	1	
<i>Akademiker</i>	0,685	0,51	0,341	0,701	1

>> **AUFSÄTZE PAPERS** Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Dipl.-Geogr. Hartmut Bulwien,
Dipl.-Kffr. Verena Sturm, Dipl. Kfm. Matthias Zimmermann

Der Vergleich der spezifischen immobilienökonomischen Forschungsschwerpunkte von europäischen Wissenschaftlern und deutschen institutionellen Immobilieninvestoren ergab mit 0,701 insgesamt die höchste Rangkorrelation. Dieses Ergebnis kann mit der hohen Anzahl deutscher Wissenschaftler erklärt werden, die mit 37% an der Studie 2 partizipierten. Die Rangkorrelation zwischen britischen Investoren und den europäischen Wissenschaftlern war mit 0,685 für die spezifischen höher als für die generellen immobilienökonomischen Forschungsschwerpunkte. Die Rangkorrelation zwischen australischen Investoren und der Wissenschaft lag bei 0,51. Die geringste Korrelation konnte erneut zwischen den amerikanischen Institutionellen und den europäischen Wissenschaftlern mit 0,341 ermittelt werden. Dieses Ergebnis bestätigt die zuvor getroffene Aussage, dass "real estate research" in den USA deutlich quantitativer ausgerichtet ist als in Europa.

G. Schlussbetrachtung

Die beiden Studien haben die generellen und spezifischen Forschungsschwerpunkte der Immobilienökonomie in ihrer Bewertung sowohl durch institutionelle Immobilieninvestoren in Deutschland als auch europäische Wissenschaftler deutlich identifiziert. Im Bereich der generellen Forschungsschwerpunkte waren die "Rolle von Immobilien in einem Mixed-Asset-Portfolio" und "Portfolio- und Immobilien-Risikomanagement" über alle Studien hinweg hoch platzierte Themengebiete. Bei den spezifischen Forschungsschwerpunkten traten die "Existenz und Vorhersehbarkeit von Immobilienzyklen" und allgemein Immobilienportfolio-Diversifikation als wichtig hervor.

Der Abgleich der Umfrageergebnisse zwischen institutionellen Immobilieninvestoren in Deutschland, Australien, den USA, Großbritannien und den europäischen Wissenschaftlern hat ergeben, dass die höchste Rangkorrelation bei den generellen und spezifischen immobilienökonomischen Forschungsschwerpunkten zwischen europäischen Wissenschaftlern und deutschen institutionellen Investoren vorliegt. Unter Berücksichtigung ihrer Korrelationen, 0,555 für die generellen und 0,701 für die spezifischen immobilienökonomischen Forschungsschwerpunkte, wurde jedoch ersichtlich, dass auch dieser Zusammenhang nicht stark ausgeprägt ist.

Eine weitere Relativierung des Ergebnisses ergibt sich dadurch, dass die Befragungen der europäischen Wissenschaftler und der deutschen institutionellen Investo-

ren zur selben Zeit (1. Halbjahr 2003) stattgefunden haben, womit beiden Befragungen äquivalente makroökonomische Bedingungen unterstellt werden können, die anderen Untersuchungen aber bis zu drei Jahre früher erfolgten. Ein letzter zu berücksichtigender Aspekt ist die hohe Prozentzahl (37%) von teilnehmenden deutschen Professoren und wissenschaftlichen Dozenten an der Umfrage unter den europäischen Wissenschaftlern.

Die Ergebnisse der Auswertungen lassen die Schlussfolgerung zu, dass noch immer unterschiedliche thematische Präferenzen zwischen Praxis und Forschung vorliegen. Ziel sollte sein, diese Differenzen mittelfristig zu überkommen, um auf diese Art und Weise einer positiven zukünftigen Entwicklung und erhöhter Transparenz der Immobilienmärkte Rechnung zu tragen.

Praxis und akademische Forschung müssen kooperieren und interagieren, um für beide Parteien eine Win-Win Situation zu schaffen. Ansätze für mögliche Kooperationen sind beispielsweise Netzwerke, die Praxis und Forschung weiter miteinander verbinden und die Zusammenarbeit intensivieren. Jour-fixe, gemeinsame Konferenzen, Arbeitsgruppen, etc. sind einige der vielfältigen Möglichkeiten. Auch die Intensivierung von grenzüberschreitenden Kontakten sollte angestrebt werden.

Für die deutsche immobilienökonomische Forschung ist es von hoher Bedeutung, die Forschungsschwerpunkte und Sichtweisen der immobilienökonomischen Disziplin internationaler Fachkollegen zu kennen, die in unterschiedlichen kulturellen und sozialen Gefügen ihrer Immobilienmärkte leben.¹⁷

Im internationalen Vergleich zeigten die Ergebnisse der Studien des Weiteren, dass nur sehr geringe Übereinstimmungen zwischen der amerikanischen Praxis und der europäischen Wissenschaft bestehen.

Als möglicher Grund könnte der Timelag von drei Jahren genannt werden, der zwischen den Befragungen in den USA (2000) und der europäischen Wissenschaftlern (2003) lag, so dass sich die Forschungsschwerpunkte durch mikro- und makroökonomische Einflüsse verändert haben können.

Eine weitere Ursache für das Abweichen der Ergebnisse könnte darin begründet liegen, dass in den USA sehr spezifische und innovative Themen erforscht werden. Diese Annahme lässt sich durch die "reiferen" amerikanischen Immobilienmärkte erklären. Sie sind transpa-

>> **AUFSÄTZE PAPERS** Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Dipl.-Geogr. Hartmut Bulwien,
Dipl.-Kffr. Verena Sturm, Dipl. Kfm. Matthias Zimmermann

renter (z.B. bessere Datenverfügbarkeit) und weiter entwickelt als die Märkte der Vergleichsländer der Studien.

Dies gilt ebenfalls für die immobilienökonomische Forschung in den USA, die länger etabliert und, wie bereits erwähnt, eher quantitativ ausgerichtet ist.

Die vorangestellten Überlegungen berücksichtigend, wäre ein erster Schritt für eine effektivere Immobilienforschung, zeitnah eine äquivalente Befragung auch unter immobilienökonomischen Wissenschaftlern in den USA durchzuführen. Hieraus würde eine Vergleichbarkeit der Forschungsschwerpunkte von amerikanischen und europäischen Wissenschaftlern erreicht werden. Die Ergebnisse könnten einen ersten Schritt für eine gezieltere Annäherung der amerikanischen und europäischen Forschung darstellen.

Für die Sicherung einer nachhaltigen Immobilienforschung wäre es schlussendlich notwendig, in den USA und Europa auf jährlicher Basis Fragebögen zu verschicken. Ein internationaler Forschungsaustausch ist wünschenswert.¹⁸

Wie erwähnt beschäftigte sich der dieser Analyse zu Grunde gelegte Fragebogen vorwiegend mit Investiti-

ons- und Finanzierungsthemen im Immobilienbereich.¹⁹ Für zukünftige Befragungen wäre es von Interesse, einen umfassenderen und stärker nach interdisziplinären Aspekten gewichteten Fragebogen zu erstellen. Auf Basis dieses neuen Fragebogens wäre es möglich, einen ganzheitlicheren Abgleich von Theorie und Praxis durchzuführen.

Die Verdeutlichung der Ergebnisse dieser Studie liefert einen Beitrag zu einer effektiveren und praxisrelevanten Forschungsagenda sowie einem höheren Forschungsoutput für die Immobilienökonomie in Hochschulen und in den Unternehmen der deutschen Immobilienwirtschaft. Eine Zusammenarbeit mit der Praxis ist ebenfalls die Voraussetzung, um Daten und Informationen zu erlangen, die den beiden Parteien im Einzelnen unzänglich sind. “[...] both communities must embrace each other's work, and work to create a formal and informal communications link between the two.”²⁰

Weiterhin ist es wünschenswert, wenn dieser Beitrag zu immobilienökonomischen Forschungsschwerpunkten zukünftige Forschungsaktivitäten in diesem wichtigen Teilbereich der Disziplin bei Mitgliedern der ARES, ERES, PPRES, AsRES, LARES und AfRES auslösen kann.

Anmerkungen

- 1 Im Zentrum der immobilienökonomischen Disziplin steht die Analyse und Konzeption von Entscheidungen rationaler Entscheidungsträger in der Immobilienwirtschaft. Das Ziel wissenschaftlicher immobilienökonomischer Forschung ist es, diese Entscheidungsprozesse zu vereinfachen und durch strukturierte Lösungsansätze zu deren Verbesserung beizutragen; vgl. Schulte (2000); Schulte (2003).
- 2 Vgl. Schulte/ Schulte-Daxböck (2003), o.S.; Black/ Rabianski (2003), S. 33.
- 3 Vgl. Schulte (2000); Schulte (2003); vgl. zu den einzelnen Ländern die Monographie “Real Estate Education”. Der interdisziplinäre Ansatz gründet auf der Forschungstradition von James A. Graaskamp, einem der Denkäter der Immobilienökonomie auf internationaler Ebene. Er sagt Folgendes: “[Interdisciplinary real estate research means] engaging broad considerations from many disciplines and points of view, with recognition of process and a holistic perspective”; Roulac (2000), S. 11.
- 4 Vgl. Souza (2000), S. 97.
- 5 “[...] the more the crucial relationship between research and practice could be improved the better would be the development of research results.”; Adair et al. (2003), S. 92.
- 6 Roulac (2002), S. 5.
- 7 Vgl. Black/ Rabianski (2003), S. 33.
- 8 Vgl. Newell et al (2002).
- 9 Siehe zum Thema ‚Immobilienökonomische Forschung in Großbritannien‘ Adair et al (2003).
- 10 Der hohe prozentuale Anteil des deutschen Rücklaufs ist u.a. durch die steigende Anzahl von immobilienökonomischen Aus- und Weiterbildungsprogrammen in Deutschland zu erklären.
- 11 RICS akkreditierte Universitäten sind für die hohe Qualität ihrer Aus- und Weiterbildung sowie Forschung im Bereich Immobilienökonomie bekannt.
- 12 Vgl. Black/ Rabianski (2003), S. 33.

>> **AUFSÄTZE PAPERS** Prof. Dr. HonRICS Karl-Werner Schulte, Dipl.-Geogr. Hartmut Bulwien,
Dipl.-Kffr. Verena Sturm, Dipl. Kfm. Matthias Zimmermann

¹³ PCA ist eine multivariate Analysetechnik, durch die aggregierte Faktoren bzw. Dimensionen aus Umfrageergebnissen ermittelt werden können. Typischerweise kann eine geringe Anzahl Faktoren extrahiert werden, die einen signifikanten Teil der Standardabweichung erklärt. Für die wesentlichen zugrunde liegenden Faktoren lässt sich oft eine praktische Interpretation geben, wohingegen aussagekräftige Interpretationen für die weniger signifikanten Faktoren meist nicht möglich sind.

¹⁴ Vgl. Deutsche Bank Research (2003).

¹⁵ Nur für die Wohnungswirtschaft liegen hier Theorie-Ansätze vor; vgl. Eekhoff (2002).

¹⁶ Eine Rangkorrelation ist eine Korrelation zwischen Variablen, die jeweils nur auf einer Ordinalskala gemessen werden, also in Form von Rangreihen vorliegen. Mit ihrer Hilfe werden sowohl die Intensität (Stärke) wie die Richtung von Zusammenhängen auf der Grundlage von Rangplätzen ermittelt. Die gebräuchlichsten Verfahren stammen von Spearman und Kendall.

¹⁷ Vgl. Rabianski/ Black (1999), S. 22.

¹⁸ Vgl. Schulte (2003a); (2003b).

¹⁹ Siehe auch Einführung.

²⁰ Souza (2000), S. 100.

Literatur

Adair, A./ Crosby, N./ Cheng Lim, L./ Watkins, C. (2003): The contribution of the RICS Cutting Edge Conference to commercial real estate research, in: *Journal of Property Research*, 2003, 20 (1), S. 91-115.

Black, R.T./ Rabianski, J. (2003): Defining the Real Estate Body of Knowledge: A Survey Approach, in: *Journal of Real Estate Practice and Education*, Vol. 6, No. 1, 2003, S. 33-54.

Deutsche Bank Research (2003): Demografie spezial, Nr. 283, Reihe: Aktuelle Themen, 18. September 2003.

Eekhoff, J. (2002): *Wohnungspolitik*, 2. Auflage, Tübingen 2002.

Epley, D.R. (1996): The Current Body of Knowledge, Paradigms Used in Real Estate Education and Issues in Need of Further Research, in: *Journal of Real Estate Research*, Vol. 12, No. 2, 1996, S. 229-236.

Newell, G./ Acheampong, P./ Worzala, E. (2002): Property Research in Australia, in: *Pacific Rim Property Research Journal*, Vol. 8, No. 2, 2002, S. 127-139.

Rabianski, J./ Black, R.T. (1999): An International Perspective on the Importance of Real Estate Concepts and Topics, in: *Journal of Real Estate Practice and Education*, Vol. 2, No. 1, 1999, S. 13-32.

Roulac, S. (2000): Can an Eclectic Fiery "Chief" be in the Mainstream? The Relationship of the Life and Work of James A. Graaskamp to Mainstream Real Estate Thought, in: Delisle, J./ Worzala, E.: *Essays in Honor of James A. Graaskamp: Ten Years After*, in: *Research Issues in Real Estate*, 2000, 2, S. 3-40.

Roulac, S. (2002): Requisite Knowledge for Effective Property Involvements in the Global Context, in: Schulte, K.-W. (publ.): *Real Estate Education throughout the World: Past, Present and Future*, Boston/ Dordrecht/ London, 2002.

Schulte, K.-W. (2000): Immobilienökonomie – ein innovatives Lehr- und Forschungskonzept!, in: Schulte, K.-W. (Hrsg.): *10 Jahre ebs Immobilienakademie: Festschrift*. Frankfurt am Main, 2000, S. 220-221.

Schulte, K.-W. (2002): *Real Estate Education Throughout the World: Past, Present and Future*, Boston/ Dordrecht/ London, 2002.

Schulte, K.-W. (2003): The role of investment and finance in real estate education and research throughout the world, in: *Property Management*, 21 (1), S. 97-113.

Schulte, K.-W./ Schulte-Daxböck, G. (2003): International Concepts of Real Estate Education, Opening Speech at the African Real Estate Society Conference, 12th March 2003, Nairobi, Kenia.

Souza, L.A. (2000): Academic and applied real estate research: 'As two worlds collide' or 'As two worlds divide?', in: *Journal of Real Estate and Portfolio Management*, Vol. 6, No. 1, 2000, S. 97-100.

Worzala, E. (2002): Bridging the practical/academic divide in real estate, in: *Pacific Rim Property Research Journal*, Vol. 8, No. 1, 2002, S. 3-14.

Worzala, E./ Gilliland, D./ Gordon, J. (2002): Real Estate Research Needs of the Plan Sponsor Community: What do the Plan Sponsor Real Estate Investment Managers want to know?, in: *Journal of Real Estate Portfolio Management*, Vol. 8, No. 1, 2002, S. 65-77.

>> **AUFSÄTZE PAPERS** Prof. Dr. HonRICS Karl-Werner Schulte, Dipl.-Geogr. Hartmut Bulwien,
Dipl.-Kffr. Verena Sturm, Dipl. Kfm. Matthias Zimmermann

Abstract

Real estate research has taken on increased importance in recent years in the international arena.

This paper analyses real estate research priorities throughout two empirical studies: the first survey was conducted among German institutional real estate investors in Germany and the second one among academic real estate researchers in Europe. 40 real estate research areas are assessed.

The first survey aims at identifying research topics with a high priority for the important investors in the German real estate markets. The methodology is consciously leaned against the empirical studies by Worzala (University of San Diego, 2000) in the USA, Newell (University of Western Sydney, 2001) in Australia and Mc Allister (University of Reading, 2003) in the UK.

Based upon the international surveys mentioned above, a comprehensive analysis compares the results of the property research priorities between Germany, USA, Australia and the UK is conducted.

The second survey wants to identify research priorities among European real estate academics, while using the equivalent questionnaire.

According to the above mentioned surveys, a link between the industry's and academia's priorities is drawn.

The comparison with the survey results of the real estate investors will on the one hand lead to interesting findings by enabling academia to question and evaluate its own research priorities and those of the real estate industry. This may allow the more effective development of a real estate research agenda for real estate researchers in gif, ARES, ERES, PPRES and AsRES, as well as for the emerging real estate societies of AfRES and LARES.

On the other hand, academia's property research priorities should be useful to managers in real estate investment companies, since they will become aware of research topics that possibly deserve more attention.

The results of the surveys – as compared internationally – show a much closer alignment for real estate research priorities in Germany, the UK and Australia than seen for the USA. This holds also true for the comparison between the four countries and European real estate academics. The role of real estate in a mixed-asset portfolio, and real estate and portfolio risk management figure prominently amongst the general real estate research priorities. Among the top specific real estate research priorities were the existence and predictability of real estate cycles and real estate portfolio diversification.

Nevertheless, the overall results show that practice and academia do not align significantly. The aim should be to overcome these differences in the medium run, with the intention of contributing to a positive development of more transparent real estate markets. Real estate practice and academia should cooperate on an international level so as to create a win-win situation for both parties.

It is hoped that the results of this research on the real estate research priorities between practice and academia, as well as across countries, will be the catalyst to future research initiatives in this crucial area of real estate research for members of gif and all other international real estate societies.

Zukunftsperpektiven geschlossener Immobilienfonds in Deutschland

Future perspectives of German closed end real estate funds

KARL-GEORG LORITZ

Prof. Dr., Inhaber des Lehrstuhls für Bürgerliches Recht, Steuerrecht und Arbeitsrecht und Leiter der Forschungsstelle für Kapitalanlagerecht an der Universität Bayreuth und Steuerberater in Frankfurt am Main.

Loritz @ uni-bayreuth.de

ANDREAS PFNÜR

PD Dr., vertritt einen Lehrstuhl für Bau- und Immobilienwirtschaft an der Technischen Universität Darmstadt

pfnuer@bwl.tu-darmstadt.de

Zusammenfassung

Die Konstruktion geschlossener Immobilienfonds ist weitgehend bestimmt von ihrer Rolle als Steuersparmedium. In dem Beitrag wird gezeigt, dass von geschlossenen Immobilienfonds in ihrer Grundfunktion und der praktischen Umsetzung ein deutlich breiteres Spektrum an ökonomischen Wirkungen ausgeht. Nicht zuletzt aufgrund ihrer volkswirtschaftlichen Bedeutung hat der Gesetzgeber über Jahrzehnte hinweg die modellhafte Kapitalanlage in Immobilien steuerlich gefördert. Der Beitrag macht transparent, dass die einstige Förderung durch eine politisch motivierte negative Voreingenommenheit von Rechtsprechung und Verwaltung sukzessive in eine Benachteiligung der steuerlichen Behandlung von geschlossenen Immobilienfonds umgeschlagen ist. Im Ergebnis ist die aktuelle steuerliche Behandlung mit dem verfassungsrechtlich abgesicherten Grundsatz der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit nicht mehr vereinbar. Für eine schnelle Beseitigung dieses Missstands sprechen folgende Potenziale geschlossener Immobilienfonds zur Beseitigung struktureller und konjunktureller Probleme der deutschen Immobilienwirtschaft.

- > Bedingt durch einen Paradigmenwechsel in der Kreditvergabepolitik der Banken befindet sich die deutsche Immobilienwirtschaft zumindest sektorale in einem strukturpolitisch wenig wünschenswerten Finanzierungsengpass, der nur durch die Mobilisierung von zusätzlichem Eigenkapital behoben werden kann.
- > Ein reibungsloser Abverkauf von betrieblich genutzten Immobilien würde die Wettbewerbsfähigkeit deutscher Unternehmen ebenso stärken wie die Haushaltssituation der öffentlichen Hand entlasten. Immobilienfonds sind von ihrem Wesen hier ideale Partner.
- > Zusätzlich erfordert der Bedarf an Ersatzinvestitionen in öffentliche Immobilien wie Schulen und Freizeitbäder dringend die Einbeziehung privaten Kapitals.
- > Für die private Altersvorsorge werden tragfähige Konzepte der Vermögensbildung benötigt. Die kollektive und indirekte Kapitalanlage in Immobilien bietet hier eine ideale Ausgangsposition.

Die zentrale Voraussetzung zur Hebung dieser Potenziale ist die steuersystematisch korrekte Behandlung modellhafter Immobilienkapitalanlagen. Der steuerliche Reformbedarf wird konkretisiert. Abschließend werden rechtspolitische Forderungen zur Beseitigung der Fehlentwicklung hergeleitet.

A. Problemstellung

Obwohl geschlossene Immobilienfonds über Jahrzehnte Investitionen in jährlichen Größenordnungen von Milliarden bewirkt haben, wird diese Rechts- und Investitionsform auch heute noch von Teilen der Rechtsprechung, von der Finanzverwaltung und auch von maßgeblichen Politikern zu unrecht als Steuersparmedium betrachtet. Mit dem Oktober vergangenen Jahres, nach über zweijähriger Beratung, nach dem 5. verabschiedeten Bauherrenerlass und verschiedenen Gesetzesänderungen, die zur Jahreswende 2003/2004 in Kraft getreten sind, hat sich diese negative Entwicklung fortgesetzt. Für Initiatoren, Berater und Anleger, also Investoren, besteht dennoch keine Rechtssicherheit. Dabei wären Immobilieninvestitionen volkswirtschaftlich dringend notwendig. Es ist längst an der Zeit, den geschlossenen Fonds aus volkswirtschaftlicher und steuerlicher Perspektive einer ganzheitlichen wissenschaftlichen Betrachtung zu unterziehen. Dies soll nachfolgend geschehen, mit dem Ziel, u.a. den volkswirtschaftlichen Nutzen zu erforschen und die steuerlichen Rahmenbedingungen kritisch zu beleuchten, um hieraus Vorschläge an den Gesetzgeber abzuleiten, wie eine systemgerechte steuerliche Behandlung beschaffen sein muss.

B. Bedeutung geschlossener Immobilienfonds

I. Immobilienökonomische Grundfunktionen

Insgesamt wird das in Immobilienfonds gebundene Vermögen der Deutschen mit 115 Mrd. Euro¹ angegeben. Im Jahr 2002 ist von geschlossenen Immobilienfonds ein Vermögen in Höhe von 10,4 Mrd. Euro aufgelegt worden.² Im Gegensatz zu dem dargestellten vorhandenen Vorurteil, das den geschlossenen Immobilienfonds nach wie vor als Steuersparvehikel erachtet, ergibt sich bei näherer Analyse ein gänzlich anderes und deutlich facettenreicheres Bild der volks- und betriebswirtschaftlichen Funktionen geschlossener Fonds.³ Die eigentliche Funktion des geschlossenen Immobilienfonds ist die eines Arrangeurs, der die Interessen von Kapitalnachfragern (Investoren und letztendlich Flächennutzern) und Kapitalanbietern (Anlegern) in Einklang bringt. Die Grundvoraussetzung für die Marktfähigkeit ist eine Fondskonstruktion, die beiden Seiten in einer win-win Situation Vorteile verspricht. Andernfalls würden Investoren alternative Finanzierungsformen wählen oder Anleger ihr Geld in konkurrierenden Kapitalanlageformen anlegen.

Um die Rolle des Arrangeurs voll auszufüllen, nimmt der geschlossene Fonds über die Funktion eines reinen Finanz-

maklers hinaus eine Reihe an Transformationen vor, aus denen für die Fonds-Beteiligten und die Volkswirtschaft erst der wahre Nutzen der Einschaltung eines Fondsinitiators entsteht.⁴

1. Informationstransformation

Die Fondsinitiatoren senken durch ihre Fähigkeiten und Erfahrungen die Transaktionskosten, die aus der Anbahnung, der Vereinbarung, der Kontrolle und der Vertragsanpassung für eine Volkswirtschaft entstehen, deutlich ab. Dadurch, dass die Fonds als Finanzintermediäre zwischen die Marktseiten treten, übernehmen sie quasi auch die Funktion einer Qualitätsprüfung.

2. Betragstransformation

Durch eine „Überbrückung von Stückelungen“ in Kapitalbeträgen werden der Volkswirtschaft zusätzliche Investitions- und Finanzierungsmöglichkeiten bereitgestellt, die potentielle die Effizienz des Kapitalseinsatzes erhöhen.

3. Risikotransformation

Durch die Vermittlung eines Fondsinitiators kann schließlich auch das Ausfallrisiko vermindert werden. Dafür sind insbesondere die Prospekthaftung des Initiatoren⁵, der Risikoausgleich unter den Kapitalanlegern und die Risikoselektion in der Fondsauswahl verantwortlich.

II. Immobilienwirtschaftliche Praxis

In der immobilienwirtschaftlichen Praxis haben die geschlossenen Fonds folgende Aufgaben übernommen:

1. Institutionelles Investment in Immobilienprojekte
Durch ihre Marktnähe und Fähigkeit zu Risikoinvestments füllen Initiatoren geschlossener Immobilienfonds Nischen von Immobilieninvestments in Randlagen und bei speziellen Objektnutzungen, für die sich keine andere Investorengruppe interessiert.

2. Finanzierung von Immobilienprojekten

Die Verbindung der Investoren- und der Finanzierungsrolle ermöglicht die risikoadäquate Finanzierung von Immobilienprojekten sowie die Abstimmung der speziellen Erfordernisse auf beiden Märkten. Aktuelle Engpässe der Immobilienfinanzierung über den Bankensektor werden somit umgangen.

Die rechtliche Konstruktion der geschlossenen Immobilienfonds macht dieses Finanzierungsinstrument besonders attraktiv für Unternehmen und Verwaltungen, die sich aus finanzwirtschaftlichen Gründen von ihren Flächen trennen wollen, ohne jedoch die Verfügungsgewalt über die

Fläche zu verlieren. Der geschlossene Fonds bietet die Chance, die Interessen der flächennutzenden Organisationen mit den Interessen der Kapitalgeber zu verknüpfen. Er ermöglicht damit effiziente Sale-and-lease-back Transaktionen genauso wie Off-balance Finanzierungen bei den Gebietskörperschaften, öffentlichen und privaten Unternehmen.⁶

Durch die Vertriebsstärke und Platzierungskraft von geschlossenen Immobilienfonds wird der deutschen Bau- und Immobilienwirtschaft in großem Umfang langfristig zur Verfügung stehendes Eigenkapital bereitgestellt. Die Initiatoren erreichen dabei Kapitalmarktsegmente, die auf anderen Wegen nicht zu erreichen wären.

3. Medium der indirekten Kapitalanlage in Immobilien Die Konzentrationstendenzen der jüngeren Vergangenheit haben zu einer beobachtbaren Professionalisierung unter den Initiatoren geführt, die ihren Niederschlag in deutlich tragfähigeren Fondskonstruktionen gefunden hat. Unterstützt werden die gestiegene Transparenz und damit die Verringerung der Risiken geschlossener Fonds durch Bemühungen zur Steigerung der Transparenz der Fonds und der Initiatoren in Form von Richtlinien der Fondsprospektierung und zur Erstellung von Leistungsbilanzen.⁷ Weitere Fortschritte sind von Ratings durch International agierende Rating-Agenturen wie Moody's, Standard & Poors oder Fitch zu erwarten.

C. Steuerrechtliche Behandlung geschlossener Immobilienfonds

I. Kurzer Hinweis auf die steuerliche Entwicklung

Der Gesetzgeber hat über Jahrzehnte hinweg Immobilieninvestitionen durch steuerliche Rahmenbedingungen nicht behindert und sogar gefördert. Beispielhaft seien die Mietkaufmodelle, die Abschreibungsgesellschaften und die Bauherrenmodelle und insbesondere die 50 %-ige Abschreibung des Fördergebietgesetzes erwähnt⁸. Die meisten dieser Modelle wurden beendet, weil Rechtsprechung und Finanzverwaltung gezielt die Interpretation des geltenden Rechts änderten.

Betrachtet man die Gesetzgebung, die finanzgerichtliche Rechtsprechung und die Praxis der Steuerverwaltung zu freien Kapitalanlagen und insbesondere zu Immobilieninvestments, dann wird deutlich, dass selten steuerliche Prinzipien bei der Diskussion von Einzelfragen und -problemen im Vordergrund standen. Nie wurde, wenn neue Vorschriften in das EStG eingefügt wurden, wie etwa §15a EStG, §2a EStG, §2b EStG, §2 Abs. 3 EStG, oder

wenn ein neuer Bauherrenelass diskutiert wurde, das Fundamentalprinzip des Grundsatzes der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit diskutiert, obwohl dieser Grundsatz Verfassungsrang hat und vom Bundesverfassungsgericht bei praktisch jeder Entscheidung zum Steuerrecht in den Mittelpunkt gerückt wird⁹.

Schon wenige Bemerkungen mögen zeigen, dass die Abschaffung wirklicher oder auch nur vermeintlicher Steuervorteile zumeist politisch motiviert war. Es kann ja schwerlich Zufall sein, dass das Mietkaufmodell, das Bauherrenmodell, aber auch steuerlich "ganz normal" konzipierte geschlossene Fonds, nicht nur Immobilienfonds, ohne Änderungen der einschlägigen Gesetze plötzlich von der Finanzverwaltung und dann von den Finanzgerichten nicht mehr in der bisher konzipierten Form anerkannt wurden. Erinnert sei an die Judikatur des Bundesfinanzhofs, wonach bei Bauherrenmodellen die Einschaltung eines jeweiligen Zwischenvermieters plötzlich als Gestaltungsmisbrauch qualifiziert wurde, nachdem diese Konzeption über Jahre anerkannt war. Vor allem war sie nicht nur durch steuerliche Gründe induziert. Vielmehr sollten die Mieter auch von den mühevollen Verwaltungsaufgaben im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung eines Mietvertrages entlastet werden. Auch bei Bauherrenmodellen ist schwer erklärlich, dass eines Tages vom BFH die Theorie des Gesamtaufwandes zur Grunderwerbsteuer und schließlich auch zur Einkommensteuer ersonnen bzw. angewandt wurde¹¹, nachdem zunächst solche Modelle über Jahre problemlos die Steuerveranlagungen und auch Außenprüfungen durchlaufen hatten.

All dem könnte man entgegenhalten, dass in einem Rechtsgebiet wie dem Steuerrecht ja durchaus die Möglichkeit besteht, dass Gerichte in Abweichung zu Verwaltungsauffassungen entscheiden. Es sind aber nicht nur die Ergebnisse so mancher Entscheidung des Bundesfinanzhofs, die abzulehnen sind, sondern vor allem auch die dogmatischen Wege, die dabei beschritten wurden. So ergibt sich die Theorie vom Gesamtaufwand bei einem Bauherrenmodell weder aus dem Wortlaut noch aus dem Sinn und Zweck des Grunderwerbsteuergesetzes oder gar des Einkommensteuergesetzes. Wer von einem anderen ein unbebautes Grundstück, sei es auch auf Vermittlung oder Initiative eines Dritten, erwirbt, der soll nach Sinn und Zweck des Grunderwerbsteuergesetzes für die Gegenleistung für das Grundstück, also auf den Kaufpreis als Bemessungsgrundlage, Grunderwerbsteuer bezahlen (siehe §§ 2 Abs. 1, 9 Abs. 1 Ziffer 1 GrEStG). Warum soll er aber nur deshalb, weil er aufgrund eines einheitlich von einem Dritten erarbeiteten Projekts auf dem Grundstück,

>> AUFSÄTZE PAPERS Prof. Dr. Karl-Georg Loritz, PD Dr. Andreas Pfnür

das er zunächst erwirbt, später ein Haus erstellen will, dann auch für das noch gar nicht existierende Haus, das ihm nicht der Grundstückseigentümer verkauft, Steuern bezahlen? Es gibt keinen Tatbestand im Grunderwerbsteuergesetz, wonach der Besteuerung auch erst in Zukunft zu erstellende Gebäude unterliegen, wenn der Kaufvertrag in der Gegenwart geschlossen und vollzogen wird. Hier hat die Rechtsprechung einen Sonderweg für oder genauer gesagt zu Lasten von Kapitalanlegern beschritten. Verkauft nämlich, was vergleichbar ist, ein Makler an einen Einzelinvestor ein Grundstück und vermittelt er ihm zugleich ein dazu passendes Fertighaus oder sucht er für eine Fertighausfirma ein Grundstück, um dann das Fertighaus und das Grundstück dem Kunden zuzuführen, so gilt die These vom Gesamtaufwand nicht. Vielmehr stellt die Rechtsprechung nur bei "Modellen" auf die gesamte Gestaltung ab, was aber kein Kriterium des Grunderwerbsteuergesetzes ist.

II. Fehlentwicklungen durch negative Voreingenommenheit der Rechtsprechung und Verwaltung

Es wäre gewiss von wissenschaftlich und praktisch hohem Interesse, die einzelnen Entscheidungen des BFH zu analysieren, die jeweils den "wirtschaftlichen Schlussstrich" unter die einzelnen Modelle gesetzt und das Ende der jeweiligen "Ära" dieser Modelle eingeleitet haben¹². Das kann aus Raumgründen hier nicht geschehen. Exemplarisch sei an dieser Stelle auf die Entscheidung des BFH vom 14.11.1989¹³ verwiesen. Die Begründung, dass Anleger in einem Bauherrenmodell einkommensteuerlich "regelmäßig nicht als Bauherren, sondern als Erwerber des bebauten Grundstücks zu qualifizieren seien, wenn sie sich aufgrund eines von den Projektanbietern vorformulierten Vertragswerks" beteiligten und sich bei dem damit zusammenhängenden Rechtsgeschäften durch die Projektanbieter vertreten ließen, ist als solche ohne rechtliche Aussagekraft. Das Steuerrecht Besteuerung reale Sachverhalte. Der reale Sachverhalt besteht indes darin, dass sich Anleger zur Bauherengemeinschaft zusammenschlossen und dass erst, nachdem das geschehen war, die Immobilie errichtet wurde.

Die dogmatisch entscheidende Frage wäre gewesen, ob die Tatsache, dass Zusammenschluss und vor allem Errichtung der Immobilie nicht in Eigeninitiative erfolgten, sondern die Initiatoren die Initiative ergriffen haben, einen sachlichen Grund darstellt, Steuerpflichtige schlechter gegenüber solchen Personen zu behandeln, die im "althergebrachten" Stil sich selbst um ihr Bauprojekt kümmern, dieses jedenfalls individuell durch von ihnen ausgewählte

Betreuer erstellen lassen. Statt diese Frage überhaupt aufzugreifen, erging sich der erkennende 9. Senat in der Entscheidung darin, darauf abzustellen, dass die Bebauung eines Grundstücks im damaligen Fall mit 50 Reihenhäusern auch Zweck der Bauherengemeinschaft gewesen sei. Dieser Vertragszweck wäre, so der Senat, nicht zu erreichen gewesen, wenn einzelne Anleger oder deren Gesamtheit wesentlichen Einfluss auf die Vertragsgestaltung oder -durchführung genommen hätten. Die Einwirkungsmöglichkeiten des einzelnen Anlegers oder ihrer Gesamtheit auf die Bauplanung und Baudurchführung sei typischerweise nicht größer als die eines Erwerbers außerhalb des Bauherrenmodells und beschränkten sich, den wirtschaftlichen Gegebenheiten entsprechend, auf Nebenumstände, wie z.B. die Auswahl der Fliesen oder die Raumaufteilung. Kennzeichnend, so der BFH, sei für Bauherrenmodelle zumeist, dass den Anlegern durch die Übernahme einer Vielzahl von Garantien durch die Projektanbieter sowie durch die Vereinbarung eines Fest- oder Höchstpreises das Finanzierungs- und Baukostenrisiko weitgehend abgenommen werde, so dass dies dem Risiko eines Erwerbers gleichkomme. Dieser Beurteilung der Anleger als Erwerber stehe auch nicht entgegen, dass das Gebäude oder die Eigentumswohnung bei Abschluss des Vertrages noch nicht fertig gestellt sei.

Ist, so muss man fragen, wirklich das Ausmaß des Risikos für die Frage der steuerlichen Leistungsfähigkeit entscheidend? Oder ist es nicht vielmehr so, dass derjenige, der in der Bauphase Aufwendungen tätigt, gleichgültig ob er als Mitglied einer Bauherengemeinschaft oder als Einzelinvestor investiert, in seiner steuerlichen Leistungsfähigkeit gemindert ist? Beide haben, wenn sie dasselbe Projekt errichten, für dieselben Aufwendungen das entsprechende Geld zu bezahlen. Wenn bestimmte Aufwendungen nicht in die Bausubstanz fließen und deshalb keine Herstellungskosten des Gebäudes und keine Anschaffungskosten des Grundstücks sind, sondern ihrer Art nach laufender Aufwand, dann fragt man sich, wie der 9. Senat des BFH dazu kam, die Qualifizierung vom laufenden Aufwand hin zu Herstellungskosten vorzunehmen und sogar die gesamte Herstellung als Erwerb zu behandeln, nur weil ein Steuerpflichtiger mehr Eigeninitiative als der andere ausgeübt hatte.

III. Unstetigkeit der Gesetzgebung

Welch groteske Schlangenlinien die Entwicklung gezogen hat, zeigt besonders deutlich folgendes Phänomen: Nachdem durch die erwähnte Entscheidung des BFH im Jahr 1989 den Bauherrenmodellen quasi der Todesstoß versetzt worden war und man glaubte, die Ära der steuersparenden

Immobilienmodelle sei endgültig vorbei, kam die politisch völlig überraschende Entwicklung des Falls der deutschen Mauer. Nachdem auch die deutsche Wiedervereinigung rasch zum Abschluss gebracht war und nunmehr eine gigantische Aufgabe des Wiederaufbaus der neuen Bundesländer den politisch Verantwortlichen vor Augen stand, war offenbar jedes Mittel recht, auch wenn es vorher als "suspekt" qualifiziert worden war, nämlich Immobilieninvestments durch hohe steuerliche Anreize den Anlegern nahe zu bringen ohne Rücksicht auf die Gefahr von Fehlallokationen.

Der 4. Bauherrenerlass vom 31.08.1990¹⁴ war noch nicht veröffentlicht, als die ersten Diskussionen über steuerliche Fördermaßnahmen für die neuen Bundesländer und das vormalige West-Berlin in einer Größenordnung begannen, die alles bisher Dagewesene und selbst die kühnsten Erwartungen übertraf. Hatte sich die Finanzverwaltung im Bauherrenerlass relativ kleinlich damit abgemüht, ob die einen oder anderen Kosten etwas höher oder niedriger sein durften, um als sofort abzugsfähig anerkannt zu werden, so warf der Gesetzgeber mit dem Fördergebietgesetz und einer 50%igen Abschreibung alle bisher getroffenen Vorsätze, Steuersparmodelle möglichst einzuzgrenzen, über Bord. Mit einer 50%igen Sonderabschreibung spielte die Abzugsfähigkeit von Gebühren keine allzu große Rolle mehr; schließlich wäre man ansonsten angesichts der hohen Fremdfinanzierung von Fondsmodellen ohnehin über die Grenzen des § 15a EStG hinaus und damit ins negative Kapitalkonto gekommen.

Hier plötzlich wurde also vom Gesetzgeber und damit mit höchster staatlicher Autorität dem Anleger expressis verbis bestätigt, dass, wenn er Investments in den neuen Bundesländern und Berlin West tätigte und zwar in Immobilien, aber auch in bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, er anfänglich steuerlich weniger leistungsfähig war; denn nichts anderes bedeuten Anlaufverluste.

Heute ist es bekanntlich wieder anders, und der 4. Bauherrenerlass wird vom 4. und 9. Senat des BFH¹⁵ nicht mehr anerkannt, ja es wird sogar von Gestaltungsmisbrauch gesprochen. Das Pendel ist also extrem in die andere Richtung ausgeschlagen. Die Finanzverwaltung trägt der ablehnenden, ja "feindseligen" Haltung der Rechtsprechung gegen Fondsmodelle in Gestalt des 5. Bauherrenerlass vom 17.10.2003¹⁶ inzwischen Rechnung. Sie setzt die bedauerliche Tendenz fort, geschlossenen Immobilienfonds das steuerliche und damit das wirtschaftliche Leben möglichst zu erschweren. Ohne dass die Verbände bezüglich der Endfassung angehört wurden, wurde dieser Erlass plötzlich in Eile veröffent-

licht. Die große Überraschung war, dass künftig nur noch 5 % des Damnum und dies auch nur unter gewissen engen Voraussetzungen zum Abzug zugelassen werden. Gravierend ist vor allem die Einschränkung der Herstellereigenschaft, die nur noch unter sehr engen Voraussetzungen zu erreichen ist. Hintergrund war, dass sich die verschiedenen Senate des BFH darauf geeinigt hatten, den 4. Bauherrenerlass bezüglich der Herstellereigenschaft nicht anzuerkennen. Ohne haltbare dogmatische Begründung gehen, wie erwähnt, einzelne Senate sogar davon aus, es handele sich um Gestaltungsmisbrauch, wenn Initiatoren geschlossener Immobilienfonds die anfallenden Kosten aufteilten. Übersehen wird dabei freilich, dass der Gesetzgeber selbst im Einkommensteuergesetz das Prinzip festgelegt hat, Personengesellschafter seien wie Einzelinvestoren zu behandeln. Dies kommt namentlich in der Mitunternehmerregelung des § 15 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 2 EStG zum Ausdruck. Dabei war dem Gesetzgeber bekannt, dass Kommanditisten und atypisch stille Gesellschafter von der Geschäftsführung ausgeschlossen sind und damit nur einen mittelbaren und wirtschaftlichen sehr begrenzten Einfluss haben. Nach der klaren Gesetzesregelung des HGB (§ 164) können Kommanditisten keine organschaftliche Geschäftsführungsbefugnis haben. Sie haben also keine Managementaufgaben. Wenn der Gesetzgeber sich dennoch dafür entschieden hat, im Steuerrecht bei Personengesellschaften nicht die Gesellschaft als Steuersubjekt zu besteuern, sondern deren Aktivitäten anteilig auf die Gesellschafter aufzuteilen¹⁷, so dürfen an diesem Prinzip Rechtsprechung und Finanzverwaltung nicht vorbeigehen. Genau das Gegenteil ist geschehen. Nunmehr wird, um die Herstellereigenschaft eines Immobilieninvestors, der sich an einem geschlossenen Fonds beteiligt, anzuerkennen, verlangt, dass dieser einen Einfluss auf die Auswahl und Gestaltung des Immobilienprojekts ausüben kann, der deutlich über den hinausgeht, den das Gesetz selbst verlangt, und den der BFH in jahrzehntelanger Rechtsprechung bei gewerblichen Einkünften in Form der Mitunternehmereigenschaft (Mitunternehmerrisiko, Mitunternehmerinitiative) selbst konkretisiert hat.

Dieser Bauherrenerlass entfernt sich also deutlich vom Einkommensteuerrecht und noch viel mehr von gesellschaftsrechtlichen Grundprinzipien.

IV. Besinnung auf steuerliche Fundamentalprinzipien, namentlich auf das Leistungsfähigkeitsprinzip

Soll ein so unsystematisches steuerliches Auf und Ab, das eher einer Achterbahn als einer systematischen Vorgehensweise gleicht, beendet werden, dann muss man auch bei

>> AUFSÄTZE PAPERS Prof. Dr. Karl-Georg Loritz, PD Dr. Andreas Pfnür

Immobilieninvestitionen zu den steuerlichen Grundprinzipien zurückkehren. Namentlich das Prinzip der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit gilt es zu beachten.

Das Leistungsfähigkeitsprinzip wird von der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts¹⁸, der finanzgerichtlichen Rechtsprechung¹⁹ und insbesondere auch von der h. M. in der wissenschaftlichen und praxisbezogenen Literatur²⁰ als wichtiges im Steuerrecht geltendes Prinzip anerkannt. Danach ist die "individuelle Steuerbelastung nach der Fähigkeit zu bemessen, steuerliche Leistungen aus dem Einkommen im Verhältnis zum Einkommen erbringen zu können"²¹. Als verfassungsrechtliches Prinzip setzt das Leistungsfähigkeitsprinzip dem Gesetzgeber vor allem auch Schranken, wie eine Besteuerung nicht mehr ausgestaltet werden darf, ohne gegen die Verfassung zu verstößen, während es auf einfachgesetzlicher Ebene Maßstäbe für die sachgerechte Interpretation des geltenden Steuerrechts liefert.

Es mag im Zusammenhang mit der vorliegenden Problematik aus Raumgründen genügen, auf einige wenige, besonders wichtige Aspekte des Leistungsfähigkeitsprinzips hinzuweisen. Es verlangt zunächst, dass die Steuer an Bemessungsgrundlagen²² anknüpft, die die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit möglichst genau erfassen²³. Die hierbei entwickelten Prinzipien müssen sachbezogen sein und dürfen nicht unsystematisch oder gar willkürlich festgesetzt werden. Das Bundesverfassungsgericht verlangt im Steuerrecht eine Gestaltungsgleichheit²⁴. Das Ziel einer an der individuellen Leistungsfähigkeit orientierten Besteuerung ist eine Gleichheit im Belastungserfolg²⁵. Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluss vom 10.11.1999²⁶ den Grundsatz rechtsformneutraler Besteuerung aus dem Gleichbehandlungsgebot abgeleitet. Wenn also schon verschiedene Unternehmen möglichst gleich besteuert werden sollen, so muss dies erst recht für Unternehmen mit gleicher Rechtsform gelten, nämlich für die KG mit nur wenigen Gesellschaftern und für Publikums-KGs. Das setzt eine sachgerechte Bemessungsgrundlage voraus. Eine solche lässt sich nur herstellen, wenn die Zulässigkeit und die Versagung des Abzugs von Aufwendungen, die die Leistungsfähigkeit der Steuerpflichtigen mindern, nach sachbezogenen Prinzipien und nicht unsystematisch oder gar willkürlich festgesetzt werden.

Ausfluss des Leistungsfähigkeitsprinzips ist auch das objektive Nettoprinzip²⁷. Ausdruck steuerlicher Leistungsfähigkeit sind deshalb nicht die erwirtschafteten Vermögenszugänge. Vielmehr darf Gegenstand steuerlicher Belastung nur das wirtschaftliche Ergebnis einer bestimmten steuerlich relevanten Tätigkeit sein. Deshalb

hat das Einkommensteuergesetz und in gleicher Weise das Körperschaftsteuergesetz als Einkünfte die Salden aus Erwerbsbezügen und Erwerbsaufwendungen definiert (s. § 2 Abs. 2 EStG, § 8 Abs. 1 KStG). Das objektive Nettoprinzip verlangt die uneingeschränkte Berücksichtigung der Erwerbsaufwendungen²⁸ und dementsprechend grundsätzlich auch der Verluste.

Ein Einfallstor für systemwidrige Durchbrechungen des Nettoprinzips und generell des Grundsatzes der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit ist die Nichtanerkennung der Abziehbarkeit von Erwerbsaufwendungen als Werbungskosten oder Betriebsausgaben.

Im wirtschaftlichen Ergebnis und damit auch unter dogmatischem Blickwinkel nicht wesentlich anders zu beurteilen ist die systemwidrige Zuordnung von sofort abzugsfähigen Betriebsausgaben oder Werbungskosten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten mit der Folge, dass sie dann nur über eine längere Laufzeit – bei Immobilien grundsätzlich über 50 Jahre – als erfolgsmindernd angesetzt werden können. Dies führt, wenn der Steuerpflichtige das Immobilienobjekt nicht 50 Jahre lang behält, sondern vorher (steuerfrei) veräußert, zu einem endgültigen Verlust dieser Steuerminderungspotenziale. In jedem Fall führt es zu einem Liquiditätsverlust, wenn Aufwand statt im Rahmen einer sofortigen Minderung der Bemessungsgrundlage und damit der Steuerlast nur über viele Jahre verteilt Berücksichtigung findet. Wird einem Steuerpflichtigen der Abzug tatsächlich entstandenen Aufwands im jeweiligen Veranlagungszeitraum versagt, so kann es zu einer verfassungswidrigen Ungleichbehandlung mit anderen Steuerpflichtigen kommen, bei denen der Abzug in vergleichbaren Fällen zugelassen wird. Auch kann ein Verstoß gegen das objektive Nettoprinzip vorliegen. Keinen Rechtfertigungsgrund stellt die Möglichkeit dar, die Aufwendungen im Wege der AfA über die Jahre verteilt geltend machen zu können; denn das im Steuerrecht geltende Periodizitätsprinzip stellt nun einmal für die Steuerbelastung auf jeden einzelnen Veranlagungszeitraum ab, indem es die Aufwendungen periodengerecht zuzuordnen gilt.

Weder die Versagung des Werbungskostenabzugs für den Erwerber eines Gebäudes, der nach dem Erwerb mehr als 15 % der Anschaffungskosten als Renovierungsaufwand investierte, und deren Umqualifizierung als nachträgliche Herstellungskosten²⁹, noch die Umqualifizierung der Bauherren zu Erwerbern bei Bauherrenmodellen wie dies nunmehr erneut durch den 5. Bauherrenerlass in großem Umfang geschieht, wurde von der Rechtsprechung oder Finanzverwaltung jemals anhand des Prinzips der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit gerechtfertigt oder auch

nur kritisch überprüft. Dem hätten die von der Rechtsprechung und Verwaltung entwickelten Grundsätze auch nicht standgehalten.

Das Leistungsfähigkeitsprinzip und das objektive Netto-prinzip gelten indes ebenso wie der Zwang des Steuergesetzgebers, einmal eingeführte Belastungentscheidungen konsequent fortzuführen, insbesondere auch für Kapitalanleger, gleichgültig ob sie sich an Anlagemodellen beteiligen oder ob sie Einzeleigentum erwerben. Dass freilich auch der Gesetzgeber dieses Fundamentalprinzip missachtet, zeigt sich einmal mehr darin, dass er die von der Tendenz her richtige Rechtsprechung, als sie die 15 %-Grenze für sofort anzugängigen anschaffungsnahen Erhaltungsaufwand aufhob, im Steueränderungsgesetz 2003³⁰ durch Einfügung eines neuen § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG wiederherstellte ohne Rücksicht auf systematische und verfassungsrechtliche Überlegungen.

Insgesamt wurden die steuerlichen Rahmenbedingungen für geschlossene Immobilienfonds in den letzten Jahren durchgehend unter Missachtung von Gesetzesystematik und Verfassung verschlechtert. Es ging, dies sei klargestellt, nicht etwa um den Abbau von steuerlichen Begünstigungen, sondern um Herstellung von für diese Investitionsform nachteiligen Systemdurchbrechungen.

D. Ökonomische Potenziale geschlossener Immobilienfonds

Die Analyse der Zukunftsperspektiven geschlossener Immobilienfonds erfordert eine vorurteilsfreie Beurteilung der Potenziale, die sich aus den Grundfunktionen dieses Konstruktions ergeben.³¹ Ziel dieses Beitrags ist es somit weder individuelle Fehler von Initiatoren aus der Vergangenheit noch die Defizite strukturpolitisch bedingter Anreizsysteme zu diskutieren. Vielmehr sollen losgelöst von den Problemen der Vergangenheit mögliche Ansatzpunkte für eine Neuausrichtung der geschlossenen Immobilienfonds gesucht werden. Im Einzelnen bieten sich die nachfolgend dargestellten Potenziale.

I. Finanzierung öffentlicher Haushalte und Unternehmen durch Immobilienverkäufe

a. Vom Tafelsilber zur strategischen Ressource

Die immobilienbezogenen Kosten sind nach den Personalkosten regelmäßig der zweitwichtigste Kostenblock der Betriebe. Ein effizienterer Einsatz immobilierer Ressourcen realisiert maßgebliche Potenziale, die Wertschöpfung von einzelnen Unternehmen sowie der Volkswirtschaft insgesamt zu erhöhen.³²

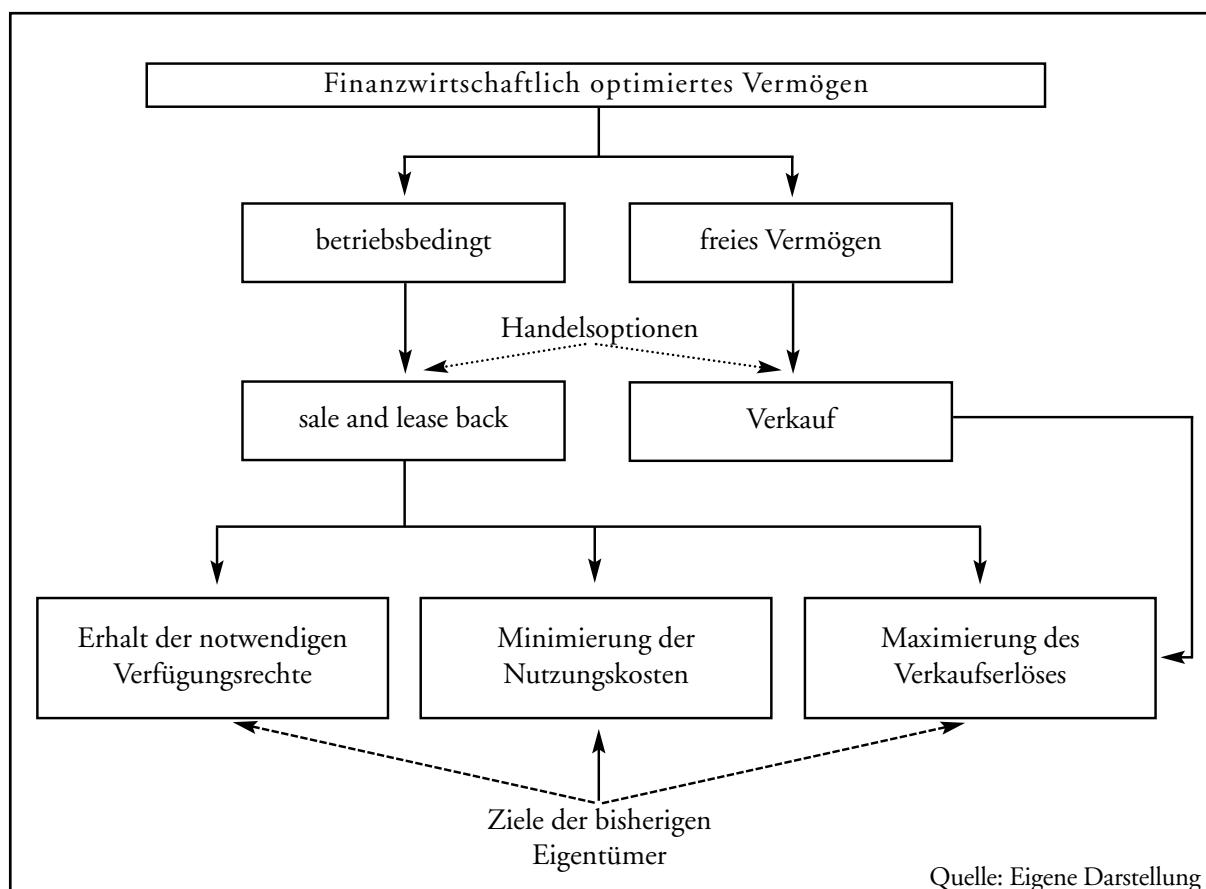
Eine aktuelle Studie bei deutschen Großunternehmen hat ergeben, dass sich 78 % der Unternehmensimmobilien in deren Besitz befinden.³³ Für die USA hingegen gehen Experten von einer Eigentumsquote von nur etwa einem Drittel des Bestands aus. Die deutschen Unternehmen bauen aufgrund vielschichtiger Gründe diese Differenzen gegenwärtig ab.³⁴ Indiz dafür ist, dass circa 60 % der Unternehmen zumindest einen Anteil des betrieblich notwendigen Immobilienvermögens in Objektgesellschaften eingebracht haben. Circa 20 % der Unternehmen planen dies verstärkt zu tun.

Vergleichbar der Situation in den Unternehmen steht auch der öffentliche Sektor vor akuten Finanzierungsproblemen. Zur Lösung dieser Probleme wird an vielen Stellen über die Veräußerung von Teilen des öffentlichen Immobilienvermögens nachgedacht. Auch nach der in erheblichem Umfang durchgeföhrten Verwertung entbehrliehenen Grundvermögens, die in den Jahren 1990 bis 1997 zu Erlösen von 13,7 Mrd. DM führte, bleibt die Veräußerung des weiterhin hohen Bestandes an Liegenschaften von erheblicher Bedeutung für den Bundeshaushalt.³⁵

b. Finanzierungspotenziale für Non-Property Companies

Aus Sicht der öffentlichen Hand und der Unternehmen lassen sich die Ziele und Handlungsmöglichkeiten des Finanzierungsproblems wie folgt strukturieren:³⁶

Abbildung 1: Ziele der Realisierung finanzwirtschaftlicher Potenziale im Immobilienvermögen von öffentlicher Hand und Unternehmen



Insbesondere die finanzwirtschaftliche Optimierung von betriebsnotwendigen Objekten gestaltet sich aus folgenden Gründen schwierig:

1. Das Risiko des Standortentzugs ist für die Unternehmen nicht tragbar. Als wichtigste Bedingung müssen die zwecks Freisetzung von Finanzierungsbeiträgen verkauften Objekte weiterhin zur Verfügung stehen.
2. Im Falle veränderter Leistungserstellungsprozesse muss eine flexible Anpassung der immobiliären Betriebsmittel an die neuen Rahmenbedingungen bestmöglich gegeben sein. Dies schließt insbesondere den Umbau der Flächen, eine Ausdehnung, Teilung und durchaus auch eine Verkleinerung der gemieteten Flächen ein.

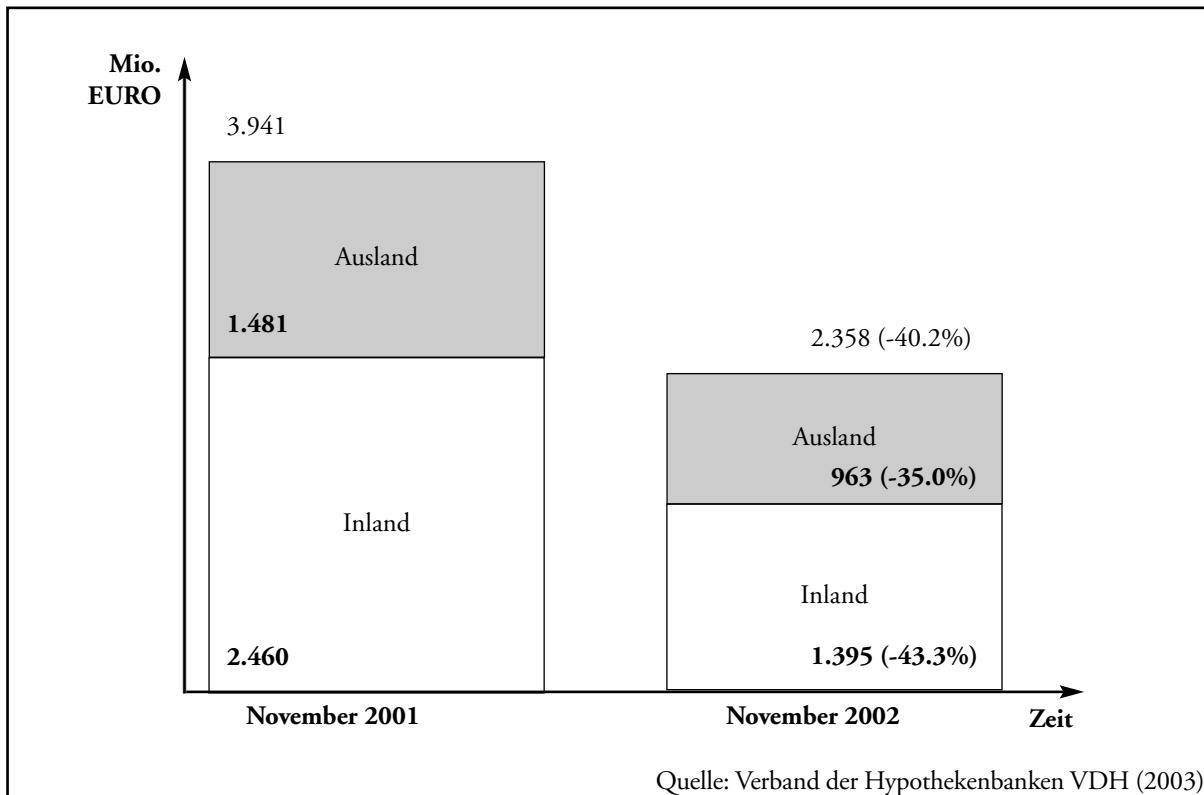
Geschlossene Immobilienfonds können als Finanzintermediär sicherstellen, dass die zukünftig in höherem Maße erforderliche Nachfrage nach Immobilienkapitalanlagen gewährleistet wird.

II. Ersatz ausgetrockneter Finanzierungswege für Immobilieninvestments

a. Verknappung von Immobilienkrediten

Die laufenden Überlegungen zum zweiten Basler Akkord (Basel II) in Verbindung mit den durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BAFin) erlassenen Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft (MAK) waren der Anlass für einen sprunghaften Rückgang des Immobilienfinanzierungsgeschäfts in den Kreditinstituten.

Abbildung 2: Geschäftsentwicklung des Hypothekarkreditvolumens (Mitgliedsinstitute des VDH)



Dem Rückgang der Kreditgewährungen steht kein Rückgang der Kreditanträge gegenüber. Deshalb kann berechtigter Weise von einer Kreditverknappung ausgegangen werden. Von der veränderten Kreditvergabepraxis der Kreditinstitute gehen deutliche strukturpolitische Wirkungen aus. Besonders betroffen sind kleine bis mittlere Immobilieninvestments, ländliche Regionen und Randlagen sowie mittelständige Immobilienunternehmen.

b. Finanzierungswirkungen geschlossener Fonds

In Deutschland gibt es, anders als im privaten Wohnungsbau beispielsweise durch die Bausparkassen aufgebaut, bislang kein flächendeckendes System der Vermittlung von Finanzierungen für gewerbliche Immobilien. Sucht man nach geeigneten Akteuren, die diese Lücke füllen könnten, so ergibt sich folgendes Anforderungsprofil:

1. Sehr gute Kenntnis regionaler und sektoraler Immobilienmärkte
2. Ausgeprägte immobilienwirtschaftliche Expertise zur Beurteilung von Immobilieninvestments
3. Fähigkeit zur strukturierten Aufbereitung von Kapitalanlageprodukten

4. Hinreichender Zugang zu Kapitalmärkten
 5. Nachhaltiger Beweis der Fähigkeiten durch positive Leistungsbilanz

Insbesondere aufgrund von Item 5 ist der Kreis derer, die diese Anforderung erfüllen könnten eng begrenzt. Neben den Initiatoren von Immobilienfonds kommen hier nur lokal operierende Kreditinstitute sowie private Investoren in Frage. Die Anbieter von offenen Immobilienfonds und von Immobilienspezialfonds werden nur im Ausnahmefall an dieser Funktion interessiert sein. Private Investoren werden nicht über die notwendigen Mittel verfügen, um die Lücke zu schließen. Ihre Portfoliostrategien sehen die hier in Rede stehenden Objekte nur als Beimischung vor. Gleichwohl werden sie einen Anteil am zukünftigen System der Immobilienfinanzierung behalten. Lokal operierende Kreditinstitute verfügen zwar regelmäßig über exzellente Kenntnisse der regionalen und sektoralen Investmentumgebung und den notwendigen Zugang auf der Kapitalbeschaffungsseite. Ihnen fehlen hingegen per se die Expertise im Immobilienmanagement, die Fähigkeit zur Strukturierung von Kapitalanlage und die Erfahrung in diesem Geschäft. Verbleiben maßgeblich die Initiatoren von geschlossenen Immobilienfonds als potentielle Akteure dieses Geschäftsfelds.

III. Finanzierung öffentlicher Infrastruktur

a. Notwendigkeit immobilienwirtschaftlicher Ersatzinvestitionen

Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) hat in einer aktuellen Studie den kommunalen Investitionsbedarf in den Jahren 2000 bis 2009 untersucht.³⁷ In der Untersuchung wird der kommunale Investitionsbedarf im Zehnjahres-Zeitraum für Deutschland mit 686 Mrd. Euro angegeben. Insgesamt entfallen 15 % oder 103 Mrd. Euro auf Investitionen für Grundstücke, Verwaltungs- und Wohnungsgebäude. Das kommunale Investitionsniveau müsste rechnerisch um 40 % bis 50 % über das heutige Niveau steigen, wenn der in der Studie ermittelte Bedarf im genannten Zeitraum auch gedeckt werden soll. Ange-sichts der angespannten Haushaltssituation stellt sich ganz allgemein und für Immobilieninvestitionen im Besonderen die Frage, wie diese Investitionen von Kommunen finanziert werden können. Da für Bund und Länder die Situation grundsätzlich dieselbe wie bei den Kommunen ist, ist davon auszugehen, dass auf beiden Ebenen zusätzliche Ersatz und Neuinvestitionen in Immobilien in ebenfalls beträchtlichem Umfang erforderlich sind.

b. Möglichkeiten und Grenzen der Finanzierung öffentlicher Infrastrukturinvestitionen durch geschlossene Immobilienfonds

Die Finanzierung der notwendigen Investitionen aus Steuererhöhungen ist in der gegenwärtigen wirtschaftlichen und politischen Situation nicht durchsetzbar. Als probate Lösung zur Entlastung der öffentlichen Haushalte ist in den vergangenen Jahren vermehrt von der privatwirtschaftlichen Finanzierung öffentlicher Investitionen unter der Bezeichnung Public Private Partnership Gebrauch gemacht worden.³⁸

Die Zielsetzung der Public Private Partnership besteht in der Einhaltung privatwirtschaftlicher Effizienz bei der Wahrnehmung sozialstaatlicher Verantwortung. Die Qualität der staatlichen Aufgabenerfüllung darf in diesen Konstruktionen nicht dem Kalkül von privaten Investoren geopfert werden. Im öffentlichen Bereich müssen daher weitgehende Verfügungsrechte bei gleichzeitiger Planungssicherheit hinsichtlich der Nutzungsdauer und der Kosten verbleiben. Vor diesem Hintergrund tun sich institutionelle Investoren bei der Beteiligung in PPP-Finanzierungen schwer. Sie sind auf ein aktives Portfoliomanagement mit vielfältigen Handlungsoptionen im Hinblick auf Verkauf und Umgestaltung ihrer Investmentobjekte angewiesen. Die offenen Immobilienfonds sowie Versicherungen und

Pensionskassen treten deshalb im Bereich der PPP-Finanzierung auch kaum in Erscheinung. In der überwiegenden Anzahl der Fälle bedarf es der Platzierungskraft der Initiatoren geschlossener Fonds, das notwendige Eigenkapital einzuwerben.

IV. Innovative Produkte in der privaten Altersversorgung

In den nächsten Jahren wird sich in der Bundesrepublik Deutschland der Wandel weg vom umlagefinanzierten Rentensystem hin zur kapitalgedeckten Vermögensbildung der privaten Haushalte vollziehen.³⁹ Anders als beim Aufbau von frei verfügbarem Vermögen, muss die Kapitalanlage zum Zweck der Altersversorgung speziellen Anforderungen genügen. Über die grundsätzliche Eignung der Anlageklasse der Immobilien zur Altersversorgung besteht kein Zweifel. Sehr wohl kontrovers diskutieren lässt sich hingegen die Eignung der verschiedenen Anlageformen von Immobilien zur Altersversorgung.

Konzeptionell erfüllen die geschlossenen Immobilienfonds ohne Frage die Anforderungen an die Instrumente der Altersversorgung.⁴⁰ In der Praxis stoßen sie jedoch an Grenzen. In der Vergangenheit war es für die Kapitalanleger nicht immer einfach, die Leistungsfähigkeit von Fondsinitiatoren und Fondskonzepten zu beurteilen. Bedingt durch die vielen Wechsel in der steuerlichen und rechtlichen Behandlung geschlossener Immobilienfonds in der Vergangenheit und der unklaren politischen Konturen in der Behandlung von Immobilieninvestments herrscht große Verunsicherung bei den Anlegern. Ohne Planungssicherheit in den Investitionsrahmenbedingungen ist die effektive Konstruktion von Immobilienfonds nicht möglich. Ebenso droht das Anlegervertrauen weiter zu schwinden.

V. Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit nationaler Immobilieninvestments am internationalen Kapitalmarkt

Im Jahr 2002 ist allein durch die geschlossenen Fonds inländisches Kapital in Höhe von 2,71 Mrd. Euro im Ausland investiert worden.⁴¹ Die Summe des im Ausland investierten geschlossenen Immobilienfondsvermögens beläuft sich damit auf 35 Mrd. Euro.⁴² Den offenen Immobilienfonds sind im Jahr 2003 knapp 15 Milliarden Euro zugeflossen, aber nur 1,6 Milliarden davon wurden in Deutschland investiert. Hinzu kommen Kapitalexporte auf dem Wege der Direktinvestition sowie durch die übrigen Gruppen institutioneller Immobilieninvestoren. Vor dem Hintergrund des bisher Gesagten ist diese Entwicklung volkswirtschaftlich außerordentlich kritisch zu hin-

terfragen. Aus der Perspektive der Anleger erhöhen sich bei Auslandsinvestments in der Regel die Risiken.⁴³ Der kräftige Abfluss von inländischem Kapital zeigt, dass die deutschen Immobilienkapitalmärkte im internationalen Vergleich ihre Wettbewerbsfähigkeit verloren haben.

E. Steuerrechtlicher Reformbedarf

I. Vorbemerkung

Die Immobilienwirtschaft einschließlich der geschlossenen Immobilienfonds verlangt heute nicht nach steuerlichen Subventionen. Sie braucht aber dringend bei den steuerlichen Rahmenbedingungen die Gleichbehandlung mit allen anderen Investoren, wie etwa mit "herkömmlichen" Unternehmern, die in Fabrikationsanlagen investieren. Bei diesen gibt es keine Voreingenommenheit in Bezug auf die sofortige Abzugsfähigkeit des in der Investitionsphase entstehenden Aufwands.

Interpretationen der Finanzverwaltung wie im 5. Bauherrenerlass sind eines Rechtsstaats unwürdig und schaden der Immobilienwirtschaft. Es ist untragbar, wenn nunmehr zwei Möglichkeiten durch den 5. Bauherrenerlass gewiesen werden, mit deren Hilfe die Herstellereigenschaft der Fondsanleger noch erreichbar sein soll, nämlich einen Beiratslösung und Blind-Pool-Konzeptionen. Gesellschaftsrechtliche Fragen und kapitalanlagerechtliche, insbesondere anlegerschutzrechtliche Aspekte bleiben hierbei völlig außen vor. Während es nämlich das Ziel der zivilgerichtlichen Rechtsprechung war und ist, dem Initiator geschlossener Fonds möglichst genaue Vorgaben für eine Prospektierung zu geben, aus der der Anleger die Investitionen in den Einzelheiten sowie seine Chancen und Risiken abschätzen kann, zwingt die Finanzverwaltung zur Erzielung der Herstellereigenschaft die Beteiligten nun zum genauen Gegenteil: 50 % der Anleger müssen ihr Kapital einbezahlt haben, sie müssen dann einen Anlegerbeirat wählen und erst dieser darf entscheiden, welche Projekte in welcher Form verwirklicht werden. Dem Anlegerbeirat darf niemand von der Initiatorenseite angehören, man schließt also die Fachleute bewusst aus. Völlig unbedacht ist offenbar geblieben, welchen zivilrechtlichen Haftungen solche Beiräte ausgesetzt sind. Es kann hier nicht im Einzelnen dargestellt werden. Erwähnt sei freilich, dass diese Beiräte wesentliche Managementfunktionen ausüben, sie entscheiden nämlich über die wichtigste Frage eines geschlossenen Fonds, nämlich in welches Objekt investiert wird. Es lässt sich unschwer vorstellen, dass im Falle, dass diese Entscheidung falsch ist, die daran nicht beteiligten Anleger, gleichgültig, ob

sie die Beiräte gewählt haben und erst recht, wenn sie diese nicht gewählt haben oder gegen die Wahl eines Beirats gestimmt haben, versuchen werden, sich an diesen schadlos zu halten. Es dürfte offensichtlich sein, dass es schwierig ist, Beiräte zu finden, die bereit sind, dieses Haftungsrisiko auf sich zu nehmen und zugleich über die nötigen Qualifikationen zu verfügen. Auch wenn dies der Fall ist, haben sie im Regelfall nicht die Kontakte und geschäftlichen Beziehungen, um zum richtigen Zeitpunkt genau das "richtige" wirtschaftlich interessante Immobilienprojekt zu finden. Diese sind bekanntlich in Deutschland angesichts schwieriger Mietermärkte inzwischen sehr rar.

Noch eklatanter ist es bei Blind-Pool-Konzeptionen, bei denen der Anleger überhaupt nicht weiß, wohin sein Geld investiert wird. Die Perversion des Gesellschaftsrechts und des Anlegerschutzes durch die Finanzverwaltung ist aus heutiger Sicht der bisherige "Höhepunkt" negativer Entwicklungen in der Steuerhistorie geschlossener Immobilienfonds. Durch den 5. Bauherrenerlass werden geschlossene Immobilienfonds verhindert, statt ihnen investitionsfreundliche Rahmenbedingungen zu bereiten.

II. Rechtspolitische Forderungen

a. Kontinuität und Verlässlichkeit der steuerlichen Rahmenbedingungen

Sollen Immobilieninvestments, ja generell Investments für Anleger, in Deutschland wieder attraktiver werden, so muss vor allem die Rechtssicherheit wiederhergestellt werden. Eine Rechtsprechung, wie z.B. die erwähnte zu nachträglichen Herstellungskosten, die diesen über Jahrzehnte enge Grenzen zieht, dann im Jahr 2001 endlich vom BFH aufgegeben wird, dafür aber ganz andere Kriterien anlegt, ist schon für sich gesehen für inländische und ausländische Investoren abschreckend. Erst recht gilt dies, wenn Finanzverwaltung und Gesetzgeber zusammenwirken, um die Rechtsprechung zunächst nicht anzuwenden⁴⁴ und um dann die im Ansatz "richtig gewordene" Rechtsprechung im Wege der Gesetzgebung rückwirkend wieder abzuschaffen, ein Versuch, der zunächst am Bundesrat gescheitert ist⁴⁵ und dann, wie erwähnt, dennoch verwirklicht wurde. Durch derartige politische Fehlhandlungen werden Investoren geradezu abgeschreckt.

Erforderlich sind Kontinuität und Schutz der Investoren vor einer profikalistischen Finanzverwaltung und Rechtsprechung. Das kann im Steuerrecht leider nur durch klare und eindeutige gesetzliche Regelungen geschehen und, wo diese, um das Gesetz nicht zu überfrachten, nicht

entsprechend präzise ausfallen können, durch konkretisierende Rechtsverordnungen. Erlasse und Schreiben des Bundesministers der Finanzen genügen nicht, da die Rechtsprechung daran nicht gebunden ist.

b. Die Beachtung der Verfassung

Der verfassungsrechtliche Grundsatz der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit muss in den Mittelpunkt steuerlicher Gesetzgebung und selbstverständlich auch der Rechtsanwendung rücken. Dies verlangt, die Grenzziehung zwischen sofort abzugsfähigem und auf die Nutzungsdauer zu verteilendem Aufwand unter Berücksichtigung auch der Liquiditätssituationen der Investoren zu bestimmen. Ein Investor, der mit liquiden Mitteln, ungenachtert ob sie aus Eigen- oder Fremdkapital stammen, bewegliche oder unbewegliche Wirtschaftsgüter herstellt oder anschafft, ist damit weniger leistungsfähig als ein Investor, der die liquiden Mittel behält. Man mag darüber diskutieren, inwieweit im Sinne steuerlicher Leistungsfähigkeit Investments in jederzeit veräußerliche Kapitalanlagen wie in offene Fonds oder Aktien (auch Immobilien-Aktien) aus der Sicht des Anlegers anders zu behandeln sind als solche in Immobilien. Dem soll im vorliegenden Zusammenhang nicht nachgegangen werden. Unzweifelhaft dürfte indes sein, dass bei Investments in bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, aber gerade auch in unbewegliche Wirtschaftsgüter wie Immobilien, der dadurch entstehende Liquiditätsverlust in der heutigen Zeit restriktiver Kreditvergabepraxis der Kreditinstitute auch steuerlich Berücksichtigung finden muss.

c. Einfachgesetzliche Konkretisierung

Im Interesse eines investitionsfördernden Steuerrechts wäre es das Idealziel, den Grundsatz gesetzlich festzulegen, dass Investitionen in Wirtschaftsgüter, die der Einnahmezielung dienen, im Zeitpunkt des Liquiditätsverlusts des Steuerpflichtigen steuerlich als Werbungskosten oder Betriebsausgaben abgezogen werden können, sofern nicht ausnahmsweise sachliche Gründe eine Verteilung des Aufwands auf mehrere Veranlagungszeiträume rechtfertigen. Eine solche Durchbrechung des Grundsatzes ist etwa gerechtfertigt, wenn und soweit die Wirtschaftsgüter einen jederzeit realisierbaren Wert haben, der es ermöglicht, dass der Investor den Liquiditätsverlust teilweise durch entsprechende Beleihung und teilweise durch jederzeitige Veräußerung kompensieren kann. Dann mindert der Liquiditätsverlust die steuerliche Leistungsfähigkeit nur in der Höhe, in der die Liquidität im Falle der Veräußerung bei wirtschaftlicher Betrachtung nicht wiederhergestellt werden kann, weil der Veräußerungspreis entsprechend unter

den für die Investition getätigten Aufwendungen liegt. Besonders deutlich wird die Minderung der Leistungsfähigkeit bei Investitionen etwa in Wohnimmobilien, bei denen über Jahre ein negativer Cashflow erzielt wird.

Realistischerweise muss man erkennen, dass der deutsche Steuergesetzgeber auch hier der steuerlichen Berücksichtigung solcherart verminderter Leistungsfähigkeit aus fiskalpolitischen Gründen Grenzen setzen müssen. Sie unberücksichtigt zu lassen, wie dies heute weithin der Fall ist, ist indes verfehlt.

Zu empfehlen ist ein System, bei dem aus Gründen der steuerlichen Vereinfachung der Berücksichtigung geringerer Leistungsfähigkeit in der Investitionsphase sowohl bei beweglichen als auch bei unbeweglichen Wirtschaftsgütern, namentlich Immobilien, pauschaliert Rechnung getragen wird.

Die sofortige Abzugsfähigkeit aller derjenigen Aufwendungen, die steuersystematisch nach den dargelegten Überlegungen keine Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind, ist ohnehin aus methodischen und systematischen Gründen geboten. Sie ergibt sich zusätzlich anhand der hier dargestellten Erwägungen aus dem Gebot der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit.

Doch auch die Zahlung von Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten mindert die steuerliche Leistungsfähigkeit wegen des damit verbundenen Liquiditätsabflusses in der Investitionsphase besonders stark. Dem sollte auch das Steuerrecht Rechnung tragen. In der Investitionsphase sollten deshalb pauschal diese Minderungen zumindest in der Höhe anerkannt werden, in der im Falle der Veräußerung des Wirtschaftsgutes der Verkaufspreis die Anschaffungs- oder Herstellungskosten unterschreiten würde. Die von Kreditinstituten angesetzte Beleihungsgrenze für Grundpfandrechte ist hier ein wirtschaftlich sinnvoller Anhaltspunkt. Aber auch die 7/10-Grenze, die der Gesetzgeber bei Zwangsversteigerungen als Mindestgebot im ersten Termin festsetzt (§ 74a ZVG), ist ein Anhaltspunkt. Der Gesetzgeber selbst erkennt nämlich, obwohl er einer Verschleuderung im Interesse der Gläubiger und auch des Gemeinschuldners im Zwangsversteigerungsverfahren vorbeugen will, dass bei Immobilien im Falle der "Notverwertung" der Marktpreis, wie immer er sich bemessen mag, nicht zu erzielen ist⁴⁶.

d. AfA-Dauer

Auf welche Laufzeit "Investitionsaufwand" zu verteilen ist, ist eine politische Frage. Die heutige Verteilungsdauer von

50 Jahren ist aus den dargestellten Gründen indes weit- aus zu lang. Insbesondere Spezialimmobilien, wie etwa Fabrikgebäude, Logistikzentren, aber auch Freizeitimmobilien, erweisen deutlich, dass sich im Falle der Unrentabilität des ursprünglichen Nutzungskonzepts im Regelfall kein neuer Investor findet, der bereit wäre, auch nur in etwa die Herstellungskosten oder gar den Gesamtinvestitionsaufwand zu bezahlen. Oder, um ein anderes Beispiel zu nennen: Der fast wertloseste Vermögensteil eines insolventen Bauunternehmers sind zumeist seine Lagerhallen für die Maschinen, den Fuhrpark und die Baustoffe. Das oftmals wertloseste Vermögen eines insolventen deutschen Filmproduzenten oder Fertighaushersteller sind die Hallen, in denen produziert wird. Und war ein Hotel in Deutschland 15 Jahre oder länger in Betrieb, so bedarf es einer Generalsanierung, deren Investitionsaufwand nicht selten an die vormaligen Bau- und Erstausrüstungskosten herankommt, jedenfalls wenn es konzeptionell (z.B. von einem 5-Sterne-Hotel zu einem Hotel im mittleren Segment oder gar zu einem Low-Budget-Hotel) umgestellt werden muss.

Eine pauschale Abschreibungsdauer für alle Immobilien ist aus diesen Gründen verfehlt. Hier bedarf es einer Differenzierung nach Sachkriterien, wie etwa allgemein nutzbaren Büroimmobilien, Spezialimmobilien wie z.B. Logistik-Centern und Freizeitimmobilien, allgemein nutzbaren Wohnimmobilien und Luxusobjekten.

Es muss der Grundsatz gelten: Die steuerliche Leistungsfähigkeit wird durch und infolge eines Investments umso stärker gemindert, desto eingeschränkter die Möglichkeit ist, den Liquiditätsabfluss durch Beleihung oder Veräusserung zu kompensieren. Dies wiederum hängt vom "Spezialisierungsgrad" der Immobilien ab. Bei nur für bestimmte Unternehmen geeigneten Produktionsstätten empfiehlt sich deshalb eine Abschreibungsdauer von 5 Jahren, 10 Jahre wären eher zu lang. Für sonstige Spezialimmobilien wie Freizeiteinrichtungen und Logistik-Center dürfte die AfA-Dauer ebenfalls nicht mehr als 10 Jahre betragen. Für Hotels und Einzelhandelsflächen wäre eine 15 Jahre überschreitende Dauer zu lang (weil sich in der heutigen Zeit Einzelhandelskonzepte der Filialisten laufend ändern und, wie die Vergangenheit erweist, z.B. Lebensmittelmärkte oder Baumärkte, die vor 10 Jahren errichtet wurden, heute so gut wie unbrauch-

bar sind und an den gleichen Betreiber selten ohne grundlegenden Umbau noch vermietet werden können). Für Wohnimmobilien dürfte die Abschreibungsdauer höchstens 20 Jahre betragen.

In der Investmentphase müsste im Sinne einer konsequenten Behandlung der Bürger in der Gesamtrechtsordnung zumindest die 7/10-Grenze als der Wert angesetzt werden, zu dem dem Steuerpflichtigen eine höchstens entsprechende Leistungsfähigkeit zugewachsen ist. Sie wäre also in Höhe von drei Zehnteln in Anlehnung an das Zwangsversteigerungsrecht gemindert.

Um zu einer Typisierung zu gelangen, wäre zu überlegen, eine degressive AfA einzuführen, beginnend etwa mit 25% und sinkenden AfA-Sätzen in der Restnutzungsdauer. Deren Höhe in den einzelnen Veranlagungszeiträumen obliege dem Gesetzgeber. Wünschenswert wären möglichst hohe AfA-Sätze in den Anfangsjahren. Das System des § 7 Abs. 2 EStG könnte hier durchaus als Vorbild dienen.

Damit würde zugleich das Steuerrecht und zwar nicht nur für die Immobilienwirtschaft, sondern für alle Investitionen erheblich vereinfacht.

F. Resümee

Die Ausführungen haben gezeigt, dass ein funktionsfähiges System geschlossener Immobilienfonds für die deutsche Wirtschaft von hohem Nutzen wäre. Die Potenziale bestehen in der professionellen Finanzierung öffentlicher wie privater Infrastruktur, in der Stabilisierung strukturell akut benachteiligter Immobilienteilmärkte, der Überbrückung von Kapitalengpässen am deutschen Immobilienmarkt in Folge veränderter Geschäftspolitiken der Banken und der Schaffung von effizienten Kapitalanlageprodukten im Rahmen der privaten Altersvorsorge. Gegenwärtig fließt von deutschen Immobilienmärkten dringend benötigtes Kapital in großem Umfang in steuerlich bevorzugte, nicht aber zwingend Rendite-Risiko stärkere Auslandsobjekte. Die aktuelle steuerrechtliche Situation schafft eine ungerechtfertigte Benachteiligung geschlossener Immobilienfonds. Eine Reformierung dient nicht nur der Herstellung von Steuergerechtigkeit sondern darüber hinaus auch der Hebung wirtschaftspolitischer Potenziale.

>> AUFSÄTZE PAPERS Prof. Dr. Karl-Georg Loritz, PD Dr. Andreas Pfür

Anmerkungen

- ¹ Quelle: Bulwien AG, 2003.
- ² Vgl. Loipfinger, S., Marktanalyse, 2003.
- ³ Vgl. Böltner, H. H., Geschlossene Immobilienfonds, 1986; Wappenhans, G., Rentabilität, 1986; Köln.; Kurth, H. u. Grass, H.-G., Geschlossene Immobilienfonds, 1990; Klumpe, W. u. Nasthold, U. A., Immobilienfonds, 1993; Geschlossene Immobilienfonds, 1997; Opitz, G., Geschlossene Immobilienfonds, 1998; Betz, A., Bullinger, R., Geschlossener Immobilienfonds, 2001.
- ⁴ Vgl. zu den Transformationsfunktionen im Finanzdienstleistungsbereich: Bitz, M., Finanzdienstleistungen, 2002, S. 28 ff.
- ⁵ Vgl. Riese, H. - J., Prospektlegung und Prospekthaftung, 1989.
- ⁶ Vgl. Pfür, A., Betriebliche Immobilienökonomie, 2002, S. 293 ff.
- ⁷ Vgl. VGI, Branchenstandards, 2003.
- ⁸ Zur Entwicklung im einzelnen Loritz, K.-G., WM 1998, S. 665ff.
- ⁹ S. z.B. BVerfGE 6, 55, 67; 8, 51, 68 f.; 13, 290, 297; 43, 108, 118 ff.; 61, 319, 343; 82, 60, 86 f.; 93, 121, 134; st. Rspr.; aus der umfangreichen Literatur und finanzrechtlichen Rechtsprechung sowie zu weiteren Einzelfragen unten F II 2a.
- ¹⁰ S. bereits oben D II 5.
- ¹¹ Zu allem s. oben D II 5.
- ¹² Hierzu bereits Loritz, K.-G., WM 1998, S. 665, 668 ff.
- ¹³ BFH, BStBl II, 1990, S. 299; hierzu z.B. Fleischmann, C., Neue Wirtschafts-Briefe, Fach 3, S. 7.500 ff.; Wiechmann, BB, 1991, S. 589; Loritz, K.-G., Konzeptionshandbuch, 1997, Rn. 1747 ff.
- ¹⁴ BStBl I 1990, S. 366 ff.
- ¹⁵ BFH BStBl. II 2001, S. 720 und S. 717
- ¹⁶ DStR 2003, S. 1974
- ¹⁷ Verfahrensmäßig erfolgt es im Wege der einheitlichen und gesonderten Feststellung nach § 180 Abs. 1 Nr. 2 a AO.
- ¹⁸ BVerfGE 6, 55, 67; 8, 51, 68 f.; 13, 290, 297; 14, 34, 41; 36, 66, 72; 43, 108, 118 ff.; 55, 274, 302; 61, 319, 343 ff.; 66, 214, 223; 72, 200, 260; 74, 182, 200; 81, 228, 237; 82, 60, 86; 89, 346, 352;
- ¹⁹ Statt aller BFH, DStR 2001, 1109; DStRE 2002, 500, 503; FG Münster, DStRE 2001, 1121; FG Düsseldorf, DStRE 2002, 762; FG Berlin, DStRE 2002, 616.
- ²⁰ Statt aller Jachmann, M., Steuergesetzgebung, 2000, S. 9 ff.; Loritz, K.-G., Einkommensteuerrecht, 1988, Rn. 192 ff.; Tipke, K./Lang, J., Steuerrecht, 2002, § 4 Rn. 81 ff.; Tipke, K., Steuerrechtsordnung, 2000, § 9, 2.3, S. 479 ff., jeweils m.w.N. und umfassender Darstellung des Meinungsstandes. Ablehnend zum Leistungsfähigkeitsprinzip z.B. Leisner, StuW 1983, 97.
- ²¹ So wörtlich Tipke, K., Steuerrechtsordnung, 2000, § 9, 2.31 S. 479, unter Hinweis auf Ossenbühl, K.H., Steuerlast, 1972, S. 85; Kirchhof, P., VVDStRI 39 (1981), 213, 226; ders., StuW 1984, 297, 298; Birk, D., Leistungsfähigkeitsprinzip, 1983, S. 167; Walzer, K., Steuergerechtigkeit, 1987, S. 97 f.; Söhn, H., Finanzarchiv, Bd. 46 (1988), S. 161; Reis, DStJG Bd. 13 (1990), 10; Kraft, C., Steuergerechtigkeit und Gewinnermittlung, 1991, S. 11, 40 f.; 45, 47 f.; BK-Vogel/Waldhoff, Grundgesetz, Vorbem. zu Art. 104a - 115, Rn. 516.
- ²² Speziell hierzu Lang in Baron, S./Handschrift, K., Wege aus dem Steuerchaos, 1996, S. 117, 133.
- ²³ Jachmann, DStJG Bd. 23, (2000) S. 9, 13.
- ²⁴ Umfassend hierzu Kirchhof, P., Die Verschiedenheit der Menschen und die Gleichheit vor dem Gesetz, 1996, S. 20 f.
- ²⁵ BVerfGE 84, 239, 268; 93, 121, 134.
- ²⁶ BVerfGE 101, 151.
- ²⁷ Hierzu statt aller Tipke, K./Lang, J., Steuerrecht, 2002, § 9 Rn. 54, S. 223 m.w.N. in Fn. 25.
- ²⁸ Tipke, K./Lang, J., Steuerrecht, 2002, § 9 Rn. 54, S. 223; s. auch Isensee, Verhandlungen des 57. DJT 1988, S. N 64; BVerfGE 99, 280, 290 f.; BVerfG, DStR 1998, 1743, 1745; DStR 1999, 202, 205.
- ²⁹ Hierzu die Entscheidungen BFH vom 12.09.2001 und vom 22.01.2003, BStBl II 2003, 569, 574 und 596 sowie das Schreiben des BMF vom 18.07.2003, BStBl I 2003, 386
- ³⁰ BGBl. I 2003, 2546
- ³¹ Eine vollständige Übersicht enthält ein von den Verfassern im Auftrag des VGI erstelltes wissenschaftliches Gutachten. Vgl. Loritz, K.-G./Pfür, A., Gutachten, 2003.
- ³² Vgl. Pfür, A., Modernes Immobilienmanagement, 2004, S. 355 ff.
- ³³ Vgl. Pfür, A. u. Hedden, N., CREM 2002, 2002, S. 43 ff.
- ³⁴ Vgl. Pfür, A. u. Hedden, N., CREM 2002, 2002, S. 25
- ³⁵ Vgl. Bundesrechnungshof, Jahresbericht 1998, 1998, S. 118 f
- ³⁶ Vgl. zur Finanzierung öffentlicher Investitionen über geschlossene Immobilienfonds: Friedrich, P., Finanzierung kommunaler Investitionen, 1987.
- ³⁷ Vgl. Difu, Kommunaler Investitionsbedarf, 2002. Genannte Werte in Preisen von 1999.
- ³⁸ Vgl. Kirsch, D., Public Private Partnership, 1997; Kruse, O., Public Private Partnership, 2001.
- ³⁹ Vgl. Pelikan, W., Altersvorsorge, 2002.
- ⁴⁰ Ein „unternehmensinitiiertes Altersvorsorge-Modell“ in Form des geschlossenen Immobilienfonds wurde bereits im Jahre 1995 entwickelt: Vgl. Loritz, K.-G./Wagner, K.-R., Altersvorsorge, 1995; Rn. 502 ff.
- ⁴¹ Vgl. Loipfinger, S., Marktanalyse.
- ⁴² Quelle: Bulwien AG, 2003.
- ⁴³ Vgl. auch die empirische Studie der Fondsmedia AG, Fondsmedia, Auslandsimmobilienfonds, 2003.
- ⁴⁴ Der BMF hat nicht mit einem Nichtanwendungserlass reagiert. Er hat zunächst eine Übergangsregelung erlassen, die bis 31.12.2002 (Datum des Fondsbeitritts) galt (BMF-Schreiben vom 24.10.2001, BStBl I 2001, 780), und sodann eine neuerliche Regelung, die bis 31.12.2003 (Datum des Fondsbeitritts) gilt (BMF Schreiben vom 29.11.2002, BStBl I 2002, 1388 = DStR 2002, 2220).
- ⁴⁵ Zu den Einzelheiten des Gesetzgebungsverfahrens Melchior DStR 2003, 709 ff.
- ⁴⁶ Dies gilt ohne Rücksicht darauf, ob man ein Sachwertverfahren – oder bei vermieteten Immobilien – ein Ertragswertverfahren für die Wertberechnung zugrunde legt.

Literatur

Baron, Stefan/ Handschuch, Konrad (Hrsg.) (Wege aus dem Steuerchaos 1996): Wege aus dem Steuerchaos : aktueller Stand der steuerpolitischen Diskussion in Deutschland, Stuttgart, 1996.

Betz, Alexander (Geschlossene Immobilienfonds 1997): Geschlossene Immobilienfonds als Angebotserweiterung und Kapitalanlage von Versicherungsunternehmen: unter besonderer Beachtung der Rentabilität von Immobilienprojekten, Karlsruhe, 1997.

Birk, Dieter (Leistungsfähigkeitsprinzip 1983): Das Leistungsfähigkeitsprinzip als Maßstab der Steuernormen : ein Beitrag zu den Grundfragen des Verhältnisses Steuerrecht und Verfassungsrecht, Köln, 1983.

Bitz, Michael (Finanzdienstleistungen 2002): Finanzdienstleistungen, 6. Auflg., München, 2002.

Böltner, H. H. (Geschlossene Immobilienfonds 1986): Der geschlossene Immobilienfonds - Kapitalanlage, Finanzierungsinstrument und Banktyp. Frankfurt, Bern u. New York, 1986.

Bundesrechnungshof (Jahresbericht 1998): Jahresbericht 1998, Bonn, 1998.

Bullinger, Ralph, (Geschlossener Immobilienfonds 2001): Der geschlossene Immobilienfonds. In Gondring et. al. (Hrsg.), Handbuch der Immobilienwirtschaft, Wiesbaden, 2001; S.759-804.

Difu (Kommunaler Investitionsbedarf 2002): Der Kommunale Investitionsbedarf in Deutschland. Eine Schätzung für die Jahre 2002 bis 2009, Köln, 2002.

Fondsmedia (Auslandsimmobilienfonds 2003): Auslandsimmobilienfonds. Der sichere Weg zu rentablen Sachwerten? Hamburg, 2003.

Friedrich, Peter (Hrsg.) (Finanzierung kommunaler Investitionen 1987): Finanzierung kommunaler Investitionen über geschlossene Immobilienfonds. Baden-Baden, 1987.

Jachmann, Monika (Steuergesetzgebung 2000): Steuergesetzgebung zwischen Gleichheit und wirtschaftlicher Freiheit, Stuttgart, 2000.

Kirchhoff, Paul (Die Verschiedenheit der Menschen und

die Gleichheit vor dem Gesetz 1996): Die Verschiedenheit der Menschen und die Gleichheit vor dem Gesetz: erweiterte Fassung eines Vortrags gehalten in der Carl-Friedrich-von-Siemens-Stiftung am 26. Februar 1996, München : Carl-Friedrich-von-Siemens-Stiftung, 1996.

Kirsch, Daniela (Public Private Partnership 1997): Public Private Partnership - Eine empirische Untersuchung der kooperativen Handlungsstrategien in Projekten der Flächenerschließung und Immobilienentwicklung. Köln, 1997.

Kruse, Olaf (Public Private Partnership 2001): Public Private Partnership in der kommunalen Gebäudewirtschaft. Alternative Wege der Zusammenarbeit zwischen Kommunen und privaten Unternehmen im Bereich immobilienwirtschaftlicher Leistungen, Marburg, 2001.

Klumpe, Werner u. Nasthold, Ulrich A. (Immobilienfonds 1993): Immobilienfonds: offene und geschlossene Immobilienfonds, Grundlagen, Unterschiede, Besonderheiten, Bonn, 1993.

Kraft, Claudia (Steuergerechtigkeit und Gewinnermittlung 1991): Steuergerechtigkeit und Gewinnermittlung : eine vergleichende Analyse des deutschen und US-amerikanischen Steuerrechts, Wiesbaden : Gabler, 1991.

Kurth, Hans u. Grass, Hans-Georg (Geschlossene Immobilienfonds 1990): Der geschlossene Immobilienfonds: Handbuch für Anleger und Berater. 2. Auflg., Freiburg, 1990.

Loipfinger, Stefan (Marktanalyse 2003): Marktanalyse der Beteiligungsmodelle 2003. Griesstätt, 2003.

Loipfinger, Stefan, Nickl, Ludwig u. Richter, ULI (1997): Geschlossene Immobilienfonds: Grundlagen, Analyse, Bewertung. 3. Auflg., Stuttgart.

Loritz, Karl-Georg (Einkommenssteuerrecht 1988): Einkommenssteuerrecht: Ein Lehrbuch, Heidelberg : Müller, Jur. Verl., 1988.

Loritz, Karl-Georg (Konzeptionshandbuch 1997), in: Wagner, Klaus-R./Loritz, Karl-Georg, Konzeptionshandbuch der steuerorientierten Kapitalanlage, Bd. 1, 2. Aufl., München: Jehle-Rehm, 1997.

Loritz, Karl-Georg u. Pfnür, Andreas (Gutachten 2003): Der Geschlossene Immobilienfonds als Investitions- und Finanzierungsmedium. Wissenschaftliches Gutachten im

>> AUFSÄTZE PAPERS Prof. Dr. Karl-Georg Loritz, PD Dr. Andreas Pfür

Auftrag des Verbands Geschlossene Immobilienfonds (VGI). Veröffentlichung in Vorbereitung.

Loritz, Karl-Georg u. Wagner, Klaus-R. (Altersvorsorge 1995): Konzeptionshandbuch der steuerorientierten Kapitalanlage, Bd. 2, München: Jehle-Rehm, 1995.

Ossenbühl, Klaus Hermann (Steuerlast 1972): Die gerechte Steuerlast, Heidelberg : Kerle, 1972.

Opitz, Gerhard (Geschlossene Immobilienfonds 1998): Geschlossene Immobilienfonds.

Wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeptionen. 2. Aufl., Köln, 1998.

Pelikan, Wolfgang (Altersvorsorge 2002): Altersvorsorge : private Altersvorsorge, betriebliche Altersversorgung, gesetzliche Altersrente, bedarfsorientierte Grundsicherung, München, 2002.

Pfür, Andreas (Betriebliche Immobilienökonomie 2002): Betriebliche Immobilienökonomie, Heidelberg, 2002.

Pfür, Andreas (Modernes Immobilienmanagement 2004): Modernes Immobilienmanagement. Facility Management, Corporate Real Estate und Real Estate Investment Management, 2. Auflg., Berlin et al., 2004.

Pfür, Andreas u. Hedden, Nele (CREM 2002): Corporate Real Estate 2002. Ergebnisse einer empirischen

Unternehmensbefragung zu finanzwirtschaftlichen Wirkungen des betrieblichen Immobilienmanagements.

Arbeitspapier Nr. 28 – Mai 2002 des Arbeitsbereichs Öffentliche Wirtschaft am Fachbereich Wirtschaftswissenschaften der Universität Hamburg, Hamburg, 2002.

Riese, Hans - Jürgen (Prospektlegung 1989): Prospektlegung und Prospekthaftung bei steuerbegünstigten Kapitalanlagen in Immobilien (insbesondere geschlossener Immobilienfonds). Frankfurt a. M., 1989.

Schub, Adolf u. Stark, Karlhans (Life Cycle Cost 1985). Life Cycle Cost von Bauobjekten, Köln, 1985.

Tipke, Klaus (Steuerrechtsordnung 2000): Die Steuerrechtsordnung, Bd. I, 2. Aufl., Köln: O. Schmidt, 2000.

Tipke, Klaus/ Lang, Joachim (Steuerrecht 2002): Steuerrecht, 17., völlig überarb. Aufl., Köln: O. Schmidt, 2002.

VGI (Branchenstandards 2003), Branchenstandards für die Prospekterstellung, Berlin, 2003.

Walzer, Klaus (Steuergerechtigkeit 1987): Steuergerechtigkeit: eine entscheidungs-theoretische Interpretation, Berlin : Duncker und Humblot, 1987.

Wappenhans, Gernot (Rentabilität 1986), Rentabilität von geschlossenen Immobilienfonds: eine theoretische und empirische Analyse anhand eines EDV-gestützten Entscheidungsmodells, Köln, 1986.

Abstract

German closed end real estate funds are widely determinated by tax saving incentives. The paper shows that economic impact is spread more widely caused by the basic functions and the empirical evidence of closed end real estate funds. Due to this positive economic effects, tax authorites for decades incentivised real estate investments.

Nowadays the former tax encouragements successively have turned into a disadvantage in terms of a tax Behandlung of closed end real estate investments. As the paper points out the disadvantage is driven by a political motivated prejudice of legal practise and administration. The paper points out that the actual taxation is not coincident with the principle of taxation according to operating efficiency. The economic potentials of closed end real estate funds require an immediate correction of the disadvantage to address the economic and structural problems in the german real estate business. The following aspects determine the potential of closed end funds

> *Paradigm in the banking system to offer access to credits have changed. As a result certain areas of the German real estate markets are short in capital. Therefor the industry has to raise additional equity financing to avoid inefficient damages.*

>> **AUFSÄTZE PAPERS** Prof. Dr. Karl-Georg Loritz, PD Dr. Andreas Pfnür

- > *Corporate and public organisations are in a position to sell real estate in order to strengthen their efficiency, financial situation and competitive environment. Due to the legal and investment structure closed end funds are ideal partners.*
- > *Closed end funds are perfect partners in public finance initiative (pfi) transactions, which will be widely necessary in Germany to finance the dramatic maintenance gap in public real estate.*
- > *Increasing importance of private pension systems require the acquisition of personal assets. Indirect, collective real estate investments are recognized as an important part of a modern asset allocation.*

Pre-condition to realize these potentials is a correct treatment of closed end real estate funds by tax law. The need to change the tax system changes will be shown in detail. The General guidelines to reform the tax system will be presented at the end of the paper.

Objektentwicklung im Bestand – aktive Stadtentwicklung und Potenziale für die Immobilienwirtschaft?!

*Property project development on stock –
active urban development and potentials
for the real estate industry?!*

JOHANNES RINGEL

Prof. Dipl.-Ing. Architekt, Stiftungsprofessur für Stadtentwicklung an der Universität Leipzig, Geschäftsführender Gesellschafter von RKW Architektur + Städtebau

ringel@wifa.uni-leipzig.de

THOMAS BOHN

Prof. Dr.-Ing., Honorarprofessur für Projektentwicklung und Projektsteuerung an der Universität Leipzig, Vorsitzender der Geschäftsführung der Drees & Sommer GmbH in München und Leipzig

THOMAS HARLFINGER

Dipl.-Ing., wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Honorarprofessur für Projektentwicklung und Projektsteuerung der Universität Leipzig

email: harlfinger@wifa.uni-leipzig.de

Zusammenfassung

Ausgehend von der immobilienwirtschaftlichen Gesamtsituation stellen die Autoren aktuelle sowie zukünftig eintretende Transformationsprozesse in den Städten Deutschlands und die beeinflussenden Stadtentwicklungsparameter dar. In diesem Kontext wird der zur Zeit sehr belastete Markt für Immobilienprojektentwicklungen eingeordnet. Die anschließende Betrachtung der Bedeutung des Bestandes verdeutlicht einen wachsenden Anteil von Bestands- im Vergleich zu Neubaumaßnahmen.

Anhand einer Analyse ist zu erkennen, welches breite Spektrum von Chancen eine Bestandsobjektentwicklung unter den aktuellen Rahmenbedingungen sowohl im Wohn- als auch im Gewerbeimmobiliensegment bietet. Den Chancen stehen aber auch gewichtige Risiken entgegen, die es im Vorfeld der Bestandsentwicklung genauestens zu eruieren gilt.

Als grundsätzliches Ergebnis wird festgestellt, dass die Bestandsentwicklung und die aktive Stadtentwicklung einen gemeinsamen Zielkonsens bilden. Darauf aufbauend ist zu erwarten, dass die Förderung und der Trend zum Bauen im Bestand als langfristige Merkmale die Immobilienwirtschaft kennzeichnen.

Um im Bereich der Bestandsentwicklung erfolgreich am Markt zu agieren, bieten „Qualitätsmerkmale“ von Immobilien entscheidende Wettbewerbsvorteile. Das zunehmend bedeutungsvolle, politisch geförderte Merkmal ist die Nachhaltigkeit.

Als Synthese zur Verifizierung geeigneter Bestandsobjekte, zur Sicherung und durchaus zur Steigerung der Performance wird ein exemplarisches Prüfmodell einer nachhaltigen Nutzungskonzeption aufgezeigt.

Die Städte Deutschlands sehen sich mittel- und langfristig aufgrund des demografischen Wandels mit Schrumpfungsprozessen konfrontiert. Damit ist auch das städtebauliche Leitbild der Zukunft signifikant durch die Bestandspflege, das Bauen im Bestand und die Stabilisierung vorhandener Strukturen geprägt. Daraus werden aktuell und zukünftig Rahmenbedingungen in Form von bundes- und kommunalpolitischen Fördermaßnahmen abgeleitet, die starke Anreizeffekte auf die Immobilienwirtschaft ausüben. Diese und weitere im Folgenden erläuterte Faktoren verlangen eine nachhaltige Immobilienentwicklung. Insbesondere die Potenziale einer Objektentwicklung im Bestand bieten unter den aktuellen Marktbedingungen hervorragende, weil vor allem flexible Handlungsalternativen sowohl im Wohn- als auch im Gewerbeimmobiliensegment. Viele Gründe verdeutlichen in diesem Zusammenhang, dass die Objektentwicklung im Bestand ein zukünftig überproportional wachsendes Betätigungsfeld der Immobilienwirtschaft sein wird!

A. Ausgangssituation – Immobilienwirtschaft

Deutschland befindet sich in einer Phase der Weichenstellung. Politik und Wirtschaft positionieren das Wettbewerbsland Deutschland im weltwirtschaftlichen Kontext neu. In diesem Zusammenhang muss die Stadtplanung und die Immobilienwirtschaft eine Fülle von Faktoren berücksichtigen, um für die kurz-, mittel- und langfristig auftretenden Probleme adäquate Lösungen zu erzeugen.

I. Stadtentwicklung

Die Situation der Immobilienwirtschaft wird beeinflusst durch mehrere zeitlich unterschiedlich wirkende Einflussparameter auf die Stadtentwicklung (siehe Abbildung 1):

Ein äußerst wichtiger Stadtentwicklungsparameter ist der demografische Wandel in Deutschland⁸, der in seiner Konsequenz trotz anhaltender Zuwanderung mittel- und langfristig zur Überalterung der Bevölkerung und zur Abnahme der Bevölkerungszahlen führen wird. Diese Entwicklungstendenzen haben relevante Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft im speziellen auf den Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien.^{9, 10} Diese Tendenzen differenzieren in ihrer zeitlichen Relevanz und in ihrer Intensität.

Darüber hinaus wird die Stadtentwicklung nachhaltig durch eine aktive Stadtentwicklungs- und Kommunalebene bestimmt. Elementarer Bestandteil der Bundesbaupolitik ist in diesem Zusammenhang die Reduktion des Bauneulandverbrauchs. Vor dem umweltpolitischen Ziel der Bundesregierung, bis zum Jahr 2020 den Siedlungs- und Verkehrsneuflächenverbrauch auf 30ha/Tag^{11, 12} zu senken, „gewinnt die revitalisierende Objektentwicklung in der Immobilienwirtschaft immens an Bedeutung“.¹³

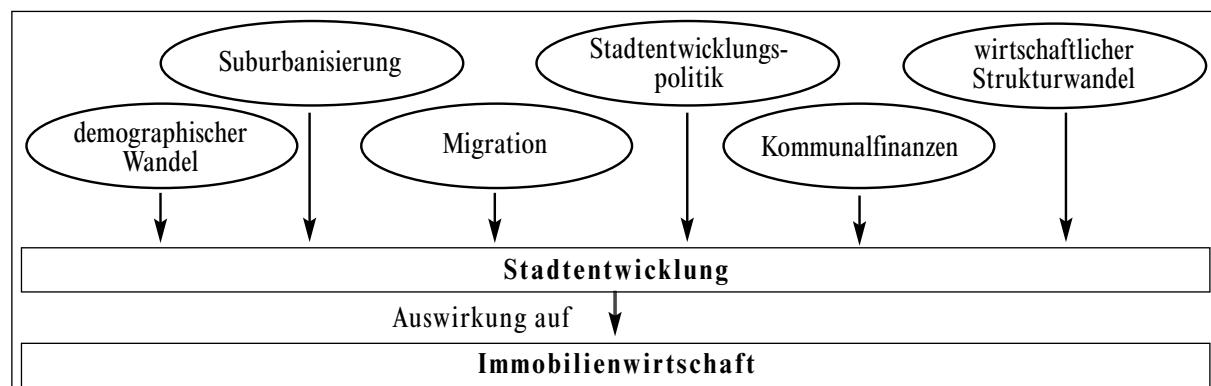
Diese vorgenannten Gedanken aufgreifend umfassen die zukünftigen Strategien der Stadtentwicklung das Bauen im Bestand und die Bestandspflege, um die städtischen Zentren signifikant gegenüber den in Abbildung 1 dargestellten Faktoren zu stabilisieren.

II. Situation der Immobilienprojektentwicklung

Der Markt für Wohn-, Sonder- und Gewerbeimmobilien wird nachhaltig durch folgende Randbedingungen beeinflusst:

- > Deutschland befindet sich in einer Phase der wirtschaftlichen Stagnation^{14, 15},
- > im europäischen Vergleich sind die erzielbaren Renditen in Deutschland gering^{16, 17},

Abbildung 1: beeinflussende Parameter der Stadtentwicklung auf die Immobilienwirtschaft ^{1, 2, 3, 4, 5, 6, 7}



>> AUFSÄTZE PAPERS Prof. Johannes Ringel, Prof. Thomas Bohn, Dipl.-Ing. Thomas Harlfinger

- > die Finanzierungsbereitschaft der Fremdkapitalgeber ist zurückhaltend,
- > die aktuelle deutsche Marktsituation z. B. in der gewerblichen Immobilienwirtschaft ist flächen-deckend gekennzeichnet durch einen rückläufigen Flächenumsatz und wachsende Leerstandsrraten im Büroimmobilienbereich¹⁸.

Trotz der vorgenannten Gründe werden in den nächsten zwei Jahren weitere Neubaufächen im Gewerbeimmobilienmarkt - insbesondere im Büroimmobilienbereich - hinzukommen. Dieses Phänomen ist der langen Projektentwicklungsduer – gewöhnlich beträgt diese 2 - 5 Jahre – von Gewerbeimmobilien geschuldet. Damit wird der Verdrängungswettbewerb in diesem Sektor weiter verschärft.

Für Projektentwickler ist der aktuelle Immobilienmarkt somit sehr hart umkämpft. Neben den oben genannten Randbedingungen sehen sich die Projektentwickler erhöhten Anforderungen bezüglich ihrer Eigenkapitalausstattung und unternehmensbezogenen Transparenz in der Geschäftstätigkeit konfrontiert.¹⁹

Es vollzieht sich zwangsläufig analog der Schwerpunktverlagerung in der Stadtentwicklung und im Immobilienmarkt ein Strukturwandel in der Projektentwicklung.²⁰ Zunehmend wird die Entwicklung von notleidenden Bestandsimmobilien – i. d. R. die Revitalisierung^{21, 22} von Immobilien – vorangetrieben.

Folgende Schlussfolgerungen können aus der aktuellen Marktlage heraus festgehalten werden:

- > die Marktentwicklung tendiert zum Bauen im Bestand.²⁵ Dieser Trend wird durch mehrere, sowohl kurz- als auch langfristige Stadtentwicklungsparameter gestützt (siehe Abbildung 2),

- > um die Planungsrestriktionen beim Bauen im Bestand in eine wirtschaftlich tragfähige und marktkonforme Nutzungsperspektive zu verwandeln, sind innovative Ideen erforderlich,
- > aufgrund einer momentan sehr geringen Flächen-nachfrage in Deutschland ergibt sich für die Projektentwickler ein verstärkter Konkurrenzkampf um Investoren.

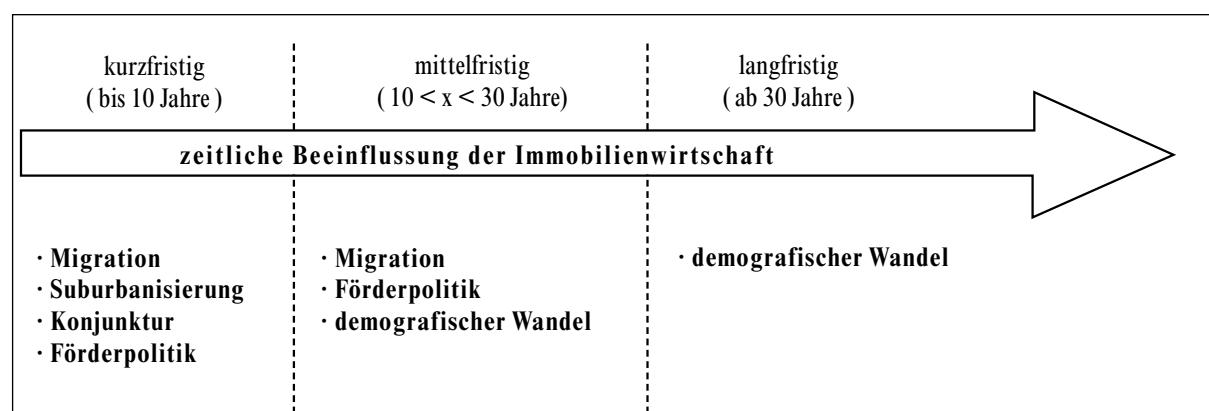
III. Bedeutung des Bestandes

Das Bauen im Bestand gewann erst seit den siebziger Jahren zunehmend an Bedeutung. „Seit Anfang der siebziger Jahre steigt – mit konjunkturellen Schwankungen – der Anteil der Bestandsinvestitionen überproportional zum Anteil der Neubauinvestitionen.“²⁶ Mitte der achtziger Jahre flossen bereits über die Hälfte der Bauinvestitionen in den Bestand²⁷ und gegenwärtig werden etwa zwei Drittel aller Baumaßnahmen am Bestand vorgenommen.²⁸ Die im Kapitel 1.1 beschriebenen Stadtentwicklungsparameter bewirken eine nachhaltige Förderung des Bauens im Bestand. Bereits heute zeigen die Tendenzen im Baugeschehen, dass der Anteil an Revitalisierungen von bestehenden Gebäuden im Verhältnis zum Neubau steigt und in Zukunft noch steigen wird.

Politisch wurde die Bedeutung des Bestandes erkannt. Stadtverwaltungen fördern durch die Ausweisung von Sanierungsgebieten gezielt die Bestandsentwicklung. Diese und weitere nachhaltige Förderungen des Bundes und der Kommunen erzeugen aufgrund finanzieller Anreize eine Attraktivitätssteigerung des Bauens im Bestand – insbesondere im Wohnimmobilienbereich²⁹.

Die aktuellen Stadtentwicklungsparameter führen gezwungenermaßen zum Umdenken bei Projektentwick-

Abbildung 2: zeitliche Wirkung der aktuellen Stadtentwicklungsparameter auf die Immobilienwirtschaft^{23, 24}



lern und vor allem bei den Eigentümern von Immobilien. Sie müssen ihre Objekte kontinuierlich den Anforderungen der Nutzer anpassen, um gegenüber den Mitbewerbern im derzeitigen Mietermarkt konkurrenzfähig zu bleiben. Dadurch werden verstärkt Bestandsentwicklungen ausgelöst.

Es ist auch eine intensive Forschung im Bereich des Bauens im Bestand festzustellen, so sind z.B. die Autoren durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung mit der Erstellung eines Leitfadens für Nachhaltiges Bauen im Bestand beauftragt. Darüber hinaus werden zukünftig weitere Forschungsaufträge die Bestandsentwicklung wissenschaftlich begleiten und weiterentwickeln.

In den vorgenannten Ausführungen ist die wesentliche Bedeutung der Bestandsentwicklung aktuell und zukünftig tendenziell dargestellt. Näher spezifizieren möchten die Autoren im Folgenden die Aspekte der Objekt respektive Projektentwicklung fokussiert auf die Thematik des Bauens im Bestand.

B. Charakteristika der Entwicklung/ Revitalisierung von Bestandsimmobilien

Städtische Zentren werden signifikant durch "Problemimmobilien" negativ geprägt. "Widersprüchlich zur oft exzellenten Lage können diese Immobilien dem Markt

in ihrem Erbauungszustand insbesondere aus nutzungsspezifischer Sicht nur mittels Revitalisierungen wieder zugänglich gemacht werden".³⁰ Im besonderen Maße sind Bürogebäude durch den rasanten Wandel der Arbeitswelt von der angesprochenen Problematik betroffen.³¹

I. Potenziale der Bestandsobjekte für die Immobilienprojektentwicklung

Die Bestandsentwicklung bietet eine ganze Reihe potenzieller Chancen, die durch eine geschickte Objektentwicklung erschlossen werden können.
(siehe Abbildung 3)

Im Folgenden wird beispielhaft auf einige Chancen der Bestandsentwicklung eingegangen.

a. Standort und Markt

Bei Bestandsobjekten können mehrere Standortvorteile genutzt werden. Zum einen ist das Grundstück i. d. R. erschlossen, wodurch die bei Neubauten in der Peripherie sehr kostenintensiven infrastrukturellen Erschließungsmaßnahmen gemindert werden bzw. u. U. entfallen. Zum anderen besitzt der vorhandene Standort und das Bestandsobjekt ein Image, das von der Objektentwicklung aufgegriffen und weiterentwickelt werden sollte. In diesem Zusammenhang ist

Abbildung 3: Chancen einer Bestandsobjektentwicklung^{32, 33}

Chancenpotenziale der Bestandsentwicklung für den Investor

- * Ausnutzung einer oft exzellenten innerstädtischen Lage
- * Bestandsschutz sichert:
 - vorhandene Stellplatzkontingente,
 - Vermietungsflächen über bestehende Planungskennzahlen hinaus,
 - vorhandene Nutzungsart
- * vorhandene Erschließung spart Infrastrukturkosten
- * erhöhte Prognosesicherheit bzgl. des Marktpotenzials gegenüber Neubauprojekten auf der "grünen Wiese"
- * Erleichterung für Genehmigungen
- * großzügiges Baukonzept sichert Nutzungsflexibilität
- * kurze Bauzeiten möglich
- * geringe Kapitalbindung bei Erwerb von zu revitalisierenden Bestandsobjekten in der aktuellen Marktsituation, das heißt, es besteht eine hohe Flexibilität bzgl. der Investitionsstrategie (Zeitpunkt und Höhe der Modernisierungsinvestitionen im Verdrängungsmarkt)
- * vorhandenes Image, soweit es mit der angestrebten Nutzung / Marktposition positiv korreliert
- * Bestandsobjekte erzeugen i. d. R. bereits Cash-flow

>> AUFSÄTZE PAPERS Prof. Johannes Ringel, Prof. Thomas Bohn, Dipl.-Ing. Thomas Harlfinger

darauf hinzuweisen, dass das Objektimage nach der Revitalisierung positiv mit dem Standortimage korrelieren muss, um grundlegende Standorteigenschaften nicht negativ zu beeinflussen. Innerstädtische Bestandsobjekte zeichnen sich weiterhin meist durch eine exponierte Lage aus und bieten damit ein enormes Wertschöpfungspotenzial.

Ein Marktvorteil des Bestandsobjektes gegenüber dem Neubau auf unbebauten Freiflächen in der Peripherie liegt darüber hinaus in der erhöhten Prognosegenauigkeit über Passanten- und Kundenströme. Dies ist ein wesentlicher Vorteil, da somit die Akzeptanz und die Erfolgsaussichten des Standortes – die bei Unternehmen mit wirtschaftsbezogenem Publikumsverkehr wie z. B. Banken oder Handelsketten sehr bedeutend für die Ertragskraft ist – wesentlich sicherer vorausgesagt werden können. In diesem Zusammenhang sind Konkurrenten leichter identifizierbar und deren Entwicklung exakter prognostizierbar.

b. Bestandsschutz³⁴

Die Bedeutung des Bestandsschutzes im Baurecht zielt auf die Frage ab, ob ein einmal rechtmäßig errichtetes Gebäude entgegen der aktuellen Rechtslage erhalten, verändert oder angepasst werden kann und unter welchen Bedingungen dies geschieht.

Der Erhalt des Bestandsschutzes einer Immobilie ist für die Objektentwicklung ein wesentlicher Vorteil, der die Randbedingungen des Objektes manifestiert und dadurch Sicherheit in der Planung bietet und im besonderen Maße eine Verkürzung der Revitalisierungszeiten ermöglicht.

Ein weiterer Vorteil ergibt sich vor allem für die Stellplatzthematik in Städten wie Frankfurt, München und Hamburg. Dort werden hohe Ablösesummen für Stellplätze bei Neubauten verlangt. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten stellt somit der Bestandsschutz eine wesentliche finanzielle Minderung des Aufwandes der Objektentwicklung dar. Um diesen während der Objektentwicklung nicht zu gefährden, sollten nachstehende Erläuterungen zwingend beachtet werden.

Generell hat das Errichten, Instandsetzen, Instandhalten und Umnutzen von baulichen Anlagen so zu erfolgen, dass die aktuellen rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.³⁵ Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um eine genehmigungsbedürftige oder genehmigungsfreie Maßnahme handelt.³⁶

Inwieweit die von der Änderung nicht betroffenen Bauwerksteile ebenfalls an das geltende Recht anzugeleichen sind, hängt vom Umfang der Änderungsmaßnahme ab.³⁷ Werden wesentliche Änderungen vorgenommen, verliert das Gebäude bzw. Gebäudeteile ihren Bestandsschutz und es müssen Anpassungen an die geltenden Vorschriften erfolgen. Als wesentliche Änderungen werden folgende Maßnahmen verstanden:

- > Veränderung der äußeren Form (Anbau, Erweiterung),
- > Veränderung der inneren Raumaufteilung (Fluchtwege, Nutzungseinheiten),
- > Umnutzung,
- > Änderungen, die statische Nachrechnungen erforderlich machen.

Unabhängig von der Wirksamkeit des Bestandsschutzes können die zuständigen Behörden verlangen, dass eine Anpassung der baulichen Situation an die gültige Rechtslage zu erfolgen hat, wenn eine Gefahr für Sicherheit und Gesundheit besteht.³⁸ Da die bauordnungsrechtlich geregelten Belange des Brandschutzes eben genau darauf abzielen, das Leben und die Gesundheit aller mit einem Gebäude im Zusammenhang stehenden Menschen zu schützen, ist damit zu rechnen, dass für die Revitalisierungsmaßnahmen in jedem Fall die aktuell gültigen brandschutztechnischen Anforderungen zu beachten sind.

c. Kapitalbindung

Die Revitalisierung von Bestandsobjekten bietet im aktuellen Mietermarkt, der durch einen sehr aggressiven Verdrängungswettbewerb gekennzeichnet ist, eine hervorragende Ausgangsposition. Die momentan sehr günstigen Marktpreise für Bestandsobjekte erlauben niedrige, dem Marktmfeld angepasste bzw. unterbietende aber dennoch kostendeckende Mietpreise. Die aktuellen Marktpreise entsprechen ca. 20-30% der üblichen Herstellkosten für Neubauten. Daraus resultiert eine wesentlich geringere Eigenkapitalbindung des Projektentwicklers, die bei Bestandsobjekten eine flexible, dem Markt angepasste Investitionsstrategie ermöglicht.

In Abhängigkeit von der Marktlage ist der Projektentwickler aufgrund der geringen Marktpreise für Bestandsobjekte in der Lage, die Modernisierungsinvestitionen zeitlich und in ihrer Höhe so zu steuern, dass das Objekt in einer steigenden Marktlage am Markt positioniert wird sowie unter oder im Bereich des durchschnittlichen Mietpreisniveaus bleibt. Die zeitliche Flexibilität – infolge der Cash-flow-Erzeugung auch ohne Modernisie-

>> **AUFSÄTZE PAPERS** Prof. Johannes Ringel, Prof. Thomas Bohn, Dipl.-Ing. Thomas Harlfinger

rungsinvestitionen – und die geringe Kapitalbindung bei Kauf einer Bestandsimmobilie sind in der aktuellen Marktlage entscheidende Vorteile der Bestandsobjektentwicklung.

II. Risiken der Objektentwicklung von Bestandsgebäuden

Die Revitalisierung von Bestandsimmobilien ist durch eine hohe Komplexität und wirtschaftliche Intransparenz in der Planungs- und Ausführungsphase gekennzeichnet und stellt somit ungleich höhere Anforderungen an den Entwickler als ein Neubau.^{39, 40}

Die Bestandsentwicklung beinhaltet neben dem großen Chancenpotential eine Vielzahl gewichtiger Risiken, die im Vorfeld der Objektentwicklung zwingend überprüft werden müssen (siehe Abbildung 4).

Im Folgenden wird beispielhaft auf einige Risiken der Bestandsentwicklung eingegangen.

a. Konzeptionsrisiko^{44, 45, 46}

Die Thematik der Gebäudekonzeption wird bedingt durch den Wandel der Arbeits- und Wirtschaftswelt im Projektentwicklungsmarkt immer einflussreicher.^{47, 48, 49, 50, 51, 52} Aufgrund der stärker in den Vordergrund rückenden Cash-flow – Orientierung einer Projektentwicklung muss im Zuge der finanzstrategischen Akquisition von Fremdkapital den Kapitalge-

bern die Nachhaltigkeit der intendierten Rendite bzw. die Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie nachgewiesen werden.^{53, 54, 55, 56} Die Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie wird aus der integrierten Nutzungsflexibilität bestimmt^{57, 58} welche sich im Zusammenhang mit dem Rohbau aus den Gebäudeparametern, wie z. B. die Gebäudetiefe, die Geschoss Höhe und die Fassadenkonstruktion ergibt. Erweitert muss die Nutzungsflexibilität auch infrastrukturell betrachtet werden. Aktuell ist es sehr wichtig, flexible Vermietungseinheiten in einem Bestandsobjekt zu realisieren, um Mieterwünschen zu entsprechen und einer erhöhten Mieterfluktuation begegnen zu können. Diesen Aspekt aufgreifend ist das vorhandene Erschließungssystem eines Gebäudes von evidenter Bedeutung. Ein weiterer Faktor – der Brandschutz – muss in diesem Zusammenhang Beachtung finden, um die erforderliche Nutzungsflexibilität anwenden zu können. Es besteht bei Veränderungen von Nutzungseinheiten sehr schnell die Notwendigkeit eines flexiblen Brandschutzsystems.

Aus den vorgenannten Gründen gilt es grundsätzlich im Sinne eines frühzeitig implementierten Risikomanagements, das Bestandsobjekt im Vorfeld der Objektentwicklung bzw. Akquisition in Bezug zur Gewährleistung eines Maximums an Nutzungsflexibilität eingehend zu prüfen.

b. Bausubstanzrisiko

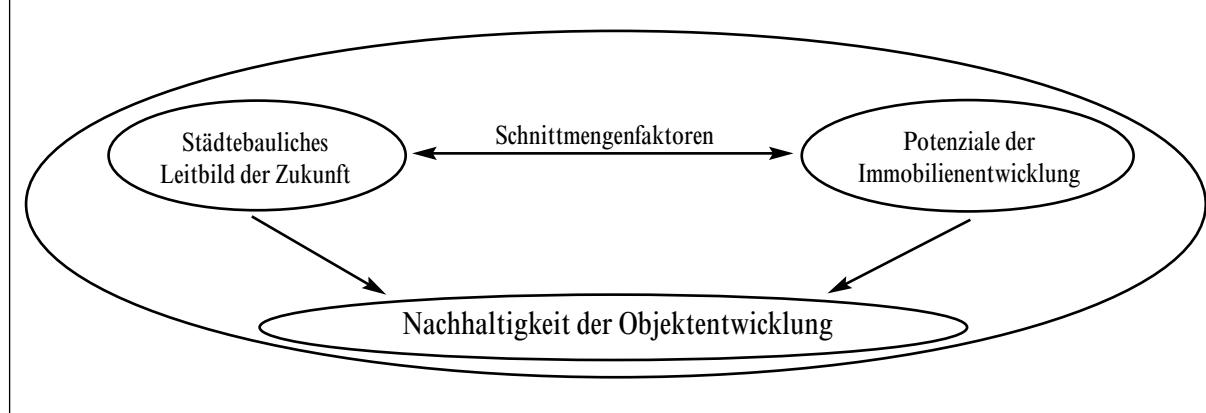
Charakteristisch für die Objektentwicklung von Bestandsimmobilien ist das Bausubstanzrisiko.⁶¹ Hier ist

Abbildung 4: Risiken einer Bestandsentwicklung^{41, 42, 43}

Risikopotenziale der Bestandsentwicklung – für den Investor

- * Bausubstanzrisiken aufgrund von:
 - Schadstoffbelastungen
 - konstruktiven Schäden
- * Denkmalschutz
- * Konzeptionsrisiko
 - Raumaufteilung
 - Erschließung der Einheiten
- * technisches Risiko - verkürzte wirtschaftliche Lebensdauer von vorhandenen Bauteilen und Anlagen
- * erhöhte Planungsrestriktionen gegenüber einem unbebauten Grundstück
- * soziale Risiken:
 - unzureichende Belichtung
 - unzureichende Belüftung
 - schlechtes Erscheinungsbild
- * vorhandenes Image, soweit es mit der angestrebten Nutzung und Marktposition negativ korreliert

Abbildung 5: Einflusspektrum der Objektentwicklung im Bestand



ein signifikanter Risikoaufschlag der Bestandsobjekte gegenüber Neubauentwicklungen festzustellen. Zwei entscheidende Faktoren führen bei Investoren des öfteren zu erheblichen Vorbehalten.

Zum einen ist die mögliche Schadstoffbelastung⁶² der verbauten Materialien ein Grund zur Zurückhaltung. Rechtliche Vorgaben wie z. B. das Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), die Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und die Technischen Regeln Gefahrstoffe (TRGS) beinhalten Auflagen bzgl. der Sanierung, die eine Kostenkalkulation ohne Schadstoffsanierung um ein Vielfaches erhöhen können.⁶³

Zum anderen führen verdeckte konstruktive Bauschäden zur Änderung des Bauablaufs und des Sanierungsumfangs. Dies impliziert einen wesentlichen monetären Mehraufwand im Zuge von Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen.⁶⁴

Um in diesem Zusammenhang eine Risikominimierung bzw. –begrenzung zu gewährleisten, ist eine umfangreiche Bestandsaufnahme im Vorfeld der Akquisition des Bestandsobjektes zwingend erforderlich.⁶⁵

C. Resultierende Handlungsstrategie für die Immobilienprojektentwicklung

Der demografische Wandel, schrumpfende Bevölkerungszahlen, Stagnation in der Konjunkturentwicklung und erhebliche Transformationsprozesse in den Städten Deutschlands führen bzw. werden dazu führen, dass im Immobilienmarkt ein verschärfter Verdrängungswettbewerb stattfindet.

Um in diesem Verdrängungsmarkt bestehen zu können, ist es für Projektentwickler erforderlich, als resultierende Handlungsstrategie „Qualitätsmerkmale“ der Immobilie auszubilden respektive diese beim Erwerb eines Bestandsobjektes zu beachten. Das zunehmend prägnanteste, politisch geförderte und vieles umfassende Qualitätsmerkmal ist die Nachhaltigkeit. Sie verbindet Ökologie, Ökonomie und Soziokultur^{66, 67} und sichert durch die Berücksichtigung „weicher“ Faktoren sowohl bei Wohn- als auch bei Gewerbeimmobilien eine lange Nutzungsdauer, hohe Mieterzufriedenheit und eine ausgezeichnete Performance.

Es gilt die Grundsätze für das nachhaltige Bauen bei Neubauprojekten auf die Bestandsentwicklung zu projizieren sowie deren Anwendung zu eruieren. Aus diesem Grund müssen praxisbezogene, bautechnische, baubetriebliche und baurechtliche Probleme beleuchtet werden, um eine ganzheitliche Analyse einer nachhaltigen Bestandsentwicklung zu gewährleisten.
(Abbildung 5)

Es wird in der Zukunft von elementarer Bedeutung sein, die Nachhaltigkeit der Immobilien zu gewährleisten. Ist die Nachhaltigkeit einer Immobilie als Qualitätsmerkmal zunehmend akzeptiert, so wird sie im Zuge des Projekt-ratings nach Basel II als Objektqualität zur Verbesserung von Kreditkonditionen dienen.⁶⁸

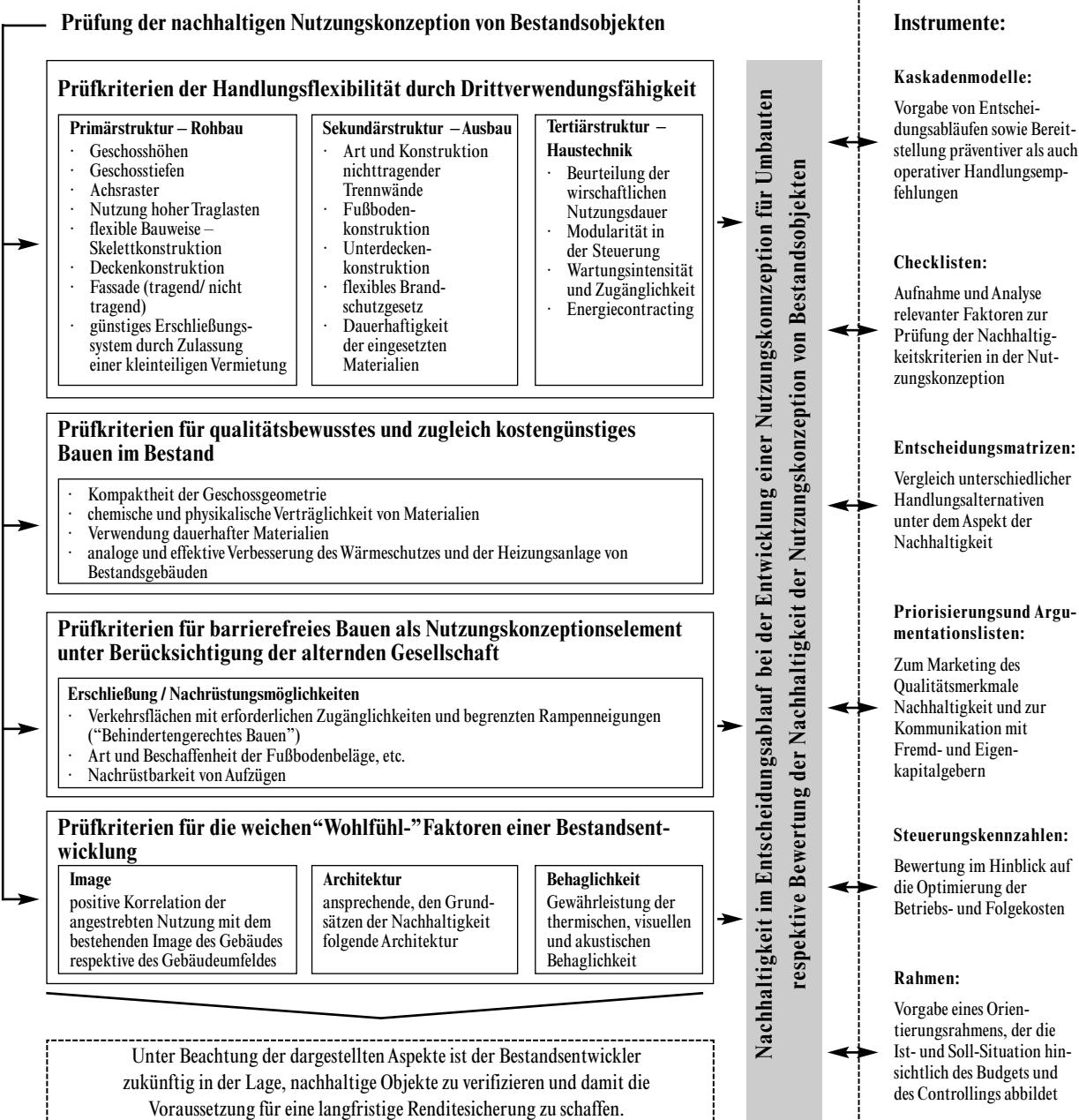
Was zeichnet die Nachhaltigkeit von Bestandsimmobilien aus? Im Folgenden sollen die entscheidenden Aspekte einer nachhaltigen Bestandsobjektentwicklung fokussiert auf die vorhandene Nutzungskonzeption kurz genannt werden:

>> AUFSÄTZE PAPERS Prof. Johannes Ringel, Prof. Thomas Bohn, Dipl.-Ing. Thomas Harlfinger

- > Handlungsflexibilität durch Drittverwendungsfähigkeit (Nutzungsflexibilität, Umnutzungsfähigkeit),
- > qualitativ hochwertiges und zugleich kostengünstiges Bauen bei Bestandsentwicklungen,
- > Berücksichtigung der alternden Gesellschaft durch barrierefreies Bauen bei Neu- und Bestandsmaßnahmen⁶⁹,
- > Beachtung der weichen Faktoren, der sogenannten "Wohlfühlfaktoren" bei jeder Bestandsentwicklung⁷⁰.

In der folgenden Abbildung 6 wird das gesamte Prüfspektrum einer nachhaltigen Nutzungskonzeption bei Bestandsobjekten visualisiert. Darüber hinaus dienen die dargestellten Instrumente dazu, die Ist-Situation des Gebäudes abzubilden, Handlungsalternativen zu erarbeiten und über die zielorientierte Priorisierung eine effektive Umsetzung der Sanierungsverfahren und der Modernisierungsmaßnahmen einzuleiten.

Abbildung 6: Exemplarisches Prüfmodell einer nachhaltigen Nutzungskonzeption bei Umbauten respektive Bewertung der Nutzungskonzeption von Bestandsgebäuden auf Nachhaltigkeit ^{71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78}



>> AUFSÄTZE PAPERS Prof. Johannes Ringel, Prof. Thomas Bohn, Dipl.-Ing. Thomas Harlfinger

Die Vorteilhaftigkeit der Berücksichtigung einer nachhaltigen Nutzungskonzeption liegt bei der Bestandsobjektentwicklung in:

- > der Unterstützung der Entscheidungsfindung des Bestandshalters respektive Projektentwicklers zu Art und Umfang der Bestandsentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Strategie,
- > der frühzeitigen Sensibilisierung des Anwenders zur Veranlassung von Baumaßnahmen im Bestand aus baurechtlichen, baukonstruktiven und sozialen Erfordernissen im Sinne einer nachhaltigen Sicherung bzw. einer Steigerung der Immobilienperformance,
- > der Bereitstellung präventiv als auch operativ wirkender Handlungsempfehlungen zur Vermeidung von Behinderungen im sehr problematischen, durch eine Vielzahl von Restriktionen gekennzeichneten Bauablauf im Zuge von Bestandsmaßnahmen,
- > der Gewinnung von Wettbewerbsvorteilen, die aus werterhaltender sowie wertsteigender Betrachtungsweise die Rendite des Bestandsobjekts aufgrund der nachhaltigen Bauweise langfristig sichern.

D. Fazit

Mit der Bestandsentwicklung wird zukünftig zunehmend ein Gebiet der Immobilienprojektentwicklung ins Zentrum der Aufmerksamkeit treten, das von den Beteiligten Kreativität gepaart mit einem großen Erfahrungsschatz erfordert. Den Chancenpotenzialen stehen gewichtige Risiken entgegen, die es im Vorfeld der Entwicklung genauestens zu analysieren gilt.

Im existierenden Verdrängungswettbewerb werden über Qualitätsmerkmale Wettbewerbsvorteile erzielt. Mit der Integration der Nachhaltigkeit können sich Projektentwickler sowie Bestandshalter indirekt an den Kundenwünschen ihrer zukünftigen Nutzer orientieren.

Unter Beachtung der vorgenannten Ausführungen ist der Projektentwickler in der Lage, renditestarke Bestandsobjekte zu verifizieren, die Performance zu sichern und durchaus auch zu steigern.

Die immobilienwirtschaftliche Forschung am Institut für Baubetriebswesen, Bauwirtschaft und Stadtentwicklung der Universität Leipzig wird auf die Bestandsobjektentwicklung fokussiert. Wir würden uns sehr über einen Austausch mit fachlich interessierten Personen freuen.

Kontakt: Institut für Baubetriebswesen, Bauwirtschaft und Stadtentwicklung, Marschner Straße 29, 04109 Leipzig
Tel.: 0341 – 97 33 74 1; Fax: 0341 – 97 33 74 9

Anmerkungen

- 1 Vgl. Miegel: Die deformierte Gesellschaft, 2002, S.23 ff (Demografischer Wandel), S.31 ff (Migration)
- 2 Vgl. DB-Research: Demografie lässt Immobilien wackeln, 2003, S.1 ff (Demografischer Wandel)
- 3 Vgl. Brake, Klaus; Dangschat, Jens S.; Herfert, Günter (Hrsg.): Suburbanisierung, 2001
- 4 Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) (Hrsg.): Dokumentation Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost, 2003
- 5 Vgl. Seitz, Helmut: Kommunalfinanzen, 2002
- 6 Vgl. Hannemann, Christine: Schrumpfende Städte in Ostdeutschland, 2003
- 7 Vgl. DB-Research: Migration, 2003, S.1 ff
- 8 Vgl. Miegel: Die deformierte Gesellschaft, S.23
- 9 Vgl. DB-Research: Demografie lässt Immobilien wackeln, S.29
- 10 Vgl. Walter, N.: Immobilienstandort Deutschland, 2003, S. 24
- 11 Vgl. Die Bundesregierung: Perspektiven für Deutschland, 2002
- 12 Vgl. Statistische Bundesamt: Flächennutzung, 2003, S.1
- 13 Bohn, Harlfinger: Objektentwicklung, 12/2003
- 14 Vgl. Walter, N.: Immobilienstandort Deutschland, 2003, S. 9-10
- 15 Vgl. Bulwien AG: Herbstgutachten, 2003, S.9
- 16 Vgl. Hüßen: Leerstand, 2003
- 17 Vgl. Walter, N.: Immobilienstandort Deutschland, 2003, S. 12
- 18 Vgl. Bulwien AG: Herbstgutachten, 2003, S.17-22
- 19 Vgl. Harlfinger, Jacobi: Basel II, 12/2003
- 20 Bone-Winkel, Stephan: Zukunft – Bestandsentwicklung, 2003
- 21 Niehaus, Gerhard: Revitalisierung, 2002, S.45
- 22 Vgl. Zohlen: Redevelopment, 6/2003, S.64

>> AUFSÄTZE PAPERS Prof. Johannes Ringel, Prof. Thomas Bohn, Dipl.-Ing. Thomas Harlfinger

- 23 Vgl. DB-Research: Demografie lässt Immobilien wackeln, S.2 ff – Bevölkerungsentwicklung in Deutschland
- 24 Vgl. Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung, 2003
- 25 Bone-Winkel: Zukunft – Bestandsentwicklung, 2003
- 26 Jessen/ Schneider: Umnutzung im Bestand, 2000, S.23
- 27 Vgl. Jessen/ Schneider: Umnutzung im Bestand, 2000, S.23
- 28 Vgl. Bodenbach: Editorial, 2000, S.8
- 29 Vgl. Bulwien AG: Frühjahrsstudien, 2003, S.22
- 30 Bohn, Harlfinger: Objektentwicklung, 12/2003
- 31 Vgl. Schleiter: gesellschaftliche und ökonomische Grundlagen der Immobilienprojektentwicklung, 2000, S. 189-194
- 32 Vgl. Schleiter: gesellschaftliche und ökonomische Grundlagen der Immobilienprojektentwicklung, 2000, S.197, S. 347-348
- 33 Vgl. Oehmen: Rechtliche Rahmenbedingungen, 2000, S. 31-54
- 34 Vgl. Oehmen: Rechtliche Rahmenbedingungen, 2000, S.34-35
- 35 Vgl. §3 SächsBO
- 36 Vgl. §63a Abs. 6 SächsBO
- 37 Vgl. Oehmen: Rechtliche Rahmenbedingungen, 2000, S.51
- 38 Vgl. §84 SächsBO
- 39 Vgl. Schlotz; Lederer; Lemke: Revitalisierung, 2000, S.7
- 40 Vgl. Ringel: Bauen im Bestand, 2000, S.127
- 41 Vgl. May: Denkmalschutz, 1998, S.167-177
- 42 Vgl. Maier: Verwertungsrisiko, 1999, S.54-67
- 43 Vgl. Bohn; Harlfinger: Objektentwicklung, 12/2003
- 44 Vgl. Wiedenmann; Harlfinger; Wagner: Risikomanagement, 2002
- 45 Vgl. Pfñür: Immobilienmanagement, 2002, S.193-194
- 46 Vgl. Maier, Kurt M.: Verwertungsrisiko, 1999, S.56
- 47 Vgl. Bohn; Harlfinger: Objektentwicklung, 12/2003
- 48 Vgl. Kern; Schneider: Gebäudeplanung, 2002, S.209-228
- 49 Vgl. Nell; Emenlauer: zeitgemäße Gebäudekonzepte, 2002, S.122-124
- 50 Vgl. Harlfinger; Wünsche: Nutzungsflexibilität, 12/2003
- 51 Vgl. Pfñür: Immobilienökonomie, 2002, S.23-27
- 52 Vgl. Pfñür: Immobilienkaptialanlage, April 2001, S.47
- 53 Vgl. Bohn; Harlfinger: Objektentwicklung, 12/2003
- 54 Vgl. Kern; Schneider: Gebäudeplanung, 2002, S.226
- 55 Vgl. Fischbach: Facility Cost Management, 2002, S.39-41
- 56 Vgl. Brauer, Kerry-U.: Marketing, 2001, S. 325
- 57 Vgl. Bohn; Harlfinger: Objektentwicklung, 12/2003
- 58 Vgl. Pfñür: Immobilienkaptialanlage, April 2001, S.47
- 59 Vgl. Harlfinger; Wünsche: Nutzungsflexibilität, 12/2003
- 60 Vgl. Küsters: Brandschutztechnische Beurteilung und Konzeption, 2000, S.97-106
- 61 Vgl. Wiedenmann; Harlfinger; Wagner: Risikomanagement, 2002
- 62 Vgl. Zwiener: Gebäudeschadstoffe, 1997
- 63 Vgl. Zwiener: Gebäudeschadstoffe, 1997]
- 64 Bohn, Harlfinger: Objektentwicklung, 12/2003
- 65 Vgl. Wiedenmann; Harlfinger; Wagner: Risikomanagement, 2002
- 66 Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW); Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Leitfaden für Nachhaltiges Bauen, 2001
- 67 Vgl. Ringel: Bauen im Bestand, 2000, S.128
- 68 in Anlehnung an Hamm: Qualitätsmerkmal Nachhaltigkeit, 11/2003
- 69 Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW); Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Leitfaden für Nachhaltiges Bauen, 2001
- 70 Vgl. Ringel; Bohn; Bruhnke; Harlfinger: Bestandsleitfaden, 2004, S. 2 ff
- 71 Vgl. Schulte; Bone-Winkel; Rottke: Nutzungskonzept, 2002, S.47-48
- 72 Vgl. Pfñür: Immobilienökonomie, 2002, S.23-27
- 73 Vgl. Pfñür: Immobilienmanagement, 2002, S.56-59, S.95, S.193-194
- 74 Vgl. Ringel; Bohn; Bruhnke; Harlfinger: Bestandsleitfaden, 2004
- 75 Vgl. Kern; Schneider : Gebäudeplanung, 2002, S. 209 - 228
- 76 Vgl. Nell; Emenlauer: zeitgemäße Gebäudekonzepte, 2002, S.122-124
- 77 Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW); Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Leitfaden für Nachhaltiges Bauen, 2001
- 78 Vgl. Schlamp, Hans: Nutzerwünsche, 1997, S.110-112

>> **AUFSÄTZE PAPERS** Prof. Johannes Ringel, Prof. Thomas Bohn, Dipl.-Ing. Thomas Harlfinger**Literatur**

Bodenbach, Christof [Editorial, 2000]: Editorial, in: Architektenkammer Hessen (Hrsg.): Bauen im Bestand – Vorbildliche Bauten in Hessen, 1. Auflage, Hamburg: Junius Verlag, 2000, S. 8 - 9

Bohn, Thomas; Harlfinger, Thomas: [Objektentwicklung, 12/2003]: Objektentwicklung von Bestandsobjekten;. In: LACER (Leipzig Annual Civil Engineering Report), Nr. 8, 12 / 2003, S. 551 – 565

Bone-Winkel, Stephan [Zukunft – Bestandsentwicklung, 2003]: Die Zukunft liegt im Bestand, in: Immobilien Manager 7+8, 2003, S.10-11

Brake, Klaus; Dangschat, Jens S.; Herfert, Günter (Hrsg.) [Suburbanisierung, 2001]: Suburbanisierung in Deutschland, Opladen: Leske + Budrich, 2001

Brauer, Kerry-U. [Immobilienwirtschaft, 2001]: Grundlagen der Immobilienwirtschaft, 3. Auflage, Gabler-Verlag, Wiesbaden 2001; 3. Auflage, ISBN: 3-409-32107-1

Bulwien AG [Frühjahrsgutachten, 2003]: Zur gesamtwirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft, in: Immobilienzeitung: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2003 des Rates der Immobilienweisen, 2003

Bulwien AG [Herbstgutachten, 2003]: Aktueller Stand der volkswirtschaftlichen Entwicklung, in: Immobilienzeitung: Herbstgutachten Immobilienwirtschaft 2003 des Rates der Immobilienweisen, 2003

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungs- wesen (BMVBW) (Hrsg.) [Dokumentation Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost, 2003]: Dokumentation zum Bundeswettbewerb “Stadtumbau Ost” – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen, Berlin, 2003

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungs- wesen (BMVBW); Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Leitfaden für Nachhaltiges Bauen, 2001

Hannemann, Christine [Schrumpfende Städte in Ost- deutschland, 2003]: Schrumpfende Städte in Ost- deutschland – Ursachen und Folgen einer Stadt- entwicklung ohne Wirtschaftswachstum, in: Das Parlament, Beilage zur Wochenzeitung, Aus Politik und Zeitgeschichte Nr. B 28/2003, 7. Juli 2003

Deutsche Bank Research [Demografie lässt Immobilien wackeln, 2003]: Demografie lässt Immobilien wackeln, Veröffentlichung Nr. 283, vom 18. September 2003

Deutsche Bank Research [Migration, 2003]: Migration in Deutschland – Umverteilung einer schrumpfenden Bevölkerung, Veröffentlichung Nr. 263, vom 25. April 2003, S.1 ff

Die Bundesregierung [Perspektiven für Deutschland, 2002]: Perspektiven für Deutschland. Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung, Berlin, 2002

Fischbach, Karl-Heinz [Facility Cost Management, 2002]: Facility Cost Management, in: Facility Management, 8. Jg. (2002), H. 1, S. 39-41.

Hamm [Qualitätsmerkmal Nachhaltigkeit, 11/2003]: Positionen der Baufinanzierer, Vortrag zum Runden Tisch Nachhaltigkeit, am 20.11.2003, Berlin

Harlfinger, Thomas; Jacobi, Jens [Basel II, 12/2003]: Basel II: Projektentwickler unter der Lupe; Harlfinger, Thomas / Jacobi, Jens; In: Immobilien Zeitung Nr. 21/ 2003 S.13

Harlfinger, Thomas; Wünsche, Annett [Nutzungsflexibilität, 12/2003]: Nutzungsflexibilität bei der Revitalisierung von Büroimmobilien; In: LACER (Leipzig Annual Civil Engineering Report), Nr. 8, 12 / 2003, S. 573 – 578

Hüssen, Stephan [Leerstand, 2003]: Leerstands-Gejammer? Nein, Revitalisierung, in: Immobilienzeitung, Nr. 20, 2003, S. 6

Jessen, Johann; Schneider, Jochem [Umnutzung im Bestand, 2000]: Umnutzung im Bestand: Städtebau - Programm - Gestalt, in: Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): Umnutzungen im Bestand- Neue Zwecke für alte Gebäude, Stuttgart, Zürich: Karl Krämer Verlag, 2000, S.14 - 43

Kern, Peter; Schneider, Wolfgang [Gebäudeplanung, 2002]: Wesentliche Aspekte der Gebäudeplanung, In: Schäfer, J. / Conzen, G.: Praxishandbuch der Immobilienprojektentwicklung, Beck - Verlag, 2002, ISBN: 3-406-49078-6, S.209-228

Küsters, Ralf [Brandschutztechnische Beurteilung und Konzeption, 2000]: Brandschutztechnische Beurteilung und Konzeption bei der Revitalisierung, in: Schlote,

>> AUFSÄTZE PAPERS Prof. Johannes Ringel, Prof. Thomas Bohn, Dipl.-Ing. Thomas Harlfinger

Andreas, Lederer, Marijan-Maximilian, Lemke, Hans-Jürgen, Ringel, Johannes: Immobilien-Praxis spezial: Altimmobilien: Revitalisierung, Umnutzung oder Neubau?, Berlin: Bauwerk Verlag, 2000, ISBN: 3-934369-49-9.

Maier, Kurt M. [Verwertungsrisiko, 1999]: Risikomanagement im Immobilienwesen – Leitfaden für Theorie und Praxis, Fritz Knapp Verlag, 1999

May, Alexander; Eschenbaum, Friedrich; Breitenstein, Oliver [Denkmalschutz, 1998]: Projektentwicklung im CRE-Management – Leitfaden zur Ausschöpfung von Wertsteigerungs- und Kostensenkungspotenzialen im Flächenmanagement, Springer – Verlag, 1998

Miegel, Meinhard [Die deformierte Gesellschaft, 2002]: Die deformierte Gesellschaft – Wie die Deutschen ihre Wirklichkeit verdrängen, Berlin, München: Propyläen-Verlag, 2. Auflage, 2002, ISBN: 354907154X

Nell, Job von; Emenlauer, Rainer [zeitgemäße Gebäudekonzepte, 2002]: Nutzerorientierung, in: Schulte, Karl-Werner; Bone-Winkel, Stephan: Handbuch der Immobilien-Projektentwicklung, 2.Auflage, 2002,0 ISBN: 3932687698, S.122-124

Niehaus, Gerhard [Revitalisierung, 2002]: A-Z der wesentlichen Aspekte in der Investitionsphase, In: Schäfer, J. / Conzen, G.: Praxishandbuch der Immobilienprojektentwicklung, Beck - Verlag, 2002, ISBN: 3-406-49078-6

Oehmen, Klaus [Rechtliche Rahmenbedingungen, 2000] : Rechtliche Rahmenbedingungen bei der Revitalisierung von Gebäuden, in: Schlote, Andreas, Lederer, Marijan-Maximilian, Lemke, Hans-Jürgen, Ringel, Johannes: Immobilien-Praxis spezial: Altimmobilien: Revitalisierung, Umnutzung oder Neubau?, Berlin: Bauwerk Verlag, 2000, ISBN: 3-934369-49-9.

Pfnür, Andreas [Immobilienkapitalanlage, April 2001]: Immobilienkapitalanlage institutioneller Investoren – Risikomanagement und Portfolioplanung, Ergebnisbericht, Arbeitspapier Nr.26, Arbeitsbereich öffentliche Wirtschaft am Fachbereich Wirtschaftswissenschaften, Universität Hamburg, April 2001, S.47

Pfnür, Andreas [Immobilienmanagement, 2002]: Modernes Immobilienmanagement, Facility Management und Corporate Real Estate Management, Berlin, 2002, ISBN: 3-540-42791-0.

Pfnür, Andreas [Immobilienökonomie, 2002]: Betriebliche Immobilienökonomie, Heidelberg: Physica-Verlag, 2002, ISBN: 3-7908-1487-3.

Ringel, Johannes; Bohn, Thomas; Bruhnke, Karl-Heinz; Harlfinger, Thomas [Bestandsleitfaden, 2004]: Entwurf des Leitfadens für Nachhaltiges Bauen im Bestand, 2004

Ringel, Johannes [Bauen im Bestand, 2000]: Bauen im Bestand – Planung und Durchführung von Revitalisierung bestehender Gebäude und Gebäudekomplexe, in: In: Immobilien-Praxis spezial: Altimmobilien: Revitalisierung, Umnutzung oder Neubau?, Berlin: Bauwerk Verlag, 2000, ISBN: 3-934369-49-9, S. 127-144

Schlamp, Hans [Nutzerwünsche, 1997]: Projektentwicklung von Gewerbeimmobilien, in: Falk, Bernd: Das große Handbuch Immobilienmanagement – für Wohn- und Gewerbeimmobilien, Landsberg/Lech: Verlag Moderne Industrie, 1997

Schleiter, Ludwig-Wilhelm [gesellschaftliche und ökonomische Grundlagen der Immobilienprojektentwicklung, 2000]: Historische, gesellschaftliche und ökonomische Grundlagen der Immobilien-Projektentwicklung, Köln: Immobilien Informationsverlag, 2000

Schlote, Andreas; Lederer, Marijan-Maximilian; Lemke, Hans-Jürgen [Revitalisierung, 2000]: Immobilien-Praxis spezial: Altimmobilien: Revitalisierung, Umnutzung oder Neubau?, Berlin: Bauwerk Verlag, 2000, ISBN: 3-934369-49-9.

Schulte, Karl-Werner; Bone-Winkel, Stephan; Rottke, Nico: Analyse des Nutzungskonzeptes, in: Handbuch der Immobilien-Projektentwicklung, 2.Auflage, 2002, ISBN: 3932687698, S.47-48

Seitz, Helmut [Kommunalfinanzen, 2002]: Kommunalfinanzen bei schnell schrumpfender Bevölkerung in Ostdeutschland: Eine politikorientierte deskriptive Analyse, 2002, <http://www.makro.euv-frankfurt-o.de/declinefinale.pdf>, abgerufen am 05.09.2003

Statistische Bundesamt (Flächennutzung, 2003): Umweltbeanspruchung rückläufig, positive Signale jetzt auch bei der Flächennutzung, Pressemitteilung vom 06. November 2003

Statistisches Bundesamt [Pressemitteilung, 2003]: Im Jahr 2050 wird jeder Dritte in Deutschland 60 Jahre oder älter sein, Pressemitteilung vom 06.06.2003,

>> AUFSÄTZE PAPERS Prof. Johannes Ringel, Prof. Thomas Bohn, Dipl.-Ing. Thomas Harlfinger

in: <http://www.destatis.de>, abgerufen am 08.06.2003

Walter, N. [Immobilienstandort Deutschland, 2003]: Immobilienstandort Deutschland im internationalen Vergleich, Vortragsfolien – Frankfurter Immobiliengespräche, vom 15. September 2003, S. 9

Wiedenmann, Markus; Harlfinger, Thomas; Wagner, Johannes [Risikomanagement, 2002]: Forschungsbericht: Keine Zahl für die Gefahr; In: Immobilienmanager; Jan.+Feb. 2003, S. 20 – 21; ausführliche Publikation: Forschungsbericht: Risiken in der Immobilienprojektentwicklung; In: LACER, Nr. 7, 10 / 2002, S. 515 – 521

Zohlen, Gerwin: Redevelopment, Juni 2003, In: Bau-meister - Zeitschrift für Architektur, S.59-97

Zwiener, Gerd [Gebäudeschadstoffe, 1997]: Handbuch Gebäude-Schadstoffe für Architekten, Sachverständige und Behörden, Köln: Müller-Verlag, 1997, ISBN: 3-481-01176-8

Abstract

Commencing from the general real estate economic situation, the authors depict the actual as well as the arising transformation processes in the cities of Germany and the influencing parameters of urban development. In this context the market for the development of property projects, which is at present heavily stressed, is being integrated. The following examination of the significance of the assets illustrates the rising portion of assets compared with new building measures.

On the basis of an analysis it can be determined, which broad spectrum of possibilities a redevelopment offers under current circumstances – in the residential as well as the business property segment. Exemplarily, potential advantages of redevelopments are shown on the basis of the criteria “location and market”, “asset protection” and “capital commitment”. But also grave risks are opposed to these possibilities, which have to be scrutinized very closely in the run-up to the redevelopment. As an example the “risk of conception” and the “risk of the existing building” are explained.

As a fundamental result it is identified, that redevelopment and active urban development form a common objective consent. Based on this it can be expected, that the promotion and the trend towards building in the asset will characterize the real estate economy as a long term feature.

In order to proceed successfully in the market of redevelopment, the “quality characteristics” of properties offer decisive competition advantages. The increasingly important, politically promoted characteristic is the sustainability.

As a synthesis for the verification of suitable asset objects, for preservation and, for enhancing the performance, an exemplary test model of a sustainable utilisation concept is shown. In consideration of the described criteria and devices, project developers are able to analyze the sustainability of properties under the aspect of the utilisation concept.

Finally it can be stated that, with sustainable redevelopment, a segment of the real estate economy will in future increasingly come into the centre of attention, which requires creativity from the persons involved combined with a rich experience. Nevertheless, successful revivals of asset properties are evidence of profitable potentials for the real estate economy and in a wider context, for the cities of Germany.

>>BUCHREZENSIONEN BOOK REVIEWS

Michael May (Hrsg.):
**IT im Facility Management
erfolgreich einsetzen**

Das CAFM-Handbuch.
2003, knapp 400 Seiten. Springer, Heidelberg, ISBN 3-540-04759-X. EUR 59,95, sFr 96.00

Was ist bei allen Computer Aided Facility Management (CAFM)-Einführungen gleich? Dass die Menschen, die diese Aufgabe bewältigen müssen, sich nicht zureichend informiert fühlen, dass immer Fragen offen sind, wenn es dann soweit ist. Zwar gibt es Beratungen von allerhand Profis, aber am Ende ist jedes Gebäude doch ein Unikat, und deshalb jede Software-Einführung zur besseren Bewirtschaftung desselben ebenfalls. Dieses Problem hat Michael May, Professor an der Fachhochschule für Technik und Wirtschaft (HTW), Berlin, erkannt und zusammen mit dem Arbeitskreis CAFM-Systeme des Deutschen Verbandes für Facility Management e.V., GEFMA, ein Kompendium erstellt, dass dieses Dilemma beheben will. "IT im Facility Management erfolgreich einsetzen" heißt sein CAFM-Handbuch, dass Anfang Dezember 2003 mit Hilfe des Springer-Verlages auf den Markt kommt.

Einstieg leicht gemacht

Wer sich vor der Einführung einer FM-Software theoretisch vorbereiten möchte, für den ist dieses Handbuch ebenso gedacht, wie für die Studenten, die derzeit an mehreren deutschen Hochschulen Facility Management studieren. Das Buch mit seinen fünfzehn Kapiteln geht dabei den Weg von der Theorie zur Praxis und endet sozusagen mit Fallbeispielen, die Professor May in den letzten Jahren selbst recherchiert hat, und wird ergänzt durch einen Blick über den "Tellerrand" zu anderen europäischen Ländern. Abgerundet wird die Aufsatzsammlung von einer Beschreibung der derzeit am deutschen Markt erhältlichen FM-Programme – zumindest der 48 wichtigsten Angebote. Wer bei dieser Aufzählung fehlt, ist in Deutschland nicht wirklich wichtig. Zwar wird man konstatieren müssen, dass es sich bei der Darstellung dieser Software um eine zeitlich begrenzte Aktualität handelt, denn die Produktionszyklen der Programme sind schnelllebig, aber immerhin gibt dieses Werk eine Momentaufnahme ab und eröffnet damit einen ersten Einstieg in die Beurteilung dieser Angebote.

Von Grund auf

Ein Professor als Herausgeber, das bedeutet, dass ein kompletter theoretischer Hintergrund mit geliefert wird. Das

beginnt bei den Versuchen, die unterschiedlichen Definitionen darzustellen, geht über die Anwendungsfelder des FM und deren detaillierte Beschreibung, fokussiert dann auf das Thema IT und die Geschäftsfelder im Facility Management', um dann, leider für die Controller nicht ausführlich genug, die Wirtschaftlichkeit des Einsatzes im FM zu erörtern. Folgerichtig konzentriert sich das Handbuch dann auf das Thema IT und die nötigen IT-Grundlagen für Facility Manager. Das ist vernünftig, denn nur so können Suchende erkennen, welche Möglichkeiten die einzelnen Programme liefern und was alles machbar wäre, wenn man nur wollte – und das entsprechende Budget bereit stellt. Da es sich aber bei diesem Handbuch um eine Sammlung von Aufsätzen verschiedenster Autoren handelt – nahezu allesamt Mitarbeiter der einzelnen SW-Anbieter oder als Berater tätig – kann von entsprechendem Realitätsinn ausgegangen werden. Prof. May hat es denn auch geschafft, die ihm zur Verfügung gestellten Beiträge nahezu frei von Eigenwerbung zu halten und nur die entsprechende Fachkompetenz in den Vordergrund zu rücken.

Wichtig ist die Check-Liste

Weil das Handbuch nicht nur für Studenten gedacht ist, wurde eine Checkliste angefügt, mit deren Hilfe jedes Unternehmen die "Einführung eines CAFM-Systems" übersichtlich planen kann. Um den Leser nicht mit der Tabelle allein zu lassen, wurde sie bereits ausgefüllt – für ein fiktives Unternehmen, das detailliert beschrieben ist. Über die angegebenen Werte lassen sich für den Nutzer dieser Check-Liste Rückschlüsse für das eigene Unternehmen ableiten.

Insgesamt leistet das Buch eine solide Grundlagenforschung, zu fesseln oder zu überraschen gelingt ihm jedoch nur in wenigen Passagen. Anwendungsorientierte Praktiker gehören wohl nicht zur Zielgruppe.

Hans Kröger

Jacob, D., Winter, Ch., Stuhr, C.:
Kalkulationsformen im Ingenieurbau

in: Bautechnik 79 (2002), Heft 7. Berlin: Ernst & Sohn 2002. ISBN 3-433-01593-7. 381 S., zahlr. Abb. und Tabellen. Geb. 79,- EUR

Das Buch präsentiert den aktuellen Wissenstand und die modernen Vorstellungen der Bauwirtschaft zur Kalkulation. Die im Markt eingeführten Kalkulationsbücher

>> BUCHREZENSIONEN BOOK REVIEWS

hingegen, die auf die Entwicklung der 70er Jahre des letzten Jahrhunderts aufbauen, speziell auf die Entwicklung der Kosten- Leistungsrechnung Bau (KLR Bau), gehen auch in aktualisierten Versionen nur begrenzt auf neuere Entwicklungen ein. Hier liefert das vorliegende Werk die bisher vermissten umfangreichen Hinweise und Anleitungen zum Vorgehen. Es berücksichtigt die Tatsache, dass die Bauwirtschaft in den letzten 30 Jahren extreme Konjunkturschwankungen und nachhaltige Strukturänderungen erfahren hat, die sich auch und besonders in der Kalkulation als Marketing-, Angebots-, Kostenplanungs- und Steuerungsinstrument, als Grundlage der erfolgsorientierten Unternehmensrechnung und neuerdings auch als Teil eines Risiko- managementinstrumentes darstellen.

Der Titel "Kalkulationsformen im Ingenieurbau" unterstreicht, dass sich die Kalkulationsmethoden branchen- spezifisch in den letzten drei Jahrzehnten in technischen, ökonomischen Anforderungen und Betrachtungsweisen, der DV-Technologie, dem Controlling, der Unternehmensrechnung und dem Risikomanagement nachdrücklich weiterentwickelt haben, vieles davon wird auch beispielhaft dargestellt.

Welche Aussagen/Hilfen etc. bietet das vorliegende Werk? Das soll kapitelweise kurz besprochen werden.

Kapitel 1 führt in die relevanten Fragen der Kostenrechnung ein, bindet die Kalkulationsmethoden in den Baukontenrahmen, zeigt die Anforderungen aus den Bauvertragsformen und die Einflüsse auf die Kapitalkosten inkl. der Risikobewertung mit Risiko- und Kapitalbindungsplan.

Im Kapitel 2 wird die Auftragsbeschaffung vor dem Hintergrund der gängigen Vergabeverfahren prozessual beschrieben. Es wird also der Entscheidungsprozeß, ob angeboten, wie der Kalkulationsprozess geplant und wie das Angebot zur Abgabe unter preis-, liquiditäts- und risikopolitischen Gesichtspunkten beraten wird, dargestellt.

Das 3. Kapitel befasst sich zentral mit der Kalkulation des Schlüsselfertigbaus, insbesondere mit dem Projektmanagement (Planung, NU, AV) und detaillierten BGK-Ermittlungen, Angebotszusammenstellungen und Maßnahmen nach Vertragsabschluß. Beispielhaft wird eine Rohbaukalkulation, die Bearbeitung einer Metall-/Glasfassade von der Funktionalausschreibung über die Statik bis hin zur Kalkulation, Kostenplanung im technischen Ausbau und den funktionalen Anforderungen aller Technikgewerke ausführlich dargestellt.

Im 4. Kapitel wird ein Kalkulationsbeispiel aus dem Straßenbau von der Ausschreibung, der Gerätekostenbildung und -leistung bis zur Detailkalkulation berechnet. Ähnlich beispielhaft werden im 5. Kapitel Aufgaben aus dem Spezialtiefbau (Pfähle, Verbau, Spundwand) und dem Tunnelbau (Schildvortrieb, Ausbaukosten, Stillstandskosten, Hindernisbeseitigung) ausführlich bearbeitet. Ein Brückenbauwerk mit Baubeschreibung, Fertigungsverfahren, Terminplan, Ausschreibung und Kalkulation wird in Kapitel 6 sorgfältig bearbeitet. Erfreulich ausführlich wird in Kapitel 7 auch auf den Stahlbau mit Werkstattfertigung, Montage etc. eingegangen.

Das 8. Kapitel zeigt ausführlich die Vorgehensweisen bei Nachträgen (Mengenänderungen, geänderte Leistungen, Behinderungen, Teilkündigung, Beschleunigungsmaßnahmen inkl. aller Einflüsse) wie man es sich bei manchen Büchern über "Nachträge und Behinderungsfolgen" gewünscht hätte.

Als Kalkulationsfragen des Auslandsbaus werden im 9. Kapitel Risiken und Konfliktbeilegung, Absicherung bei Exportgeschäften, Akkreditive, Exportfinanzierung und Sicherheiten angesprochen. Im Kapitel 10 werden die Grundlagen für ein Risikomanagement der Aufbau und insbesondere Ablauforganisation bis zu Risk-maps besprochen, um Risiken zu identifizieren, zu bewerten,

zu vermeiden/vermindern oder abzuwählen. Es legt die Basis für die Entwicklung eines Risikomanagementsystems in der BU, an der sich die Praxis ausrichten wird.

Die Kalkulation ohne Diskussion der Liquiditätskonsequenzen bis hin zu den Kapitalkosten sind für die Autoren undenkbar, wie Kapitel 11 zeigt – ein Zukunftsvorprojekt für die meisten BU. Es wird dann im abschließenden Kapitel der aktuelle Stand des Projekt- und Unternehmenscontrollings in Forschung und Praxis systematisch und beispielhaft dargestellt, zu der die

(Arbeits-) Kalkulation die Ecksteine setzt. Auch diese Verfahren sind noch von vielen BU in der eigenen Organisation umzusetzen.

Der Praktiker wird mit sehr guten Beispielen in seinem Spezialgebiet abgeholt. Er findet die Einbindung seines Spezialgebietes in den Schlüsselfertigbau und den Auslandsbau, die Erweiterung auf Verfahren der Nachtragskalkulation, und das Kalkulationsmodell ist eingebunden in die Akquisition, das Controlling und das Risikomanagement.

>>BUCHREZENSIONEN BOOK REVIEWS

Der Rezensent schätzt das Werk als modern und zukunftsorientiert ein und kann es den Praktikern wie den Studenten nur nachdrücklich empfehlen.

Udo Blecken

*Franz Fürst, Michael Heine,
Guido Spars (Hg.):*
**Märkte ohne Perspektive?
Herausforderungen für den
Immobilienstandort Berlin**

308 Seiten, diverse Abbildungen, Tabellen und Grafiken, 28,00 EUR. edition-stadt-und-region.de, Leue Verlag, Berlin 2003

Weltmetropole Berlin: Anfang der 1990er Jahre verbanden sich mit der Wiedervereinigung und der wiedergewonnenen Hauptstadtfunktion Visionen der wirtschaftlichen Entwicklung von Berlin. Stichworte wie Boomtown oder World City reflektieren die damalige Aufbruchstimmung und konterkarieren zugleich das heutige ernüchterte Stimmungsbild in der Stadt. Zwar gibt es mutmachende Beispiele neuer Ansiedelungen wie der Hauptstadtrepräsentanz von SAP oder von MTV und Universal. Aber die wirtschaftliche Entwicklung stagniert, die Stadt ist überschuldet, die reale Bevölkerungsentwicklung bleibt weit hinter den früheren Prognosen zurück. Das Ausbleiben von Prosperität bildet sich auch auf dem Immobilienmarkt der Stadt ab: Die Nachfrage hinkt dem neuen Angebot weit hinterher, zuviel Geschossfläche und Bauland sind für einen zu geringen neuen Bedarf entwickelt worden.

Die vorliegende Veröffentlichung untersucht in bisher nicht vorhandener Intensität und Bandbreite die Besonderheiten der Wohnungs- und Immobilienmärkte in Berlin. Die Neuerscheinung bildet sowohl einen Einstieg für den interessierten, bisher aber mit der Materie noch nicht vertrauten Leser als auch eine wissenschaftliche informative Grundlage für Experten und Akteure der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Der Aufbau der Publikation ist logisch einfach: Einer übersichtlichen Darstellung der wirtschaftlichen Entwicklung Berlins in den 1990er Jahren folgen drei Kapitel, die jeweils einem Teilsegment des Marktes gewidmet sind: dem Wohnungsmarkt, dem Büro- und Gewerbeimmobilienmarkt und schließlich dem Grundstücks- und Flächenmarkt.

Durch die Auswahl von Autoren aus unterschiedlichen Fachdisziplinen – Forschung, Politik, Verwaltung, private Immobilienwirtschaft – entsteht ein mehrdimensionaler Blick auf die Materie. So wird beispielsweise für den Wohnungsmarkt nicht nur der demografische Wandel aus der Sicht der Wohnungsunternehmen problematisiert. Vielmehr wird darüber hinaus von wissenschaftlicher Seite durch den Ansatz der Neuen Institutionenökonomie nachgewiesen, mit welchen Schwierigkeiten die Einbeziehung aller am Stadtbau-Prozess zu beteiligenden Akteuren verbunden ist. Schließlich werden Lösungsansätze diskutiert, Stichworte sind hier unter anderem die Bedeutung der Wohnungsgenossenschaften, das Instrument "Wohnungsmarktbeobachtung" und das Portfoliomanagement bei Wohnimmobilien.

Für den Berliner Büroimmobilienmarkt werden erstmals die spezifischen lokalen Entwicklungen seit 1990 dem allgemeinen Modell von Immobilienzyklen gegenübergestellt. Weitere Beiträge analysieren die Standortanforderungen der Medienbranche und das Management gewerblicher Immobilien-Portfolien. Im Kapitel "Grundstücks- und Flächenmarkt" geht ein Beitrag der Frage nach, inwiefern das Corporate Real Estate Management zu einer geordneten Stadtentwicklung beitragen kann. Weitere Artikel erörtern die Bewertungs- und Finanzierungsprobleme der ostdeutschen Immobilienwirtschaft sowie den Umgang Berlins mit seinen Liegenschaften unter fiskalischen Gesichtspunkten. Schließlich wird untersucht, welche Chancen und Konzepte für flächen- und kostensparendes Bauen in Berlin existieren – vor dem Hintergrund der Suburbanisierung im Brandenburger Umland sowie des mit dem Bevölkerungsrückgang verbundenen nachhaltigen Wunsches, Kontraktion zu erwirken und der Bevölkerung neue Möglichkeiten zum innerstädtischen Eigenheimbau zu bieten, ein zukunftsweisendes Thema.

Der vorliegende Sammelband bildet eine gute Grundlage für die Auseinandersetzung mit dem Berliner Immobilienmarkt, weil er die bisherigen Entwicklungen neu pointiert zusammenstellt und zugleich neue Herausforderungen und Lösungsansätze formuliert, mit denen sich Wissenschaft und Akteure des Marktes in Zukunft beschäftigen werden.

Christian Strauß

>>BUCHREZENSIONEN BOOK REVIEWS

Ramon Sotelo:

Ökonomische Grundlagen der Wohnungspolitik

in: Schriften zur Immobilienökonomie, hrsg. von Schulte, Karl-Werner, Bd. 16, Köln 2001

Die Wohnungspolitik hat einen wichtigen Stellenwert in der politischen Diskussion in unserem Land. Allerdings fehlt bei der Debatte über wohnungspolitische Instrumente und Strategien oftmals eine ausreichende theoretische Fundierung. Ramon Sotelo hat sich dieses Problems im Rahmen einer Dissertation an der European Business School in Ostrich-Winkel unter der Federführung von Prof. Dr. Karl-Werner Schulte angenommen.

Unter dem Titel "Ökonomische Grundlagen der Wohnungspolitik" hat der Autor verschiedene Theorien zur Erklärung des Wohnungsmarktes untersucht und Handlungsempfehlungen für die Wohnungspolitik erarbeitet. Im Rahmen einer ganzheitlichen Betrachtung erklärt er güterwirtschaftliche, finanzierungstheoretische sowie vermögensmarktwirtschaftliche und optionstheoretische Aspekte mit dem Ziel der besseren Verständlichkeit der Wohnungsmarktprozesse. Wenn die Prozesse theoretisch erforscht sind, können sie leichter mittels wohnungspolitischer Instrumente zielgerichtet beeinflusst werden.

Ausgehend von einer kritischen Würdigung der wohnungswirtschaftlichen Forschung in Deutschland wird der vorherrschende güterwirtschaftliche Theorieansatz erläutert und theoretisch fundiert. Neben einer Darstellung der für den Wohnungsmarkt geltenden Angebots- und Nachfrageverhältnisse unter der Prämisse der Homogenität des Gutes Wohnung konzentriert sich die Analyse auf das Filtering-Modell. Auf der Angebotsseite werden verschiedene Qualitäts- und Anspruchsstandards der Wohnungen definiert. Die Nachfrageseite setzt sich aus unterschiedlichen Einkommens- und Sozialklassen zusammen. Sowohl die Wohnungen auf der Angebotsseite als auch die Haushalte auf der Nachfrageseite unterliegen dem sogenannten Filtering-down bzw. Filtering-up. So können Wohnungen durch Modernisierung höhere Niveaus erreichen oder werden durch Überalterung in schlechtere Marktsegmente abgestuft und von Haushalten niedrigerer Einkommensklassen genutzt. Angebot und Nachfrage können verschiedene Level im Laufe der Zeit und in Abhängigkeit von Angebot und Nachfrage annehmen. Das Filtering-Modell könnte nun als Grundlage für wohnungspolitische Entscheidungen dienen, wenn z. B. hochwertige Wohnungen subventioniert wer-

den in der Annahme durch das einsetzende Filtering damit auch niedrigere Einkommensklassen zu fördern. Sotelo weist auch auf die Schwächen des Modells hin, die er empirisch und theoretisch verständlich belegt.

Der finanzwirtschaftliche Theorieansatz betrachtet die beiden Handlungsalternativen von Kauf und Miete unter dem Gesichtspunkt der Zahlungsströme. Die Vermietung einer Immobilie lässt sich in diesem Sinne als eine Kreditbeziehung zwischen zwei Vertragsparteien auffassen, bei der die Miete die zu zahlende Annuität der Fremdfinanzierung ist. Sotelo unterscheidet zwei Ebenen der Finanzierung: Der Mieter beansprucht Flächen und damit Nutzungspotentiale, deren Finanzierung vom Vermieter beschafft wird. So kann auf einer ersten Ebene der Vermieter als Kreditgeber und der Mieter als Kreditnehmer interpretiert werden. Die Finanzierung des Objektes durch die Eigenmittel oder Darlehensaufnahme des Vermieters erklärt dann die zweite Ebene.

Der Autor erläutert die prinzipielle Überlegenheit der Alternative Vermietung gegenüber dem Kauf einer Immobilie. Den Nutzen sieht er vor allem in Kostenvorteilen und positiven Skalenerträgen, die professionelle Anbieter gegenüber Privateigentümern erzielen können.

Nach der finanzwirtschaftlichen Analyse der Vermietung wird mit Hilfe des Transaktionskostenansatzes und der Williamsonschen Finanzierungsstrukturregel die optimale Finanzierung bzw. Bereitstellungsalternative theoretisch begründet. Im Rahmen dieses finanzwirtschaftlichen Theorieansatzes gibt Sotelo eine Fülle von wohnungspolitischen Handlungsalternativen, die vornehmlich auf das Mietrecht und auf die Objektförderung abstellen. Dabei erfolgt eine qualifizierte Diskussion der Vor- und Nachteile, die mit Eingriffen in den Wohnungsmarkt verbunden sind.

Dann beleuchtet der Autor den vermögensmarktwirtschaftlichen Aspekt zur Erklärung immobilienmarktspezifischer Besonderheiten. Die Immobilie wird als Vermögens- und Anlagegegenstand aufgefasst, mit dem der Eigentümer eine hohe reale Rendite bei größtmöglicher Sicherheit erzielen will. Eine der wesentlichen Zielsetzungen ist der Inflationsschutz von Immobilien-Assets, der durch die Indexierung von Mietverträgen erreicht wird. Der vermögensmarktwirtschaftliche Ansatz ist nach Sotelo eine geeignete Möglichkeit, Immobilienpreise zu erklären.

Im optionstheoretischen Ansatz werden Grundstücke als Realoptionen aufgefasst, die sich über die Möglichkeit

>>BUCHREZENSIONEN BOOK REVIEWS

der Bebaubarkeit definieren. Der Autor weist an diesem Punkt allerdings darauf hin, dass sich die klassische Optionspreistheorie nach Black/Scholes nicht für die exakte Ermittlung von Bodenwerten eignet, vielmehr müsse mit Approximationen gerechnet werden. Am Beispiel der Bebauung eines Grundstückes mit einem Bürogebäude zeigt Sotelo unter verschiedenen Annahmen und Szenarien die theoretische Wertentwicklung der Option über die Zeit.

Mit der Anwendung der Optionspreistheorie auf den Bodenmarkt lassen sich nach Ansicht des Autors die Immobilienmarktmechanismen auch im Hinblick auf staatliche bzw. steuerliche Förderungen besser nachvollziehen.

In einem abschließenden Kapitel vergleicht Sotelo die verschiedenen Modelle unter Berücksichtigung der Möglichkeit der konkreten politischen Einflussnahme. Er kommt zum Ergebnis, dass sich der optionstheoretische Ansatz zur Beschreibung der Charakteristika des Immobilienmarktes eignet.

Angesichts der bislang nur unzureichend erforschten Thematik leistet diese Arbeit einen wertvollen Beitrag zur Erklärung von interessanten Phänomenen an der Schnittstelle von Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik. Die besondere Leistung Sotelos liegt in der Übertragung vor allem des finanzwirtschaftlichen und des optionstheoretischen Ansatzes auf den Wohnungsmarkt. Sotelo löst sich zudem von der rein theoretischen Ebene, indem er konkrete Handlungsempfehlungen für die Wohnungspolitik gibt und Anregungen zur Umsetzung vorschlägt. Ich hoffe, dass die qualifizierte Arbeit, eine rege Diskussion in Theorie und Praxis der Wohnungspolitik auslöst.

Wolfgang Pelzl

Frank Davis, Peter Wills:
Real Property Practice

Erhältlich über: Petfan-Publications. Box 93, PO., Broadway NSW 2007. Fax ++(02)98 72 26 18

Wer sich mit der Immobilienwirtschaft in Australien auseinandersetzen will wird schnell feststellen, dass es relativ wenig Monographien gibt, die einen fundierten Überblick über den Immobilienmarkt "Down Under" liefern.

Hier schliesst das 2003 erschienene Werk "Real Property Practice" der Autoren Frank Davis und Peter Wills eine wichtige Lücke. Auf über 220 Seiten gibt es einen sehr guten Überblick über das Immobilienmarktgeschehen am anderen Ende der Welt.

Das Schwergewicht liegt hierbei auf dem Bundesstaat New South Wales, der mit Sydney der "heimlichen" Hauptstadt den Schwerpunkt des immobilienwirtschaftlichen Geschehens in Australien bildet. Hierbei ist anzumerken, dass sich das bevölkerungsarme Land Australien den Luxus erlaubt in seinen Bundesstaaten relativ unterschiedliche rechtliche Regelungen zu haben.

Eingängige Übersichten und gut ausgearbeitete Tabellen runden das Werk ab, dem ein umfassendes und gut gemachtes Glossar vorangestellt ist. Die wichtigsten Fachbegriffe, die sich inhaltlich teilweise deutlich von den gleichen Terminen in England oder den USA unterscheiden, sind gut erklärt.

In dem Werk wird sehr anschaulich die Arbeit von Immobilienunternehmen in Australien beschrieben. Dies geht von der Unternehmensgründung, über Bereiche der Betriebsorganisation, immobilienwirtschaftliche EDV-Fragen in dem Bereich Immobilienverwaltung, Verkaufstechniken, Marktforschung, Riskmanagement bis hin zur Auftragsakquisition und darauf aufbauende Vermarktungsstrategien. Weiter wird insbesondere auch auf den wichtigen Bereich der Unternehmensethik eingegangen, dem im Bereich Immobilienwirtschaft sicherlich eine besonders grosse Rolle zukommt.

Die Autoren Frank Davis und Peter Wills sind langjährige Bewertungssachverständige. Außerdem sind Sie schon seit langen Jahren in den Bereichen Aus- und Weiterbildung tätig. Peter Wills ist Senior Lecturer an der University of Western Sydney am angesehenen Lehrstuhl von Graeme Newell.

Wills hat gemeinsam mit seinem Co-Autor Frank Davis drei, in mehreren Auflagen nachgedruckte australische, Standardwerke veröffentlicht. Die Werke lauten "Real property management – a guide to property management", 4. Aufl., Sydney 1997, "Applied agency practice", 5. Aufl., Sydney 1998 und "Buying and selling real estate", 6. Aufl., Sydney 1999. Zwei dieser Werke werden derzeit in der nächsten Auflage neu aufgelegt.

Stephan Kippes

>>BUCHREZENSIONEN BOOK REVIEWS

Kerry-U. Brauer (Hrsg.):
**Grundlagen der
Immobilienwirtschaft
Recht – Steuern – Marketing –
Finanzierung – Bestands-
management – Projektent-
wicklung**

– Lehrbuch –

4., vollständig überarbeitete Auflage. Betriebswirtschaftlicher Verlag Dr. Th. Gabler GmbH, Wiesbaden 2003, 607 S., 34,- EUR, ISBN 3-409-42107-6

Mit dem Erscheinen der 4., vollständig überarbeiteten Auflage des in der immobilienwirtschaftlichen Aus- und Weiterbildung seit der Erstveröffentlichung im Jahre 1999 unverzichtbar gewordenen Standardwerkes, zu betrachten als Lehrbuch und Nachschlagewerk, wird durch die Herausgeberin die Kontinuität der inhaltlichen Aussagen auf höchstem wissenschaftlichen Niveau mit großem Erfolg weitergeführt. Das Grundanliegen der Herausgeberin basiert auf dem Gedanken, der immobilienwirtschaftlichen Branche ein geschlossenes „Lehrbuch“ zur Verfügung zu stellen. Der dafür gewählte intelligente methodische Ansatz, mit dem Lebenszyklus der Immobilie die Grundlage zu legen, prägt sich in dem tragfähigen, wandlungs- bzw. anpassungsfähigen Konzept aus. Die bereits vierte Auflage innerhalb von vier Jahren spricht für den Erfolg dieses Grundgedankens und äußert sich nicht zuletzt in einer sehr regen Nachfrage auf dem Fachbuchmarkt. Die Geschlossenheit der Inhalte am Lebenszyklus der Immobilie beinhaltet für den umfänglichen Kreis von Aus- und Weiterbildungssuchenden in der Immobilienwirtschaft ein Standardwerk mit sehr hohem methodisch-didaktischen Anspruch. Die Abhandlungen basieren auf der Grundlage gelungener Verknüpfungen von wirtschaftlichem und rechtlichem einschließlich immobilienspezifischem Wissen. Die Geschlossenheit der Abhandlung am Lebenszyklus der Immobilie stellt sich als überaus geeignet für Studenten wie Interessenten dar. Die Kontinuität und das durchweg hohe wissenschaftliche Niveau der eingesetzten Autoren, die in nur geringfügiger Veränderung in Betrachtung zur Erstaufgabe beibehalten wurden, ist ganz offensichtlich ein weiterer Grundstein (oder Garant) für die erfolgreiche Veröffentlichungsfolge. Mit der Zusammensetzung aus Hochschullehrern und Immobilienpraxispartnern besteht ein ausgewogenes, fachlich hoch kompetentes Autorenteam zur Darstellung der Theorie-

und Praxisbezüge in der Immobilienwirtschaft. Der Zeitpunkt der tiefgründigen Überarbeitung trägt den aktuellen Marktentwicklungen und den daraus resultierenden veränderten Anforderungen für die Unternehmen der immobilienwirtschaftlichen Praxis Rechnung. Insgesamt ist es der Herausgeberin und ihrem Autorenkollektiv gelungen, neue, aktuelle Erkenntnisse vor dem Hintergrund veränderter Bedingungen zu präsentieren. Sowohl für den Kenner als auch den Interessierten an diesem Grundlagenwerk der Immobilienwirtschaft soll speziell auf diesen Sachverhalt entsprechend der Chronologie der Gliederung der Hauptabschnitte mit einigen Hinweisen orientiert werden. Im einführenden Abschnitt zur Immobilienwirtschaft ergänzt man sehr zum Vorteil die vorgenommene Einschätzung der Entwicklungstendenzen auf ausgewählten Immobilienmärkten (Seite 19 bis 22) wie den Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkten sowie dem Immobilienmarkt für öffentliche Liegenschaften. Besonders hervorzuheben ist die Einarbeitung der aktuellen Rechtsgrundlagen für die Immobilienwirtschaft, vordergründig mit der Mietrechtsreform des Jahres 2001, was in diesem Teilabschnitt zu einer völligen Neugestaltung und Bearbeitung führte. Gleichermaßen war für den 3. Abschnitt zur Steuerlehre eine komplette, fundamentale Überarbeitung notwendig, deren Ergebnis sich sehr beachtenswert ausnimmt. Diese Überarbeitung berücksichtigt inhaltlich die Veränderungen und Aktualisierungen auf diesem Wissensgebiet, was bekanntermaßen vom Autor einen sehr soliden Gesamtüberblick zur Thematik erfordert. Der sich anschließende Abschnitt Immobilienmarketing tritt dem Leser in bereits bekannter, hoher Qualität mit Ausnahme einiger angezeigter Aktualisierungen entgegen. In den Abschnitt Immobilieninvestitionen wurde zum Thema der Renditeberechnungen in sinnvoller Weise zusätzlich die Monte-Carlo-Analyse aufgenommen. Der Finanzierungsabschnitt enthält erstmalig die Finanzierungsinnovation als Ergänzung. Im Wesentlichen unverändert bleiben dagegen die Abschnitte Immobilienbestandsentwicklung sowie Immobilienprojektentwicklung.

Ulrike Hausmann

>> ABGESCHLOSSENE DISSERTATIONEN COMPLETED PHD THESES

*Ralf-Peter Oepen:***Phasenorientiertes Controlling
in bauausführenden Unter-
nehmen**

2003. XXII, 205 Seiten, 66 Abb., 13 Tab. Broschur, EUR 49,90. GABLER EDITION WISSENSCHAFT: Baubetriebswirtschaftslehre und Infrastrukturmanagement. ISBN 3-8244-7889-7

In der anhaltenden Konjunktur- und Strukturkrise der Bauwirtschaft müssen Bauunternehmen funktionsfähige Controlling-Systeme etablieren. Eine besondere Bedeutung kommt dabei dem Bauprojekt-Controlling zu, das das Führungsteam eines Bauprojektes mit den notwendigen Steuerungsinformationen versorgt.

Ralf-Peter Oepen entwickelt ein ganzheitliches System des Bauprojekt-Controlling, in dem alle Steuerungsparameter, nämlich Produktivität, Wirtschaftlichkeit, Rentabilität und Liquidität, berücksichtigt werden. Es ist auf die zeitlich abgestuften Realisationsphasen eines Projektes im Bauunternehmen und somit auf die arbeitsteilige Ablauf- und Aufgabenorganisation und die jeweils handelnden Aufgabenträger und Instanzen ausgerichtet. Alle Phasen eines Bauprojektes werden in einer zweigliedrigen Arbeitskalkulation exemplarisch vorbereitet, begleitet, kontrolliert, analysiert und gesteuert. Dadurch werden Verbesserungspotenziale innerhalb der etablierten Instrumente der Bauauftrags- und Baubetriebsrechnung deutlich und diese in einen Gesamtkontext gestellt.

Dr. Ralf-Peter Oepen promovierte bei Prof. Dr.-Ing. Dipl.-Kfm. Dieter Jacob am Lehrstuhl für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre, insbesondere Baubetriebslehre der Technischen Universität Bergakademie Freiberg. Er ist im Betriebswirtschaftlichen Institut der Bauindustrie (BWI-Bau) in Düsseldorf als Prokurist und Institutsleiter tätig.

*Torsten Plewka***Immobilienanlagemarkt:
Eine Analyse der Funktions-
fähigkeit von Immobilien-
derivaten und synthetischen
Immobilienanlageprodukten**

Hrsg.: Prof. Dr. Wolfgang PeIzI, Institut für Immobilienmanagement, Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät, Universität Leipzig, Reihe "Immobilienmanagement" (Band 6). Verlag: Books on Demand GmbH, Norderstedt. ISBN: 3-8311-4827-9-

Potenzielle Immobiliederivate bieten bisher kaum genutzte Chancen für eine Vielzahl von Immobilienmarktteilnehmern. Sie werden dabei als Anlage und Risikomanagementinstrumente des Immobilienmarktes betrachtet. Der maßgebliche Sinn ihrer Anwendung liegt in der Möglichkeit, Immobilienportfolios gegen Wert- und Mietpreisverfall abzusichern bzw. synthetische Immobilieninvestitionen schnell und günstig vornehmen zu können. Die Liquidität und Flexibilität von Immobilienanlagen mit Derivaten eröffnen völlig neue Dimensionen. Ferner ergeben sich Vorteile aufgrund von Diversifikationseffekten in Multi-Asset-Portfolios und des Leverage Effektes. Ein fundamentaler Vorteil der diskutierten Instrumente entsteht durch die Ersparnis eines Großteils der Transaktionskosten, die üblicherweise bei Immobilientransaktionen anfallen.

Die hauptsächlichen Abschnitte behandeln die Motive eines denkbaren Einsatzes derivativer Instrumente, die Anforderungen an den zugrundeliegenden Immobilienmarkt und die zu schaffenden Produkte sowie die wichtigsten Konstruktionsparameter Basisinstrument und Kontrakt.

Die Ergebnisse zeigen, dass die fundamentalen Voraussetzungen an den Immobilienmarkt, Größe und Preisrisiken, prinzipiell erfüllt sind. Es mangelt derzeit an einem adäquaten Basisinstrument, wofür in der Arbeit jedoch aussichtsreiche Varianten diskutiert werden.

Michael Schröder

>> ABGESCHLOSSENE DISSERTATIONEN COMPLETED PHD THESES

Methodik des rechnergestützten Nachweises von Ansprüchen aus gestörten Bauabläufen bei detaillierten Pauschalverträgen

1. Juli 2003. Universität Rostock, Fachgebiet: Baubetrieb, Baurecht.

Durch die immer häufiger anzutreffende baubegleitende Rechtsberatung der einzelnen Vertragsparteien werden für die außerprozessuale Auseinandersetzung von Ansprüchen aus gestörten Bauabläufen inzwischen die gleichen Ansprüche an einen Nachweis des Anspruchs dem Grunde und der Höhe nach gestellt, wie bei einem gerichtlichen Verfahren.

Die Arbeit liefert neben einer ausführlichen Systematisierung von Behinderungen aus baurechtlicher und baubetrieblicher Sicht Methoden für einen rechtssicheren Nachweis von Ansprüchen aus gestörten Bauabläufen auf Basis eines "realisierbaren" Soll-Ablaufes durch individuelle Fortschreibung und Überlagerung für den Spezialfall des Pauschalvertrages und des allgemeinen Werkvertrages.

Darüber hinaus wird ein elektronisches Dokumentationsmanagementsystem, das "elektronische Bautagebuch" (eBTB) vorgestellt, das den Baubetrieb bei der für den Nachweis nötigen umfangreichen Dokumentation des Bauablaufes unterstützt.

Christoph Winter:

Contractor-Led Procurement An Investigation of Circumstances and Consequences

2003. XV, 246 Seiten, 21 Abb., 17 Tab. Broschur, ca. EUR 49,90. GABLER EDITION WISSENSCHAFT: Baubetriebswirtschaftslehre und Infrastrukturmanagement. ISBN 3-8244-7947-8

The construction industry is facing an increasingly competitive environment all over the world. Powerful clients are the driving force in changing the existing procedures of the construction industry, as they themselves are confronted by the challenges of globalisation. Whether they are contractors or consultants, there is an urgent need for organisations of the construction industry to react to the circumstances and consequences of a changing environment by reshaping their business strategies and organisational structures.

Christoph Winter investigates the circumstances, which determine a contractors competitive position in different construction markets for different types of clients, as well as the influence of the consultants upon the construction development process. Moreover, he analyses the crucial role that a contractors supply chain must fulfil in order to be as successful as the leader of the procurement process. For the benefit of all parties of the construction process – clients, consultants and contractors – the author presents useful tools for contractors to help them to identify the appropriate procurement path from a clients perspective and to make the right choices of business relationships with their numerous suppliers.

Dr. Christoph Winter promovierte bei Prof. Dr. Dieter Jacob am Lehrstuhl für ABWL, insbesondere Baubetriebslehre, der TU Bergakademie Freiberg. Er ist dort als wissenschaftlicher Mitarbeiter tätig.

>> ABGESCHLOSSENE DISSERTATIONEN COMPLETED PHD THESES

Josef Hermann Zauner:
**Entwicklung eines
wahrscheinlichkeitsbasierten
Rechenmodells für den
Lebenszyklus einer Hochbau-
Immobilie**

Technische Universität Wien; Fakultät für Bauingenieurwesen; Institut für Baubetrieb und Bauwirtschaft; Publikationsdatum: 05/2003, 282 S.

In all jenen Fällen, in denen mit einer Immobilie vorrangig wirtschaftliche Ziele verfolgt werden, empfiehlt sich eine Betrachtung des Lebenszyklus des Immobilienobjektes hinsichtlich der Einnahmen und Ausgaben bereits in der Konzeptions- und Planungsphase. Die Schwierigkeit einer derartigen Lebenszyklusuntersuchung besteht allerdings darin, dass hierbei Aussagen über die Zukunft getroffen werden müssen, die mit Ungewissheiten behaftet sind.

Trotzdem bzw. gerade deswegen wird der Lebenszyklus einer Immobilie bis dato entweder gar nicht, oder wenn, dann rein „deterministisch“ analysiert. Das heißt, dass alle – in die Untersuchung einbezogenen Größen so behandelt werden, als ob sie eindeutig bekannt wären, obwohl mitunter erhebliche Unklarheiten existieren.

Daher wird die These aufgestellt, dass rein deterministische Modelle schwer in der Lage sind, den Lebenzyklus einer Immobilie hinreichend genau abzubilden. Zur Verifizierung dieser These wird ein wahrscheinlichkeitsbasiertes Rechenmodell entwickelt, mithilfe dessen Ungewissheiten in Bezug auf unterschiedlichste Einflussgrößen berücksichtigt werden können. Die Arbeit konzentriert sich in diesem Zusammenhang in erster Linie auf den Bereich die Lebenszyklusausgaben sowie auf die praktisch anwendbare, methodische Verarbeitung ungewisser („variabler“) Größen.

Da bei einer Lebenszyklusuntersuchung die Anzahl der beteiligten variablen Größen durchaus im Bereich von 1.000 bis 10.000 oder darüber liegen kann und analytische Berechnungsmethoden aufgrund des hohen Zeitbedarfs (mitunter mehrere Monate oder Jahre) praktisch nicht durchgeführt werden können, wurde ein eigenständiges numerisches Verfahren entwickelt. Das Verfahren

zeichnet sich durch eine hohe Ergebnisgenauigkeit bei geringem, vorweg angebarem Zeitbedarf (im Bereich von Minuten) aus, der lediglich linear mit der Anzahl der beteiligten variablen Größen steigt. Im Vergleich zu Methoden der statistischen Simulation (z.B. Monte-Carlo-Methode) werden die Ergebnisse in eindeutiger Art und Weise erhalten.

Zur Sicherstellung der universellen – und nicht nur in ausgesuchten Einzelfällen möglichen – Anwendbarkeit des Rechenmodells sind vorweg Grenzwertuntersuchungen durchgeführt worden, um die möglichen Auswirkungen von Extrempfälten / Sonderfällen beurteilen zu können. Die Ergebnisse dieser praktischen Analysen und Gedankenexperimente sind in die Entwicklung des Rechenmodells eingeflossen.

Durch die Implementierung der Wahrscheinlichkeitstheorie in das Rechenmodell tritt im Gegensatz zu rein deterministischen Modellen die Frage der „Abhängigkeit variabler Größen“ auf. Sofern Abhängigkeiten nicht deziert formuliert werden können (z.B. durch Angabe von Korrelationskoeffizienten oder spezielle Zuordnung von Ereignissen), wird im Rahmen des Rechenmodells von voneinander unabhängigen Größen ausgegangen. Da das Ausmaß der bei Lebenszyklusuntersuchungen von Immobilien zur Verfügung stehenden Informationen über Abhängigkeiten üblicherweise gering ist, wird in der Dissertation nur auf praktisch vorkommende Abhängigkeitsverhältnisse näher eingegangen.

Das präsentierte Rechenmodell basiert auf einem Zahlungsflussmodell, bei dem die auf die Immobilie bezogenen Einnahmen und Ausgaben unter Berücksichtigung einer Kapitalverzinsung jahresgenau auf einem speziellen „Objektkonto“ verbucht werden. Der Verlauf dieses Objektkontos stellt ein zentrales Resultat des Rechenmodells dar und wird in einem dreidimensionalem Raum (Koordinatenachsen: „Zeit“, „Objektkontostand“, „Wahrscheinlichkeitsdichte“) abgebildet. Durch die somit im Ergebnis selbst implementierte Veranschaulichung der Ungewissheit in Bezug auf das Ergebnis ergibt sich im Vergleich zu rein deterministischen Modellen eine völlig neue Qualität der Aussage.

>> ABGESCHLOSSENE DISSERTATIONEN COMPLETED PHD THESES

Irene M. Hagemeier:
**Der Einsatz staatlicher
Instrumente in der
Wohnungs- und Bodenpolitik
des 20. Jahrhunderts :
Deutschland, Spanien,
Schweden und die USA
im Vergleich**

Irene M. Hagemeier, Karl-Werner Schulte (Hrsg.), 2003, Dissertation Hagemeier, Irene M.: Der Einsatz staatlicher Instrumente in der Wohnungs- und Bodenpolitik des 20. Jahrhunderts : Deutschland, Spanien, Schweden und die USA im Vergleich / Schulte, Karl-Werner (Hrsg.). Köln : Müller, 2003 (Schriften zur Immobilienökonomie 21)

Gerade in der Wohnungspolitik mit ihrer extrem hohen gesamtwirtschaftlichen und gesamtgesellschaftlichen Bedeutung einschließlich ihrer vielfältigen Rückwirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Verteilung, das wirtschaftliche Wachstum und die Flexibilität der Produktionsfaktoren Arbeit, Boden und Kapital besitzt der Nationalstaat auch im Zeitalter einer Globalisierung, die in Breite, Tiefe und Geschwindigkeit der Verflechtung ein Novum in der Geschichte darstellt, noch immer ein weit höheres Ausmaß an Autonomie als in den meisten anderen Bereichen der Wirtschaftspolitik, das es gestalterisch sinnvoll zu nutzen gilt.

Die Dissertation "Der Einsatz staatlicher Instrumente in der Wohnungs- und Bodenpolitik des 20. Jahrhunderts" von Irene Hagemeier, erschienen als Band 21 in der Reihe "Schriften zur Immobilienökonomie", stellt die Wohnungs- und Bodenpolitik Deutschlands, Spaniens, Schwedens und der USA aus ökonomischer und sozialökonomischer Perspektive dar. Die hier angestellten institutionenökonomischen Vergleiche der Entwicklungspfade der vier Nationen sind ein geeignetes Mittel, um die Situation im eigenen Land in einen größeren Zusammenhang einzuordnen und Erfahrungen anderer Länder zur Lösung eigener Problemstellungen heranzuziehen. Dies ist von besonderem Interesse ist, wenn eine Intensivierung der regionalen und/oder weltwirtschaftlichen Integration sich abzeichnet und neue Stufen der Kooperation oder der Abhängigkeit

eigenständiger Staaten bevorstehen. Mit ihnen lässt sich verfolgen, wie sich der unterschiedliche Aufbau des Wohnimmobilienvermögensbestandes im Wechselspiel zwischen Markt, Staat und den nichtmarktlichen Ökonomien in den einzelnen Ländern entwickelt hat, zu welchen Ergebnissen er führte und wo seine spezifischen Stärken und Schwächen lagen.

Aufgrund der hohen gesamtwirtschaftlichen und gesamtgesellschaftlichen Relevanz der Fragestellung für weite Teile der Bevölkerung in der entwickelten und sich entwickelnden Welt richtet sich das Buch über den akademischen Adressatenkreis hinaus insbesondere auch an Praktiker aus dem wohnungswirtschaftlichen und dem wohnungspolitischen Umfeld in industrialisierten und sich industrialisierenden Volkswirtschaften sowie an staatliche und nichtstaatliche internationale Organisationen und nicht zuletzt an eine interessierte und in vielfältiger Weise unmittelbar selbst betroffene breite Öffentlichkeit.

>> ABGESCHLOSSENE DISSERTATIONEN COMPLETED PHD THESES

Ludwig Vogel:
**Projektentwicklung von
Factory Outlet Centern –
eine akzeptanztheoretische
Untersuchung**

Ludwig Vogel, Karl-Werner Schulte (Hrsg.), 2003, Dissertation Vogel, Ludwig: Projektentwicklung von Factory Outlet Centern - eine akzeptanztheoretische Untersuchung / Schulte, Karl-Werner (Hrsg.). Köln : Müller, 2003 (Schriften zur Immobilienökonomie 22)

Factory Outlet Center haben u. a. in den USA eine weite Verbreitung gefunden, während sie in Deutschland bisher noch nicht auf eine Erfolgsgeschichte zurückblicken können. Die Dissertation "Projektentwicklung von Factory Outlet Centern", Band 22 aus der Reihe "Schriften zur Immobilienökonomie", soll sowohl die Lücke in der immobilienökonomischen Forschung zur Projektentwicklung von Factory Outlet Centern schließen, als auch den Ursachen der bisher noch nicht gelungenen Centertablierung in Deutschland nachgehen.

Der Autor Ludwig Vogel erläutert den Begriff des Factory Outlet Centers und grenzt diesen zu anderen Handelsimmobilientypen und Betriebsformen ab. Er beschreibt die aktuellen Center-Entwicklungen in den USA, Großbritannien und Frankreich und prüft detailliert die Akzeptanz von Factory Outlet Centern seitens der immobilienökonomischen Institutionen. Dabei beleuchtet er ausführlich die Haltung der Markenartikelhersteller als Mieter, des Einzelhandels als Wettbewerber, der Konsumenten, Projektentwickler, Investoren, Immobilienfinanzinstitutionen und der öffentlichen Hand.

Das Buch enthält darüber hinaus Anregungen für den immobilienökonomischen Projektentwicklungsprozess von Factory Outlet Centern. So werden z. B. die Vor- und Nachteile der vier potentiellen Standorttypen, in Ober- und Mittelzentren, in der Lage "middle of nowhere" und in der Lage "beggar my neighbour" ebenso beschrieben wie die Marktanalyse, die Nutzungskonzeption sowie die Investitions- und Risikoanalyse. Weiterhin beschreibt das Werk empfehlenswerte Möglichkeiten der vertraglichen Grundstückssicherung, das Einholen der Baugenehmigung sowie die zu berücksichtigenden Kriterien bei der Ausschreibung und Vergabe der Bauleistung, bei der Bauausführung, der Abnahme und bei der Pro-

jektsteuerung für ein Factory Outlet Center. Möglichkeiten der Projektvermarktung sowie relevante Punkte beim Abschluss von Miet- und Kaufverträgen für Factory Outlet Center runden das Thema ab.

Neben den Wissenschaftlern und Studenten der Betriebswirtschaftslehre mit dem Schwerpunkt Immobilienökonomie richtet sich diese Arbeit in besonderem Maße auch an unternehmerische und politische Entscheidungsträger. Sie dient der Versachlichung der Diskussion um die Ansiedlung von Factory Outlet Centern und bietet ein nützliches Instrumentarium für die Projektentwicklung dieser Center.

ISFM – Institut für Site und Facility Management

Ahlen. Ein neues zukunftsweisendes Institut entsteht. Durch Förderung der EUREGIO über das Interreg IIIa-Programm und in enger Kooperation mit niederländischen Partnern ist in Ahlen unter zentraler Mitwirkung des Kreises Warendorf und der GfW Gesellschaft für Wirtschaftsförderung des Kreises Warendorf mbH ein neues Institut für Site und Facility Management (ISFM) entstanden. Am gestrigen Tage wurden Strukturen, Inhalte und Ziele der Öffentlichkeit vorgestellt.

Grußworte zum Start des ISFM überbrachten Landrat Dr. Wolfgang Kirsch und der Geschäftsführer der EUREGIO, Harald Krebs.

Partner des Institutes sind neben der Fachhochschule Münster und der Saxion Hogeschool IJsselland viele in der FM-Branche in den Niederlanden und Deutschland tätige Institutionen und Firmen, die ihre Mitwirkung bereits deutlich angemeldet haben.

Das neue Institut ISFM wird räumlich und organisatorisch an das INFA – Institut für Abfall, Abwasser und Infrastruktur-Management in Ahlen angegliedert.

Die inhaltliche Ausrichtung des ISFM erläuterte der wissenschaftliche Leiter ist, Professor Dr. Frank Riemenschneider. Er wies weißt darauf hin, dass derzeit in Europa ein neuer Markt entsteht. Geprägt durch die Tendenz zur Konzentration auf das Kerngeschäft, rückt die effiziente Gestaltung der Sekundärprozesse zur gezielten Unterstützung der Kernprozesse in Verwaltungen und Betrieben immer mehr in den Mittelpunkt des Unternehmensinteresses. Diese Aktivitäten werden unter dem Begriff des Facility Management [FM] zusammengefasst. Hierbei werden die Facilities (Liegenschaften, Immobilien, Außenanlagen, Einrichtungen und Gebäudetechnik) gemanagt (Planen, Realisieren, Kontrollieren und Steuern) und durch entsprechende Dienstleistungen unterstützt. Auch neuere Realisierungsoptionen für die Kommunen (PPP = Public Private Partnership) stehen im Blickpunkt aktueller Herausforderungen. Hier werden beispielsweise die Planung, der Bau und der Betrieb von öffentlichen Gebäuden ausgeschrieben und vergeben.

Eine Sonderform des FM ist das Betreiben ganzer Industriestandorte, hier "Site Management" [SM] genannt. Ergänzt wird dieses Feld durch das niederländische Modell des Betreibens von Gewerbegebieten, dem Parkmanagement. Beide Bereiche gelten als Zukunftsbranche mit erheblichem ökonomischen und ökologischen Entwicklungspotenzial für das vom Strukturwandel geprägte EUREGIO-Gebiet. In diesem hochdynamischen Feld soll die Positionierung der EUREGIO-Region durch die Etablierung eines Instituts für Site and Facility Management [ISFM] gestärkt werden.

Stolz wies präsentierte Riemenschneider auf erste laufende Projekte hin. Beispielsweise hat ISFM einen Forschungs- und Entwicklungsauftrag des NRW-Finanzministeriums erhalten, um die derzeit laufenden PPP-Projekte zu evaluieren. Auch wird bereits für einige Städte die wissenschaftliche Begleitung bei der Einführung eines zentralen Gebäudemanagements geleistet. Darüber hinaus wird in einem gemeinsamen Projekt mit niederländischen Partnern untersucht, ob und wie haushaltsnahe Dienstleistungen ein zukünftiges Marktpotenzial insbesondere für Handwerksbetriebe darstellen können und welche Herausforderungen sich hier für die Beteiligten ergeben.

Der neue Studiengang Master of Science in “Urban Management” an der Universität Leipzig

Zu Beginn des 21. Jahrhunderts stehen zahlreiche Städte in Europa vor einem neuartigen, tiefgreifenden Wandel ihrer Entwicklungslinien. Dabei geht es nur noch in begrenztem Maße um Stadtentwicklung durch Wachstum, sondern in großem Umfang um die Bewältigung vielfältiger demografischer, ökonomischer und struktureller Schrumpfungsprozesse. Mit dem Studiengang Master of Science in 'urban management' reagiert die Universität Leipzig auf diesen Paradigmenwechsel und schafft im Hinblick auf ein neues Berufsfeld ein derzeit in Deutschland einzigartiges Studienangebot.

Ziel des Studienangebotes ist die systematische Auseinandersetzung mit den Teildisziplinen zeitgemäßer Stadtentwicklung und die fächerübergreifende Einführung in deren aktuellen Anforderungen. Besondere Beachtung findet dabei das Aufgabenfeld des Stadtbaus. Dieser wird nicht eindimensional als planerische Aufgabe in Form von Städtebau und Architektur verstanden, sondern als Integration vieler Fachdisziplinen, die den Prozess steuern und positiv lenken müssen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich die Intention des Master of Science in 'urban management': Interdisziplinarität, Internationalität und Praxisbezug.

Der Studiengang setzt sich aus sieben Modulen zusammen, welche die übergeordneten Themengebiete Urbanistik & Baukultur, Stadt & Gesellschaft, Wirtschaft, Planen & Bauen, Infrastruktur & Umwelt, Verfahren & Instrumente sowie Recht beleuchten. Eine Besonderheit stellt die angestrebte Akkreditierung durch die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Deutschland dar. Den Studenten soll damit der Weg in einen sich zunehmend internationalisierenden Arbeitsmarkt geöffnet werden.

Das als Weiterbildung konzipierte Studienangebot richtet sich sowohl an in- und ausländische Hochschulabsolventen als auch an Berufstätige der unterschiedlichsten Professionen. In interdisziplinär zusammengestellten Teams können die beteiligten Akteure ihr Wissen und ihren Erfahrungsschatz erweitern sowie den anstehenden Planungsaufgaben anpassen. Als postgradueller Studiengang ist der Master of Science in

'urban management' gebührenpflichtig. Das Studium kann ab dem Wintersemester 2004/2005 auch auch berufsbegleitend in Teilpräsenz (e-learning und Blockveranstaltungen) wahrgenommen werden.

Weitere Informationen: www.uni-leipzig.de/ibbs

Kontakt: Stadtplanerin Silke Weidner
Dipl. Wirtsch.-Ing. Jan Schaaf
Tel. 0341/97337-45

Universität Karlsruhe (TH) – Erfahrungsaustausch rund um die Immobilie

Zweites Internationales Facility Management Symposium

Die Professur für Facility Management der Universität Karlsruhe (TH) schickt das "Internationale Facility Management Symposium" in die 2. Runde!

Unter der Schirmherrschaft des baden-württembergischen Wirtschaftsministers Dr. Walter Döring kommen am **19. und 20. Februar 2004** hochkarätige Teilnehmer und Referenten aus aller Welt (unter anderem aus den USA, China und Malaysia) zusammen, um durch einen Wissensaustausch im Bereich des Facility Management richtungsweisende Impulse zu setzen. Unter der Leitung von Prof. Dr. Kunibert Lennerts werden Erfahrungen aus der Praxis mit neuesten Erkenntnissen aus der Forschung verknüpft.

Den Auftakt zur 2-tägigen Veranstaltung wird Dr. Eberhard Sasse, Vorstands-vorsitzender der GEFMA, mit dem vielversprechenden Thema "FM und Margaret Thatcher" geben. Einer der drei Schwerpunkte des Symposiums ist die Korrelation von Facility Management und Public Private Partnership - Modellen. Im weiteren Verlauf des ersten Tages wird die FM-gerechte Planung als zweiter Programmschwerpunkt im Mittelpunkt stehen. Vorgestellt werden insbesondere Möglichkeiten der Optimierung von Gebäuden, wobei auch hier auf die Besonderheiten der öffentlichen Hand eingegangen wird. Abschluss des ersten Tages bilden die beiden internationalen Referenten Sheila M. Sheridan, Vorsitzende der IFMA, USA und Prof. John D. Gillear, Leiter des Instituts für Technik- und Gebäudemangement an der Hong Kong Polytechnic University, mit einem Facility Management Marktüberblick über die Länder USA und China.

Am zweiten Tag der Veranstaltung wird als letzter Schwerpunkt beispielhaft die Sonderimmobilie Krankenhaus betrachtet. In Zusammenhang mit Facility Management Dienstleistungserbringung, Outsourcing und einer Unterscheidung von Sekundär- und Primär-Prozessen werden "Neue Wege bei der Erbringung von FM-Leistungen in Krankenhäusern" sowohl aus der Sicht der Kaufmännischen Leitung, als auch aus Sicht von internen und externen Dienstleistern dargestellt. Dr. Pillay, Leiter für Ingenieurleistungen am Minis-

terium für Gesundheit aus Malaysia wird über das Facility Management von Krankenhäusern in Malaysia referieren. Gegen Ende der Veranstaltung findet eine Podiumsdiskussion statt, bei der die Teilnehmer und Referenten gemeinsam neue Trends bei der Symbiose von FM und Krankenhäusern setzen und diskutieren können.

Das Symposium richtet sich an Immobilienbesitzer, Vertreter der öffentlichen Hand, der Wirtschaftspolitik und der Finanzinstitute sowie an Investment Gesellschaften, Dienstleistungsunternehmen im Facility Management und Krankenhäuser sowie deren Betreiber.

Weitere Informationen und Anmeldung unter: www.facility-management.uni-karlsruhe.de, oder per Telefon (0721/6088260) oder E-Mail (FM-Symposium@uni-karlsruhe.de).

ebs –

European Business School

A. Preise für ebs-Absolventinnen und Absolventen

I. *Junior Immobilien Professional Preis für die besten Absolventen bzw. Absolventinnen des Kontaktstudiums Immobilienökonomie an der ebs*
IMMOBILIENAKADEMIE

Juni 2003: Jahrgangsbeste des 25. Jahrgangs Oestrich-Winkel und des 3. Jahrgangs München (zeitgleich): Ilona Berens, Consultant im Bereich Corporate Real Estate bei der KPMG Deutsche Treuhand Gesellschaft AG in Frankfurt am Main (Note 1,4)

September 2003: Jahrgangsbester des 10. Jahrgangs Berlin und des 1. Jahrgangs Essen (zeitgleich): Dipl.-Ing. (Arch.) Stefan Hiebel, Verkaufsleiter Immobilien bei der Deutsche Post Immobilienentwicklung GmbH in Berlin (Note 1,5)

Januar 2004: Jahrgangsbeste des 26. Jahrgangs Oestrich-Winkel und des 11. Jahrgangs Berlin (zeitgleich): Katja Brade, Credit Analyst in der Abteilung International Real Estate Finance bei der Landesbank Rheinland-Pfalz in Mainz (Note 1,4)

IWR Immobilien-Marketing Award, Kategorie beste Diplomarbeit:

Matthias Wiffler für seine Diplomarbeit mit dem Thema "Der integrativ-prozessuale Marketing-Ansatz in der Immobilienwirtschaft – Analyse der Eignung und Implementierbarkeit". Der Preis wurde in einer Feierstunde auf der EXPO REAL übergeben.

B. Neue Studiengänge an der ebs

IMMOBILIENAKADEMIE

I. *Intensivstudium Immobilien-Portfoliomanagement an der ebs IMMOBILIENAKADEMIE*

Der 1. Jahrgang des Intensivstudiums Immobilien-Portfoliomanagement wurde erfolgreich abgeschlossen. Die 14 Teilnehmer kamen aus den Branchen Bank & Publikumsfonds, Projektentwickler, Investoren und Berater

statt. Vertreten waren Betriebswirte, Volkswirte, Architekten und ein Jurist. Der 2. Jahrgang des Intensivstudiums Immobilien-Portfoliomanagement beginnt am 3. Mai 2004.

II. *Qualifizierungsstudium zum MAI an der ebs*
IMMOBILIENAKADEMIE

Am 6. September 2003 endete für 10 Mitglieder der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) der erste Qualifizierungskurs zum Commercial Member of Appraisal Institute (MAI) in Kontinentaleuropa.

C. Neue Professoren an der ebs

I. *Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel*

Zum Sommersemester im März 2003 wurde Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel (geboren am 18. Mai 1965, verheiratet, drei Kinder) auf den neu gegründeten Stiftungslehrstuhl Immobilienprojektentwicklung berufen und verstärkt den Bereich Immobilienökonomie am **ebs** DEPARTMENT OF REAL ESTATE. Einen Ruf auf eine C4-Professur für Bauwirtschaft an der Fakultät Bauwesen an der Universität Dortmund hat er abgelehnt.

Neben seiner Tätigkeit im REAL ESTATE DEPARTMENT der **ebs** ist Professor Bone-Winkel geschäftsführender Gesellschafter der BEOS Projektentwicklung GmbH, die er 1997 mit Dr. Job von Nell und Dr. Ingo-Hans Holz, wie Bone-Winkel ebenfalls Absolventen der **ebs** IMMOBILIENAKADEMIE, in Berlin gegründet hat. Mit inzwischen 17 Mitarbeitern ist das Unternehmen in den Bereichen Stadtentwicklung und Projektentwicklung aktiv und berät große Bestandshalter bei der Aktivierung und Wertschöpfung im Portfolio.

Zudem war Professor Bone-Winkel im Projektentwicklungsgebiet einer deutschen Großbank tätig, nachdem er von 1993 bis 1996 Geschäftsführer der **ebs** IMMOBILIENAKADEMIE GmbH war und deren Niederlassung in Berlin aufbaute.

>> AKTUELLES VON DEN HOCHSCHULEN NEWS FROM UNIVERSITIES

Seine akademische Laufbahn startete Professor Bone-Winkel, der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Köln und der Ecole des Hautes Etudes Commerciales (HEC) in Paris studierte, von 1990 bis 1993 als wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl Investition und Finanzierung an der **ebs**. Er absolvierte den ersten Jahrgang des **ebs** Kontaktstudiums Immobilienökonomie und wurde 1994 mit einer Arbeit über "Das strategische Management von offenen Immobilienfonds unter besonderer Berücksichtigung der Projektentwicklung von Gewerbeimmobilien" promoviert.

Für die **ebs** war er bereits als Lehrbeauftragter am Stiftungslehrstuhl Immobilienökonomie sowie als Dozent an der **ebs FINANZAKADEMIE** und der **ebs IMMOBILIENAKADEMIE** tätig.

Professor Bone-Winkel ist unter anderem Gründungsmitglied der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) und Mitglied der European Real Estate Society (ERES) sowie des Urban Land Institute Washington D. C.

Seit August 2002 ist er Mitglied der AHO-Fachkommission Projektsteuerung.

II. Dr. Martin Wentz

Dr. Martin Wentz, Inhaber der Wentz Concept Projektstrategie GmbH in Frankfurt am Main, wurde mit Urkunde vom 28. November 2003 vom Hessischen Ministerium für Wissenschaft und Kunst zum Honorarprofessor an der **ebs** ernannt. Die Urkundenübergabe fand im Rahmen der Senatssitzung am 8. Dezember 2003 statt.

Aufgrund langjähriger Lehrerfahrung im Immobilienbereich, insbesondere im Fachgebiet Stadtplanung, an der EUROPEAN BUSINESS SCHOOL, wurde Prof. Dr. Wentz im Mai 2003 durch Senatsbeschluss dem Hessischen Ministerium für Wissenschaft und Kunst für die Honorarprofessur Stadtplanung empfohlen.

Prof. Dr. Martin Wentz, geboren 1945 in Halle/Saale, studierte Physik an der Johann Wolfgang Goethe-Universität Frankfurt am Main (Abschluss: Diplom-Physiker) und promovierte hier anschließend von 1970 – 1974 am Institut für angewandte Physik (Abschluss: Dr. phil. nat.); gleichzeitig studierte er Wirtschafts- und Sozialwissenschaften.

Nach Tätigkeiten als Hochschulassistent und freier Journalist im Bereich Umwelt- und Energiepolitik war Prof. Dr. Wentz 1985 Mitarbeiter der Hessischen Staatskanzlei und der Hessischen Landesanstalt für Umwelt. Mit der Immobilienwirtschaft kam Prof. Dr. Wentz durch seine Wahl zum Stadtrat und Dezernenten für Planung der Stadt Frankfurt am Main im Jahre 1989 in Berührung. Dieses Amt bekleidete er insgesamt 12 Jahre. 2001 gründete er das Immobilienunternehmen Wentz Concept Projektstrategie GmbH.

Neben seiner Vorlesungstätigkeit im **ebs** Department of Real Estate hat Prof. Dr. Wentz eine Gastprofessur am Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung (ORL) der Universität Karlsruhe inne. Zudem war Prof. Dr. Wentz u.a. Mitglied (teilweise Vorsitzender) in zahlreichen Aufsichtsräten der Wohn- und Immobilienwirtschaft, Mitglied der Jury des Immobilien-Award, und seit 1998 Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung. Von 1999 bis 2001 war er Vorsitzender des Bau- und Verkehrsausschusses des Deutschen Städte- und Landesplanung. Seit 2000 ist Prof. Dr. Wentz Stiftungsrat der Stiftung Lebendige Stadt.

Prof. Dr. Wentz ist Herausgeber und Autor einer Vielzahl von Publikationen zu den Themen Städtebau, Stadtentwicklung und Raumplanung, u.a. der inzwischen neunbändigen Reihe "Die Zukunft des Städtischen" im Campus-Verlag.

D. Veranstaltungen an der **ebs** IMMOBILIENAKADEMIE

I. ebs Immobilien Kontakte mit Dr. Wulf Meinel

Großen Zulaufs erfreuten sich am 20.11.2003 in der alten Bibliothek an der EUROPEAN BUSINESS SCHOOL, Oestrich-Winkel, erneut die **ebs** Immobilien Kontakte. Neben einer großen Zahl an Studenten aus Aus- und Weiterbildung waren viele Praktiker nach Oestrich-Winkel gekommen, um an dem traditionellen Dialog zwischen Theorie und Praxis teilzunehmen.

Als Referent konnte für diese Veranstaltung Herr Dr. Dr. Wulf Meinel, Director im Bereich Real Estate der Carlyle Group, gewonnen werden. Sein Vortrag "Private Equity und deutsche Immobilienmarkt – eine Hassliebe?" behandelte dabei die Grundzüge von Real Estate Private Equity in Deutschland im allgemeinen und am Beispiel der letzten Immobilientransaktion von Carlyle

>> AKTUELLES VON DEN HOCHSCHULEN NEWS FROM UNIVERSITIES

in Deutschland, einer Büroimmobilie am Seestern in Düsseldorf.

Im Anschluss an den überaus interessanten Vortrag ergab sich eine sehr angeregte Diskussion, die schließlich in den historischen Weinkeller der **ebs** verlegt und dort in kleineren Gruppen fortgeführt wurde.

Ermöglicht wurde die Veranstaltung auch in diesem Jahr wieder durch das **ebs** Department of Real Estate, **immoebs**, den Verein der Ehemaligen und Förderer der Post-Graduate-Studiengänge zur Immobilienökonomie an der EUROPEAN BUSINESS SCHOOL e.V. und REALebstate, die Studentische Initiative zur Immobilienökonomie an der **ebs**.

II. Immobilienkongress 2003

“Corporate Governance - Mehr Transparenz für die Immobilienwirtschaft”

Am 20. September 2003 fand an der EUROPEAN BUSINESS SCHOOL, International University Schloß Reichartshausen, zum vierten Mal der von dem studentischen Ressort REALebstate veranstaltete Immobilienkongress statt. Primäres Ziel dieses Symposiums war der gedankliche Austausch von Theoretikern und Praktikern aus dem Bereich der Immobilienwirtschaft zum Thema Corporate Governance.

Unter der Schirmherrschaft von Dr. Eckart John von Freyend, Vorsitzender des Vorstandes der IVG Immobilien AG und Vorsitzender des Vorstandes der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V., bot der Kongress vielseitige Vorträge, einen Workshop zu den verschiedenen Kodices sowie eine abschließende Podiumsdiskussion.

REALebstate freute sich, ein hochkarätiges Rednerprogramm präsentieren zu können und dankt den Sponsoren und den Referenten für Ihr Engagement und Ihre wertvollen Beiträge:

- > Jürgen Ehrlich, FRICS, Aufsichtsratsvorsitzender Vivico GmbH
- > Barbara Knoflach, Geschäftsführerin SEB Immoinvest
- > Werner Knips, stellv. Vorstandsvorsitzender “Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.”
- > Dr. Florian Schilling,

- Global Head of Board
Practice Heidrick & Struggles GmbH & Co. KG
- > Dr. Tilman Hickl,
Ernst & Young Real Estate GmbH
- > Dr. Oliver Everling,
Gründer und Inhaber Everling Advisory Services
- > Dolf Weber, ehem. Senior Partner,
Clifford Chance Pünder
- > Marc Tüngler,
Landesgeschäftsführer NRW der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz e.V.
- > Dr. Jens Wolfram, Rechtsanwalt und Berater,
Spezialist für Corporate Governance
- > Sascha Hettrich, FRICS,
Vorstandsmitglied RICS Deutschland,
Hettrich GmbH
- > Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, HonRICS,
Head of Department of Real Estate (**ebs**)

Weitere Informationen zu REALebstate, dem studentischen Immobilienressort der EUROPEAN BUSINESS SCHOOL, den Rednern und Sponsoren sowie dem nächsten Immobilienkongress finden Sie unter www.realebstate.de.

E. Master-Studenten aus Kenia zu Gast an der **ebs**

Unter der Schirmherrschaft des DAAD besuchten 20 Studenten der Immobilienökonomie von der University of Nairobi, Kenia am 6. und 7. September 2003 das **ebs** Department of Real Estate und den Rheingau. Betreut wurden sie dabei von Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, der als External Examiner und Förderer seit langem enge Kontakte zur University of Nairobi pflegt.

Am 6. September trafen die Studenten vormittags an der **ebs** ein, um sich zunächst einen Fachvortrag von Prof. Schulte zum Thema “International Real Estate Education” anzuhören. Nach einer regen Diskussion und einer anschließenden Führung über den Campus der **ebs** fand im historischen Weinkeller ein informelles Get together mit Mitarbeitern und Doktoranden des **ebs** Department of Real Estate statt. Dabei überreichten die Gäste aus Kenia landestypische Geschenke als Zeichen der Anerkennung.

Im Anschluss begann für die Studenten eine einstündige Rheingautour im Kleinbus, geleitet durch einen fach- und ortskundigen Führer. Stationen waren u.a. Schloß Johannisberg, das Niederwalddenkmal und Kloster Marienthal. Zum Abschluss dieses sehr abwechslungsrei-

>> AKTUELLES VON DEN HOCHSCHULEN NEWS FROM UNIVERSITIES

chen und informativen Tages kehrte die Gruppe im Kloster Eberbach ein und nahm an einer Schlenderweinprobe durch die alten Gemäuer teil.

Am nächsten Tag traf man sich im Büro von Dr. Martin Wentz, dem Dozenten im Bereich Stadtplanung am Department of Real Estate. Herr Dr. Wentz hielt einen aufschlussreichen Vortrag über die Entwicklung des Deutschherrenufers in Frankfurt. Im Rahmen dieses Vortrags ergab sich auch die Gelegenheit, über die grundlegenden Unterschiede der Stadtentwicklung in Deutschland und Kenia zu diskutieren. Dem Vortrag folgte eine moderierte Führung entlang der Sachsenhäuser Seite des Deutschherrenufers und eine Begutachtung der kürzlich entwickelten Bebauung. Vor der Abfahrt der Gäste ging es noch gemeinsam auf den Main Tower, um einen Eindruck der Stadt von oben zu gewinnen und die Neugestaltung des künftigen Europaviertels zu erläutern.

>> FORSCHUNGSPREISE RESEARCH AWARDS

Immobilien-Marketing-Award 2004

Einsendeschluss ist der 15.Juli 2004 .

Preisverleihung ist im Oktober 2004 auf der Expo Real in München.

Marketing führt in der Immobilienbranche oft ein kümmerliches Dasein. Kleine Unternehmen verzichten oft ganz auf Marketingaktivitäten. Aber auch große Unternehmen mit nur einem Marketing- bzw. Öffentlichkeitsmitarbeiter sind keine Seltenheit. Und doch ist Marketing für jeden Teil der Branche überlebenswichtig.

Ziel dieses vom Fachmagazin "Immobilien Wirtschaft und Recht" (IWR) gemeinschaftlich mit Partnern ins Leben gerufenen Immobilien-Marketing-Preises ist es, einen Umdenkungsprozess bezüglich Marketingaktivitäten auf dem deutschen Markt einzuleiten und die Marketing-Verantwortlichen in der Immobilienbranche zu mehr Professionalität zu motivieren. Medienpartner ist die Tageszeitung "DIE WELT". Hauptponsoren der Initiative sind die Unternehmen CGI Commerz Grundbesitz Investmentgesellschaft, PATRIZIA Immobilien AG und SEB Immoinvest. Förderer sind die Bilfinger Berger AG und die Immonet GmbH.

Teilnehmer:

Teilnehmen können Unternehmen aus den Branchen

- > Immobilienmanagement
(Verwaltung und Facility-Management)
- > Immobilienmakler
- > Bauträger/Entwickler
- > Immobilienfonds
- > Banken

Kategorien

Preise werden in den folgenden Kategorien vergeben:

- > Wohnimmobilien
Vermietungs-/Verkaufskonzepte, Projektentwicklungen, Bauprojekte, Stadtentwicklungskonzepte mit Schwerpunkt Wohnen
- Bei Mischprojekten ist die Schwerpunktnutzung (Wohnen oder Gewerbe) ausschlaggebend.

- > Gewerbeimmobilien
Vermietungs-/Verkaufskonzepte, Projektentwicklungen, Bauprojekte, Stadtentwicklungskonzepte mit Schwerpunkt Gewerbe

Bei Mischprojekten ist die Schwerpunktnutzung (Wohnen oder Gewerbe) ausschlaggebend.

- > Unternehmenskonzepte
Imagemarketing (z.B. Neupositionierung)

- > Diplomarbeiten

Der Preis richtet sich an Studenten deutscher Universitäten und Fachhochschulen, die einen Studiengang der Immobilienwirtschaft belegen oder belegt haben. Zugelassen sind nur Diplomarbeiten mit Marketingschwerpunkt, die bereits beim Lehrstuhl eingereicht bzw. benotet wurden.

Prüfkriterien

Geprüft und bewertet werden bei den eingereichten Konzepten unter anderem

- > die Innovationskraft
- > die Zielgruppenansprache (Welche Zielgruppe wird angesprochen, passt die Kampagne zu dieser Zielgruppe?)
- > eine ausgewogene Kosten-Nutzen-Relation (Kostenaufstellung oder Budget)
- > Ergebnisorientierung bzw. Erfolg.

Für die Qualität eines Marketingkonzeptes ist nicht erheblich, welchen Umfang es hat oder welches Budget für die Umsetzung geplant ist.

Die Marketingkonzepte können durch eine spezialisierte Agentur im Auftrag eines Kunden erstellt worden sein. Einreicher ist das konzeptumsetzende Immobilienunternehmen. Eingereicht werden können Konzepte, die sich in einem fortgeschrittenen Planungsstadium oder in der Umsetzungsphase befinden. Wurde ein Konzept bereits realisiert, muss die Umsetzung in 2003 oder 2004 begonnen worden sein.

Die Immobilie oder die Dienstleistung, für die das Marketingkonzept erstellt wurde, muss für den/ bzw. auf dem deutschen Immobilien-Markt projektiert, entwickelt oder angeboten werden. Fonds-Vermarktungskonzepte müssen für den Vertrieb an inländische Zeichner entwickelt sein.

Bei der Bewertung der Diplomarbeit spielt neben der wissenschaftlichen Seite die Bedeutung für die Praxis eine wichtige Rolle.

Teilnahmebedingungen

Jeder Teilnehmer darf insgesamt nur ein Konzept einreichen.

>> FORSCHUNGSPREISE RESEARCH AWARDS

Formelle Anforderungen:

- > Vollständige Kontaktdata mit E-Mail-Adresse
- > Angabe der Kategorie in der das Konzept teilnehmen soll
- > Zusammenfassung des Konzepts bzw. der Diplomarbeit (höchstens 2 Seiten)
- > Die Darstellung des Marketing-Konzepts sollte nicht mehr als 20 Seiten umfassen (Anlagen zusätzlich). Diplomarbeiten sind in voller Länge einzureichen
- > Die Konzepte sind in zehnfacher Ausführung einzureichen, Diplomarbeiten in vierfacher Ausführung
- > Einreichungen per E-Mail sind nicht zugelassen

Der Preis:

Der Immobilien-Marketing-Award 2004 ist eine öffentliche Auszeichnung. Die besten Konzepte werden auf der Expo Real 2004 vorgestellt. Über sie werden "DIE WELT", sowie "Immobilien Wirtschaft und Recht" ausführlich berichten.

Der Sieger der Kategorien Wohnimmobilie, Gewerbeimmobilie und Unternehmenskonzepte erhalten jeweils 3.000 Euro. Initiatoren und Sponsoren des Preises regen an, dass die Gewinner den Betrag an eine soziale Organisation spenden. Damit könnte Marketing in eigener Sache gemacht werden. Der Sieger der Rubrik "Diplomarbeiten" erhält eine dreitägige Reise nach Cannes zur Mipim 2005.

Preisverleihung:

Die besten Marketingkonzepte werden im Oktober 2004 auf der Expo Real in München prämiert.

Die Jury:

Die eingereichten Konzepte werden von einer Fachjury anhand eines Kriterienkatalogs geprüft und bewertet:

Die Fachjury besteht aus:

- > Prof. Dr. Ing. Willi Alda,
Vorstandsvorsitzender Deka Immobilien
Investment GmbH
- > Susanne Frei,
Marketingleiterin PATRIZIA Immobilien AG
- > Arnold L. de Haan,
Geschäftsführer der Commerz Grundbesitz Gruppe
- > Prof. Stephan Kippes,
FH Nürtingen, Fachbereich Immobilienmarketing
- > Barbara Knoflach,
Geschäftsführerin SEB Immobilien
Investment GmbH
- > Dirk Labusch,
Chefredakteur Immobilien Wirtschaft und Recht,

- > Karen Niederstadt,
Gesellschaft für Immobilienmarketing
- > Regina Reiter,
Leitung Marketing + Kommunikation der Bilfinger Berger AG - Sparte Hochbau
- > Robert Ummen,
Ressortleiter Immobilien, Die Welt
- > Prof. Dr. Karl-Werner Schulte,
HonRICS, Stiftungslehrstuhl Immobilienökonomie an der **ebs**

Bitte senden Sie Ihre Unterlagen in zehnfacher bzw. vierfacher (Diplomarbeiten) Ausfertigung an:

Haufe Mediengruppe
Immobilien Wirtschaft und Recht
Dirk Labusch
Hindenburgstr. 64
79102 Freiburg

Kontakt
Tel. 0761/3683-575
dirk.labusch@haufe.de

>> FORSCHUNGSPREISE RESEARCH AWARDS

Der Deutsche Projektmanagement Award 2004

Die GPM Deutsche Gesellschaft für Projektmanagement e.V. in Kooperation mit der IPMA International Project Management Association vergibt jährlich Projektmanagement-Preise an Projektteams, die Spitzenleistungen durch Projektmanagement erzielen und nachweisen.

“Der Deutsche Projektmanagement Award 2004” erhält das Projektteam, das unter den Preisträgern das beste Ergebnis erzielt und damit der erfolgreichste Vertreter von Projektmanagement ist.

Mit dem PM Award, der erzielte und nachgewiesene Spitzenleistungen durch Projektmanagement hervorheben soll, hat die GPM Deutsche Gesellschaft für Projektmanagement e.V. eine wichtige Vorreiterrolle übernommen. Sie ist mit ca. 3500 Mitgliedern der führende Fachverband für Projektmanagement in Deutschland. Sie kooperiert als Mitglied der internationalen Dachorganisation IPMA International Project Management Association weltweit mit anderen Fachverbänden. “Der Deutsche Projektmanagement Award” wurde 1997 das erste Mal vergeben, im Jahr 2001 schrieb die GPM in Kooperation mit IPMA International Project Management Association den Preis erstmals international aus.

Ziel des “Der Deutsche Projektmanagement Award”
Ziel des PM Award des - Oscar für exzellente Projektleistung - ist es, professionelles Projektmanagement als Weg zu Spitzenleistungen in Projekten zu fördern und Projekte zu identifizieren, die als Vorbild für exzellentes Projektmanagement geeignet sind.

Nutzen der Bewerbung

Bereits die Vorbereitung auf eine Bewerbung konzentriert die Energien eines Projektteams darauf, Spitzenleistungen durch exzellentes Projektmanagement zu erbringen. Nutzt ein Projektteam das Modell für Project Excellence konsequent zur Reflektion über die eigene Leistung, wird es fast automatisch Verbesserungsbereiche erkennen und diese nutzen.

Die teilnehmenden Projektteams erhalten ein ausführliches schriftliches Feedback von einem Team aus qualifizierten und erfahrenen Projektmanagern und Top-Führungskräften. Sie werden Bewerbungen anhand der Kriterien des Modells für Project Excellence bewerten

und Projektteams Hinweise auf Stärken und Verbesserungspotentiale geben.

Vorteile durch den Gewinn des

“Der Deutsche Projektmanagement Award 2004”

Mit der Verleihung des “Der deutsche Projektmanagement Award” ist ein erheblicher Prestigegegewinn verbunden. Durch Publikationen werden die Preisträger bekannt gemacht. Zusätzlich können sie das Logo “Der Deutsche Projektmanagement Award” in den Firmenunterlagen und bei eigenen Veröffentlichungen nutzen, um sich nachhaltig als Mitglied in der Gruppe der erfolgreichsten Projektteams auszuweisen.

Die Preisträger werden im Rahmen des PM-Forums/Kongresses ihre Erfahrungen mit dem Project Excellence Modell in Workshops und Vorträgen weitergeben. Hier bietet sich eine hervorragende Plattform zur Imageprofilierung als Spitzenreiter des Projektmanagements. Auch werden die Preisträger zu zahlreichen anderen Fachtreffen eingeladen, um ihre Erfolge beispielhaft vorzustellen.

Die in Verbindung mit dem PM-Forums/Kongresses erscheinende Dokumentation und andere Publikationen bieten zusätzliche Möglichkeiten, die mit dem Project Excellence Modell gemachten Erfahrungen – und damit auch das Team und die Trägerorganisation – zu präsentieren.

Die Verleihung des Award findet in einer feierlichen “Award-Gala” im Rahmen des Gala Dinners des 21. Deutschen Projektmanagement Forum 2004 am 5. Oktober in Nürnberg statt.

>> FORSCHUNGSPREISE RESEARCH AWARDS

gif-Immobilien-Forschungspreis 2004

Abgabetermin der Arbeiten ist der 15. Juli 2004.

Fortschritt für die gesamte Immobilienbranche

Gezielte immobilienwirtschaftliche Forschung soll den Fortschritt in der Immobilienbranche, einer der tragenden Branchen der deutschen Wirtschaft, vorantreiben. Deshalb wurde 1993 von 27 Vertretern der Hochschulen und der Bau-, Immobilien- und Finanzwirtschaft die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) gegründet.

Ziel der gif ist es, Forschungsarbeiten zu fördern, Theorie und Praxis zu verbinden sowie eine Basis für den wissenschaftlichen Austausch und Know-how-Transfer innerhalb der Studiengänge, aber auch zwischen Wissenschaft und Wirtschaft zu schaffen. Damit soll dem Bedürfnis der Branche – von Projektentwicklern und Investoren über Makler und Berater bis hin zu Verwaltungen und Betreibern – Rechnung getragen werden.

Einen besonderen Akzent erhielt die Tätigkeit der gif durch die erstmalige Ausschreibung des Immobilien-Forschungspreises von der SF-BAU Projektentwicklung GmbH, Köln, im Herbst 1994.

"Junge Leute werden durch die Ausschreibung zu besonderen Leistungen angespornt und das Leistungspotenzial für die Branche nutzbar gemacht", sagte Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Gründungsmitglied und ehemaliger Präsident der gif. Die Ergebnisse des leistungsorientierten Nachwuchses werden der Branche durch gezielte Presse- und Öffentlichkeitsarbeit zugänglich gemacht. Zugleich wurden aus dem Kreise der Mitglieder Arbeitsgruppen gebildet, die sich mit der Entwicklung von Standards, zum Beispiel zur Rendite-Ermittlung, zur Immobilienbewertung und zu Flächen-Definitionen befassen. Wer sich für eine aktive Mitarbeit interessiert, sollte sich mit der gif in Verbindung setzen.

Ausschreibung durch gif und DB Real Estate

Seit 1994 belohnt die gif hochkarätige wissenschaftliche Arbeiten zu immobilienwirtschaftlichen Themen mit dem Immobilien-Forschungspreis.

Bereits zum 6. Mal ermöglicht die DB Real Estate, eine Tochtergesellschaft für Immobilien-Anlageprodukte und

Dienstleistungen der Deutsche Bank Gruppe, diesen mit 12.500 Euro dotierten Preis.

"Gerade im Immobilienbereich liegen viele Talente im Verborgenen", so Harry Gutte, Mitglied der Geschäftsführung der DB Real Estate, "wir wollen jungen Wissenschaftlern/innen einen Anreiz geben, sich mit methodisch durchdachten und praxisnahen Problemlösungen an diesem Wettbewerb zu beteiligen."

Angesprochen werden Student/innen, Doktorand/innen der Studiengänge Architektur/Städtebau, Betriebswirtschaftslehre, Geowissenschaften, Ingenieurwesen, Raum- und Stadtplanung, Rechtswissenschaften sowie der Volkswirtschaftslehre. Außerdem können sich Männer und Frauen aus der beruflichen Praxis, die das vorgegebene Höchstalter des Wettbewerbs (35 Jahre) nicht überschreiten, an der Ausschreibung beteiligen.

Hintergrund und Zielstellung des Wettbewerbs ist, die Immobilienbranche in ihrer qualitativen Entwicklung und wissenschaftlichen Grundlagenarbeit voranzutreiben sowie gleichzeitig den Nachwuchs zu außergewöhnlichen Leistungen in der Auseinandersetzung mit aktuellen und zukunftsorientierten Fragestellungen der Immobilienwirtschaft zu motivieren.

Für das Jahr 2004 stehen Themenstellungen aus den Bereichen

- > Architektur/Städtebau
- > Betriebswirtschaftslehre
- > Geowissenschaften
- > Ingenieurwesen
- > Raum- und Stadtplanung
- > Rechtswissenschaften
- > Volkswirtschaftslehre

zur Auswahl.

Abgabetermin der Arbeiten ist der 15. Juli 2004.

Ort: Geschäftsstelle der gif.

Weitere Informationen und Bewerbungsunterlagen erhalten Sie bei:

*Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche
Forschung e. V. (gif)*

Wilhelmstraße 12 · 65185 Wiesbaden

Tel: (06 11) 3 34 49 70 · Fax: (06 11) 3 34 49 75
e-mail: info@gif-ev.de · Internet: www.gif-ev.de

>> FORSCHUNGSPREISE RESEARCH AWARDS

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif)

Die gif wurde am 15. Oktober 1993 von 27 Vertretern aus den Hochschulen und der Immobilien- und Finanzwirtschaft gegründet. Sie hat heute über 600 Mitglieder. Ziel des Vereins ist die Förderung immobilienwirtschaftlicher Forschung durch folgende Aufgaben:

- > Herstellen von Kontakten zwischen den verschiedenen Marktteilnehmern
- > Schaffen eines Informations- und Diskussionsforums für entsprechende Fragestellungen
- > Identifikation von Feldern, die eingehender Analysen bedürfen, und Entwicklung von Forschungsaktivitäten
- > Unterstützung der Lehre im Fachgebiet Immobilienökonomie und in verwandten Disziplinen
- > Definition, Weiterentwicklung und Verbesserung beruflicher Standards

Der Verein vertritt einen interdisziplinären Ansatz und strebt eine optimale Verbindung von Theorie und Praxis an – ein Ziel, das durch die Ausschreibung des Immobilien-Forschungspreises verstärkt und gefördert werden soll. Mit der Vergabe des von der DB Real Estate gesponserten Immobilien-Forschungspreises werden qualifizierte Nachwuchskräfte zu praxisorientierter Immobilienforschung motiviert.

Teilnahmebedingungen

1. Der/die Teilnehmer/in ist nicht älter als 35 Jahre und Student/in, Doktorand/in oder wissenschaftliche/r Mitarbeiter/in in den Studiengängen Architektur/Städtebau, Betriebswirtschaftslehre, Geowissenschaften, Ingenieurwesen, Raum- und Stadtplanung, Rechtswissenschaften oder der Volkswirtschaftslehre. Teilnehmen können auch Praktiker, die das vorgegebene Alter nicht überschreiten.

2. Teilnehmen können sowohl Einzelpersonen als auch Projektgruppen. Erhält ein Team den Preis, wird die entsprechende Dotierung der Arbeitsgruppe zugesprochen. Werden keine preiswürdigen Arbeiten eingereicht, so wird kein oder nur ein Teil des ausgelobten Preises vergeben.

3. Abgabetermin ist der 15. Juli 2004. Es gilt der Poststempel.

4. Eingesandt werden ausschließlich Originalarbeiten, Modelle oder Zeichnungen. Konzepte und andere schriftliche Ausarbeitungen müssen in fünffacher Ausfer-

tigung inklusive Original möglichst per Einschreiben eingehen. Die eingesandten Unterlagen werden so sorgfältig wie möglich behandelt. Dennoch muss jegliche Haftung für Verlust, unberechtigte Verwendung oder Beschädigung abgelehnt werden.

5. Der eingereichten Arbeit sind beizufügen:

- > kurzer beruflicher/ausbildungsbezogener Lebenslauf (tabellarisch)
- > Angaben zum Institut, zu der Fachrichtung der jeweiligen Hochschule, der Gesellschaft etc.
- > Studien- bzw. Arbeitgeberbescheinigung
- > unterschriebene Versicherung (bei Gruppen alle Teilnehmer/innen), dass der/die Teilnehmer/in bzw. die Gruppe die Arbeit selbstständig, ohne Hilfe von unbekannten Dritten, angefertigt hat und dass sie nicht bereits vorher prämiert oder sogar schon realisiert worden ist.

6. Mit der Teilnahme an der Ausschreibung in Form der Übersendung einer Arbeit räumt jeder Teilnehmer der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. unentgeltlich das nicht ausschließliche, zeitlich und räumlich uneingeschränkte Recht ein, die eingesandte Arbeit

- > auf beliebige Art und Weise zu vervielfältigen, insbesondere Kopien vom Original sowie elektronische Kopien im Word-Dateiformat (etwa auf CD-ROM) anzufertigen;
- > die so hergestellten Vervielfältigungsstücke ihren Mitgliedern, den Mitgliedern der Jury sowie der DB Real Estate GmbH als Sponsor des Wettbewerbs in jeglicher Form (etwa als CD-ROM) zur Verfügung zu stellen und ihnen ein nicht ausschließliches, räumlich und zeitlich unbeschränktes Recht zur Nutzung einzuräumen;
- > auszugsweise in Zeitungen und Zeitschriften zu veröffentlichen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind die Teilnehmer der Kategorie Promotionen/Habilitationen.

7. Der/die Teilnehmer/in verpflichtet sich, mit der eingesandten Arbeit bis zur Bekanntgabe der Entscheidung der Jury nicht an sonstigen Wettbewerben teilzunehmen. Nach Ablauf dieses Datums sind nur diejenigen Teilnehmer, die nicht als Sieger des Wettbewerbs ermittelt und hiervon benachrichtigt wurden, befugt, mit ihrer Arbeit an sonstigen Wettbewerben teilzunehmen. Ein Verstoß gegen diese Bestimmung berechtigt die

>> FORSCHUNGSPREISE RESEARCH AWARDS

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. zur nachträglichen Aberkennung des Preises und zur Rückforderung des ausgezahlten Betrags.

8. Über die Preisvergabe und die Teilnahme entscheiden allein die Jury und der Vorstand der gif. Diese können die jeweilige Eignung überprüfen und über die Teilnahmezulassung entscheiden. Sie sind befugt, diese auch zu verweigern bzw. nachträglich zu widerrufen. Die Auswahl der Arbeiten erfolgt unter Ausschluss des Rechtsweges.

9. Der/die Preisträger/in verpflichtet sich verbindlich, für eine Präsentation der ausgezeichneten Arbeit persönlich zur Verfügung zu stehen. Ferner verpflichtet er/sie sich, bei der Verleihung und ggf. der damit einhergehenden Pressekonferenz anwesend zu sein sowie einen Artikel in den Mitteilungsorganen der gif (Newsletter / ZIÖ) zu veröffentlichen. Die entsprechenden Termine werden rechtzeitig bekannt gegeben.

10. Änderungen der Teilnahmebedingungen oder anderer Bedingungen sind dem Sponsor vorbehalten.

11. Für Verlust, Beschädigung oder die unbefugte Nutzung der eingesandten Arbeit haftet die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur, wenn der Schaden durch schuldhafte Verletzung einer wesentlichen Pflicht in einer das Erreichen des Vertragszwecks gefährdenden Weise verursacht worden oder auf grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz zurückzuführen ist. Haftet die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. für die Verletzung einer vertragswesentlichen Pflicht, ohne dass grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz vorliegen, so ist die Haftung auf denjenigen Schadensumfang begrenzt, mit dessen Entstehen der Verein bei Einsendung der Arbeit aufgrund der ihr zu diesem Zeitpunkt bekannten Umstände typischerweise rechnen musste. Die Haftung wegen schuldhafter Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit bleibt unberührt.

Urban Land Institute (ULI)

Das Urban Land Institute (ULI) ist eine der führenden, weltumspannenden Organisationen für Führungs-persönlichkeiten der Immobilienbranche. Im Jahre 1936 in Washington D.C. als gemeinnützige Forschungs- und Bildungsorganisation gegründet, setzt sich das ULI mit seinen rund 18.000 Mitglieder in 52 Ländern für eine verantwortliche Stadt- und Regionalplanung ein. Darüber hinaus engagiert sich die Organisation für die Ausbildung von Nachwuchskräften sowie die qualifizierte Weiterbildung von Immobilienmanagern.

Seit rund einem Jahr leitet Alexander Otto, geschäfts-führender Vorsitzender der FOE Projektmanagement, Hamburg, die deutsche Abteilung der Organisation das ULI Germany. In regelmäßigen Diskussionsveran-staltungen mit namhaften Referenten debattieren die ULI-Mitglieder über aktuelle Themen der Immobilien-Wirtschaft. So referierten bei der jüngsten Veranstaltung mit dem Thema "Zukunftsentwicklung der Flughäfen und Bahnhöfe" der Bahn-Chef Hartmut Mehdorn und der Vorsitzende der Fraport AG, Dr. Wilhelm Bender, über die zukünftige Rolle der Verkehrsimmobilien im urbanen Umfeld.

ULI setzt darauf, die verschiedenen Bereiche der Immobilienwirtschaft zu vernetzen. Mitglieder der Orga-nisation sind Architekten, Stadtplaner und Objekt-entwickler ebenso wie Investoren, Politiker, Wissen-schaftler und Journalisten. Dadurch entsteht ein breit gefächertes Netzwerk, das es ermöglicht, aktuelle Ent-wicklungen aus verschiedenen Blickwinkeln zu beleuch-ten und dadurch Probleme und Chancen frühzeitig zu

erkennen. Die Gesprächsrunden haben auf Grund ihrer hochrangigen Besetzung einen großen Einfluss auf aktu-elle Diskussionen zur Stadt- und Regionalplanung.

Dank des Internets bietet ULI seinen Mitgliedern ein wirklich funktionierendes weltweites Netzwerk. Eine Online-Datenbank führt alle Mitglieder unter verschie-denen Kriterien auf und hilft dabei, Kontakte über Lan-desgrenzen hinweg zu knüpfen. Außerdem erhalten die Mitglieder regelmäßig die ULI-Zeitschrift "Urban Land", bzw. «Urban Land Europe», die Marktunter-suchungen, Projekte und Finanzierungsoptionen vor-stellt. Weiterhin führt das «ULI Library and Information Centre» mehr als 9.000 Bücher und Periodika, die online recherchiert werden können.

Weitere Informationen über das ULI sind erhältlich unter der Internet-Adresse www.europe.ulic.org

ULI Germany

>> INTERNATIONALE KONFERENZEN ÜBER IMMOBILIENFORSCHUNG
INTERNATIONAL PROPERTY RESEARCH CONFERENCES

ebs Immobilienexkursion
ERES Conference 2004,
Mailand
30. Mai bis 6. Juni 2004

Ablaufplanung

1. Tag (30.05.): Individuelle Anreise; abends Welcome Reception
2. Tag (31.05.): "Kultur pur" in Mailand
3. Tag (01.06.): Immobilienarbeitstag in Mailand
4. Tag (02.06.): Immobilienarbeitstag in Mailand; abends Welcome Reception der ERES Conference 2004
5. Tag (03.06.): ERES Conference und Begleitprogramm
6. Tag (04.06.): ERES Conference und Begleitprogramm
7. Tag (05.06.): ERES Conference; anschließend Ausflug in die Umgebung von Mailand, Abschiedsdinner
8. Tag (06.06.): individuelle Rückreise

Reisepreise und Leistungen

Der Reisepreis schließt An- und Abreise nicht mit ein.

Grundreisepreis EUR 1.650,00
pro Person im Doppelzimmer, für Frühbuk. bis zum 15. März 2004

Grundreisepreis EUR 1.950,00
pro Person im Doppelzimmer, bei Buchung ab dem 15. März 2004

Einzelzimmerzuschlag pro Nacht EUR 53,00

ERES Conference

Teilnehmer	EUR	320,00
nach dem 15. März	EUR	420,00
Begleitung	EUR	200,00
nach dem 15. März	EUR	300,00
Studenten	EUR	150,00
nach dem 15. März	EUR	250,00

Falls Sie bei der Buchung Ihres Fluges Unterstützung durch den Veranstalter wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
 Alle Preise zzgl. Mehrwertsteuer in der gesetzlichen Höhe.

Im Reisepreis enthaltene Leistungen:

Beförderung

Für evtl. Fahrten zu allen Besichtigungsobjekten steht ein Sonderbus zur Verfügung.

Übernachtung

Alle Übernachtungen finden im zentral gelegenen Grand Hotel Doria statt. Das Frühstück ist im Reisepreis enthalten.

Empfang/Dinner

Der Veranstalter begrüßt die Teilnehmer am ersten Abend mit einem Willkommensempfang und einem gemeinsamen Abendessen. Als Abschluss der Reise findet am 05.06.2004 ein gemeinsames Abschiedsdinner statt.

Anmeldung / Bezahlung

Anmeldeschluss für die Teilnahme an dieser Fachstudienreise ist der 10. Mai 2004. Danach eingehende Anmeldungen werden nach Verfügbarkeit von freien Plätzen gehandhabt. Die Anmeldung muss in schriftlicher Form beim Veranstalter eingehen. Mit der Anmeldung werden die Reisebedingungen des Veranstalters anerkannt.

Eine Anzahlung in Höhe von 750 Euro ist nach Eingang der Anmeldung fällig. Der vollständige Reisepreis ist bis zum 20. Mai 2004 (beim Veranstalter eingehend) zu leisten. Der Versand der Reiseunterlagen erfolgt rechtzeitig vor Reisebeginn, jedoch nur nach Eingang der vollständigen Zahlung des Reisepreises.

Stornierung

Bei Stornierungen nach dem 10.05.2004 bis einschließlich 20.05.2004 wird eine Bearbeitungsgebühr von 20 Prozent des Reisepreises erhoben. Hinzu kommen ggf. anfallende Stornokosten der Leistungsträger (Beförderung, Unterbringung, etc.) sowie alle nicht erstattungsfähigen Kosten. Bei Rücktritt ab dem 21.05.2004 ist der volle Reisepreis abzüglich ggf. erstattungsfähiger Kosten der Leistungsträger zu entrichten.

Diese Immobilienexkursion wird veranstaltet von:

ebs IMMOBILIENAKADEMIE GmbH
 Kranenstraße 19
 65375 Oestrich Winkel

Stand: Februar 2004

>> CALL FOR PAPERS

The 9th Asian Real Estate Society (AsRES) International Conference

The Grand New Delhi, Vasant Kunj Phase II
Nelson Mandela Road, New Delhi 110070
[http://www.carsonhire-india.com/delhi-hotels/
grand-hyatt-hotel-delhi.htm](http://www.carsonhire-india.com/delhi-hotels/grand-hyatt-hotel-delhi.htm)

The 9th Asian Real Estate Society International Conference will take place in The Grand New Delhi hotel, Delhi, India, between 9-12 August, 2004. The conference will provide a forum for academics, practitioners and policymakers in the areas of commercial and residential real estate industry and markets, urban economics and planning, regulation and government policy, to exchange ideas on important issues. In addition to paper sessions covering current theoretical and applied research, the conference will feature special panel discussion sessions on real estate fund management, development and investment, housing and urban planning, regulation and government policy, issues in Asia and rest of the world. There will be also Chinese paper sessions in the program. Academics, practitioners and students researching in the areas are invited to submit and present papers on the following themes:

Commercial Real Estate

Conference themes cover a broad spectrum of real estate and housing topics:

- > Valuation Theory & Practice
International Investment - Office, Retail, Leisure (Hotels), & Industrial
- > Office, Retail & Leisure Development Finance and Management
- > Institutional Investors' Asset allocation Strategies
- > Real Estate Fund Management
- > Corporate Real Estate Management & Performance Evaluation
- > Risk Analysis and Hedging strategies
- > Asian real estate markets Analysis
- > Commercial Mortgage instruments & Bank Loan Finance
- > Securitization
- > Brokerage Industry & Market Structure
- > Urban economics and planning
- > Urban and Rural Land Reforms

- > Institutional Regulation
- > Commercial Environmental Policy and Sustainable Development

Housing market

- > Housing policy in Asia
- > Mortgage finance
- > Housing development, construction, access/allocation and control
- > Housing standards and costs
- > Urban and rural housing in Asia
- > Informal housing sectors, Affordability, subsidies, social housing, social policies
- > Housing reform, policy process and policy evaluation
- > Cross-national housing and housing finance system comparisons
- > Environmental Policy and Sustainable Housing >
- > Development

We welcome participants to organize special Panel Sessions or to serve as Session Chairs. Please forward your suggestions and indication to Kanak Patel
kp10005@cus.cam.ac.uk

The submission should include the following information:

- > Title of Paper, name of author & co-authors
(please indicate the contact author)
- > Designation of authors. Complete contact details of main author (inc. full postal address, telephone, fax and email details)
- > A one page abstract of the paper (150-200 words).
Two or three key words.

Timetable

- | | |
|----------------|--|
| 15 March 2004: | Submission of abstract |
| 30 April 2004: | Confirmation of abstract/
Notification to authors |
| 31 May 2004: | Conference registration/
Hotel Booking |
| 30 June 2004: | Submission of Final Paper |

All submission should reach us not later than 15 March, 2004. Please submit abstracts or full papers (in English or Chinese) by e-mail preferably in MS word or PDF formats to: Kanak Patel kp10005@cam.ac.uk and/or Piyush Tiwari piyush@IDFC.com

Best Paper Award

Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Foundation will sponsor a 1,000 pounds for the best paper on "Property Markets and Sustainable Development. American Real Estate Society (ARES) Foundation best paper

>> CALL FOR PAPERS

award (US\$1,000). To be considered for the best paper awards, authors must submit complete and unpublished papers to Piyush Tiwari by June 15, 2004.

Programme Committee

Kanak Patel, President, AsRES, *kp10005@cus.cam.ac.uk*

Piyush Tiwari, Board member, AsRES,
piyush@IDFC.com

Subir Saha, Board member, AsRES,
root@spa.ernet.in

Chinmoy Ghosh, Board member, AsRES,
Chinmoy.Ghosh@business.uconn.edu

Stephen Brown, Board member, AsRES,
stephen@rics-foundation.org

Real Estate In India

India, the fourth largest economy in the world, has been maintaining a GDP growth rate of around 5.5% for more than a decade. Analysts have projected that India has potential to almost double her present rate of growth with labor and capital productivity improvements. Real estate and infrastructure plays an essential supportive role in improving labor and capital productivity. Real estate investment is also a leading indicator of economic growth in all market economies.

Reform process in Real Estate Sector has garnered unprecedented momentum and with vast untapped opportunities, India could well be the desired location for real estate developers/investors in the not-too-distant future. A parallel can be drawn from China, which receives almost three times of the FDI inflows in India and almost half of this FDI inflow in China is in the Real Estate sector compared to minimal in India. Despite fundamental differences between these two countries, i.e., government was the sole owner of land in China and has started to privatize recently compared to private sector ownership of most of the land in India, the potential gains from real estate sector in India are also undeniably tremendous. Two major steps taken by Indian government – allowing foreign direct investment and setting up real estate mutual funds or Real Estate Investment Trusts – would catalyze real estate sector in India in not too distant future.

In the past, archaic regulations, unclear titles, low property taxes, low user charges, constrained mortgage finance and lack of quality standards have been the barriers to real estate development in India. Because of this land supply curves have almost been vertical and land costs are disproportionately high. According to a study by Girish Despande and Madhurima Das of Pricewaterhouse Coppers titled "Indian Real Estate: A Radical

Shift", if the ratio of land cost/sq. m. to GDP per capita in 1999 for New Delhi is considered as the index at 100, the rate would be two in Kuala Lumpur, six in Sydney, seven in Bangkok, nine in Tokyo, 12 in Singapore, 13 in Jakarta and Seoul, 22 in Taipei, 52 in Bangalore and 115 in Mumbai. With important reforms during last five years such as repealing of Urban Land Ceiling Act, modification in Rent Control Act, rationalization of property taxes and with many other proposed for the real estate sector such as computerization of land records etc., this anomaly is expected to be corrected.

According to Gail Lyons, Chairman of National Association of Realtors, "There are an estimated 3 million real estate agents, of whom only about 10 percent are full-time. Although real estate plays a vital role in the economy, development of best practices standards in areas such as brokerage, commissions, licensing, and code of ethics will be important as the real estate industry in India modernizes its practice". Commercial banks are new players in traditional domain of specialized housing finance companies. This has not only enhanced competition in mortgage finance market but is also leading to development of secondary mortgage market for asset-backed securities.

Delhi

The venue for the conference is The Grand Hotel located in the centre of Delhi's emerging commercial district. Delhi is a palimpsest, bearing the complexities, the contradictions, the beauty and the dynamism of a city where the past coexists with the present. The city was built and destroyed seven times during her 5000 years of history and has been witness to the various events, which has brought India through the history books. Many dynasties, with diverse culture, ruled from here and the city absorbed and enriched the cultural diversity in daily life. Rich in the architecture (Indian, Mughal and British style), exploring the city can be a fascinating and rewarding experience.

Today as the capital of India Delhi and major gateway to the country, contemporary Delhi is a bustling metropolis, which successfully combines in its folds both the ancient and the modern. The division between New Delhi and Old Delhi is the division between the capitals of the British and the Mughals respectively. The walled city (Old Delhi) is all about traditions and culture where one shall be able to glimpse a past lifestyle. New Delhi on the contrary is a city trying to live up to the 21st century standards.

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif)

Geschichte

Die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) wurde 1993 von 27 Mitgliedern gegründet. Die Mitgliederschaft ist mittlerweile auf rund 500 angewachsen.

Bis Anfang der 90er Jahre wurde dem Thema Immobilien an deutschen Universitäten, Fachhochschulen und Berufsakademien kaum Beachtung geschenkt. Entsprechend schlecht war es um Aus- und Weiterbildung sowie um die immobilienbezogene Forschung in der Bundesrepublik bestellt. In der Folge litt die Praxis unter unzureichend auf ihre Aufgabe vorbereiteten Nachwuchskräften und unter dem fehlenden Forschungs-/Praxis-Transfer.

Die Mitglieder der gif vertreten Unternehmen und Institutionen aller Leistungsbereiche rund um die Immobilie:

- > Universitäten, Fachhochschulen, Berufsakademien und andere Bildungseinrichtungen
- > Projektentwickler und Bauträger
- > Immobilienmakler
- > Anwälte und Steuerberater
- > Marktforscher und Berater
- > Finanzierungsinstitute und Versicherungsgesellschaften
- > Offene und geschlossene Immobilienfonds
- > Immobilienaktiengesellschaften
- > Industrie-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen mit ihren Immobiliengesellschaften
- > Bewerter und Sachverständige
- > Immobilienverwalter
- > Öffentliche Planungs- und Liegenschaftsämter, Wirtschaftsförderungsgesellschaften
- > Verbände und Organisationen der Immobilienwirtschaft
- > Vertreter der Presse

Zielsetzung

Durch die Gründung der gif wurde ein Forum geschaffen, dessen Mitglieder sich gemeinsamen Zielen verpflichtet fühlen.

- > Erhöhung der Marktransparenz
- > Schaffung von Standards für die Analyse und Bewertung von Märkten und Objekten
- > Anregung und Förderung von Forschungsarbeiten zu immobilienwirtschaftlichen Themen
- > Pflege von nationalen und internationalen Kontakten
- > Weiterentwicklung der Professionalität
- > Unterstützung der Aus- und Weiterbildung
- > Herausgabe der ersten wissenschaftlichen Zeitschrift für Immobilienökonomie "ZIÖ"

Internationales Netzwerk

Um auch über die Grenzen der Bundesrepublik den Austausch von Forschungsergebnissen zu gewährleisten, ist die gif in ein internationales Netzwerk eingebunden, deren Dachorganisation die IRES International Real Estate Society ist. Auf europäischer Ebene verbindet die ERES European Real Estate Society die nationalen Vereinigungen, so dass jedes gif-Mitglied automatisch "associate member" der ERES ist. Die gif bietet ihren Mitgliedern damit weltweite Kontakte und Informationsmöglichkeiten. Darüber hinaus bestehen Partnerschaften mit der American, Asian, Pacific Rim, African sowie der Latin American Real Estate Society.

Die ERES bietet zudem zahlreiche Serviceleistungen. So können die Mitglieder zum Beispiel an Konferenzen der Partnerorganisationen zu einer reduzierten Gebühr teilnehmen.

Arbeitskreise

Das Herz der gif schlägt in den Arbeitskreisen, in denen sich die Mitglieder und externe Experten in unregelmäßigen Abständen treffen. Dort werden Richtlinien, Empfehlungen und Definitionen erarbeitet, die der Immobilienbranche zur Verfügung gestellt werden.

Durch die breite Beteiligung der Markakteure in den Arbeitskreisen wurden zahlreiche der erarbeiteten Richtlinien und Definitionen schnell zum Standard praktischen Handelns.

Zur Zeit arbeiten folgende Arbeitskreise zu den Themen

- > Flächendefinitionen
- > Marktanalysen und Bedarfsprognosen
- > Bewertungsvergleiche und -standards
- > Immobilienanlageprodukte
- > Immobilien-Risikomanagement
- > Geographische Informationssysteme
- > Einzelhandel und Immobilienwirtschaft
- > Facility Management
- > Flächenrecycling
- > Denkmalschutz
- > Serviceimmobilien
- > Real Estate Investment Management
- > Wohnungswirtschaft
- > Rating

Bisherige Bilanz

Von den Arbeitskreisen wurden bisher folgende Ergebnisse vorgelegt:

- > Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Büraum in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Verband Chartered Surveyors e.V. und dem DIN Normenausschuss Bau DIN 277
- > Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Handelsraum, ebenfalls gemeinsam mit dem Deutschen Verband Chartered Surveyors e.V., dem German Council of Shopping Centers e.V. und dem DIN Normenausschuss Bau DIN 277
- > Empfehlungen zur Prospektierung und zur Berechnung von Prognoserenditen geschlossener Immobilienfonds, die von nahezu allen wesentlichen Marktteilnehmern unterzeichnet wurden

>> GIF GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG
SOCIETY OF PROPERTY RESEARCHERS, GERMANY

- > Empfehlung zur Kalkulation für werdendes Bauland und zum Aufbau und Inhalt von Grundstücksmarktberichten
- > Definitionssammlung zum Büroflächenmarkt, die von fast allen führenden Analysten und Beratern getragen wird
- > Begriffs- und Lagedefinitionen der Einzelhandelsanalytik
- > Empfehlung zur Analyse von Immobilienrisiken (EAI)
- > Kriterienkatalog zur Beurteilung von Service-Wohnimmobilien (mit einem Klassifizierungssystem)
- > Standardleistungskatalog für das Real Estate Investment Management

In Vorbereitung sind u. a. :

- > Indikatoren zur Wohnungsmarktbeobachtung
- > Ratingverfahren für die Immobilienwirtschaft

Die Mietflächenrichtlinien wurden mit dem Innovationspreis der Zeitschrift "Immobilien Manager" ausgezeichnet.

Sonstige Aktivitäten

Darüberhinaus beabsichtigt die gif jährlich ein wissenschaftlich ausgerichtetes FORUM zu veranstalten, in dem Theorie und Praxis aufeinandertreffen und aktuelle Probleme miteinander diskutiert werden.

Eine erste erfolgreiche Veranstaltung fand im Februar des Jahres 2002 zum Thema "Immobilien-Risikomanagement" statt.

Seit 1995 vergibt die gif e.V. alljährlich einen Immobilienforschungspreis an Diplomanden, Doktoranden und andere herausragende Arbeiten. Ursprünglich initiiert von der SF Bau (heute: STRABAG) wird der Preis gegenwärtig von der Deutschen Grundbesitz - Investmentgesellschaft mbH mit 12.500 EURO gesponsert.

Zielgruppen

Persönliche Mitglieder

Die gif möchte all jene als Mitglieder gewinnen, die einen beruflichen Bezug zur Immobilienwirtschaft haben und immobilienwirtschaftliche Forschung unterstützen möchten. Über die Annahme des Antrages entscheidet der Vorstand. Zwei Mitglieder sollten den Antrag unterstützen.

Der Mitgliedsbeitrag beträgt 130 € pro Jahr, für Studenten und Doktoranden 65 € pro Jahr.

Fördernde Mitglieder

Einzelpersonen, Unternehmen oder sonstige Einrichtungen, welche die immobilienwirtschaftliche Forschung besonders unterstützen möchten, lädt die gif ein, förderndes Mitglied zu werden. Je 3 Mitarbeiter erhalten die ZIÖ und kostengünstigen Beitritt zu allen gif-Veranstaltungen. Alle Mitarbeiter können in den Arbeitskreisen mitwirken.

Die fördernden Mitglieder sind berechtigt, das Logo der gif in ihrem Briefkopf zu führen.

Der Mitgliedsbeitrag beträgt 1.300 € pro Jahr.

Vorstand

*Präsident*

Hartmut Bulwien, Dipl.-Geogr.
Vorsitzender des Vorstandes
Bulwien AG
Oberanger 38, 80331 München
Tel. 089/2 32 37 60 Fax: 089/23 23 76 76
email: info@bulwien.de

*Vizepräsident*

Prof. Dr. Matthias Thomas, Dipl.-Kfm., MRICS
Geschäftsführer
DID Deutsche Immobilien Datenbank GmbH
Wilhelmstrasse 12, 65185 Wiesbaden
Tel. 0611/33 44 99 0 Fax: 0611/ 33 44 99 9
email: dr.thomas@dix.de

*Schatzmeister*

Dr. Karl Hamberger
Rechtsanwalt / Steuerberater
Ernst & Young AG
Arnulfstraße 126, 80636 München
Tel.: 089/14 331-13 048 Fax: 089/14 331-13 199
email: Karl.Hamberger@de.ey.com

*Sekretär*

Holger Ladewig, Dipl.-Ing.
Geschäftsführer
L/A/M Ladewig Asset Management
Südliche Münchner Straße 32, 82031 Grünwald
Tel.: 089/693 790 65 Fax: 089/ 693 790 63
email: holger.ladewig@lamgroup.de

*Beisitzerin*

Prof. Dr. Monika Dobberstein, Dipl.-Ing.
TUHH Technische Universität Hamburg-Harburg
Arbeitsbereich 1.06 Gewerbeplanung und Wirtschaftsförderung
Woellmerstrasse 1, 21071 Hamburg
Tel. 040/42878-4225 Fax: 040/42878-2794
email: m.dobberstein@tu-harburg.de

*Schriftführer*

Markus Amon Dipl.-Kfm.
Geschäftsführer
ebs IMMOBILIENAKADEMIE GmbH
Niederlassung München
Gut Möschendorf, St. Ottilienweg 11, 85630 Grasbrunn
Tel.: 08106/37 98 0 Fax: 08106/37 98 25
email: amon@ebs-immobilienakademie.de

>> NEUES AUS DER GIF GIF NEWS

Neuer Internetauftritt

Mehr Service durch den neuen Internetauftritt kann die gif ihren Mitgliedern seit Dezember 2003 bieten. Das abrufbare Mitgliederverzeichnis, der Veranstaltungskalender, die Messagebox und das Dokumentencenter zum Herunterladen von eingestellten Richtlinien, Einladungen oder Dokumenten aus den Arbeitskreisen gewährleisten eine schnelle und effiziente Informationsverteilung an die Mitglieder.

Die Datenbankpflege über das Internet ist eine weitere Neuerung. Bitte unterstützen Sie, als Mitglied die Geschäftsstelle und aktualisieren Ihre Adressdaten und Ihre E-Mail-Adresse in der gif-Datenbank in regelmäßigen Abständen.

Gehen Sie wie folgt vor:

- > Rufen Sie unsere Website www.gif-ev.de auf,
- > geben Sie Ihre Logindaten (Nickname und Passwort oben rechts unter "Login" ein und klicken Sie dann auf "go" (sofern Ihnen diese noch nicht bekannt sind, dann können Sie diese bei unserer Geschäftsstelle erfragen – bitte prüfen Sie jedoch zuvor, ob Sie hierzu nicht bereits per E-Mail informiert wurden).

- > Wechseln Sie nun in den Bereich "myMasterplan" (klicken Sie hierzu rechts im "Personal Monitor" auf "myMasterplan") und
- > rufen Sie unter "mein Profil" (oben rechts) die Seiten "Zugangsdaten", "Stammdaten", etc. auf.
- > Hier haben Sie die Möglichkeit Ihre Daten zu aktualisieren – bitte vergessen Sie nicht Ihre Eingaben abzuspeichern!

Dabei sollten Sie aus Sicherheitsgründen unmittelbar nach erstem Einloggen Ihr Passwort unter "myMasterplan > mein Profil > Zugangsdaten" ändern.

Wichtig für den Fall, dass Sie sich nicht einloggen können:

- > Prüfen Sie zunächst, ob Sie Ihre Logindaten richtig eingegeben haben (Groß-, Kleinschreibung beachten, keine Leerzeichen),
- > sollten Sie weiterhin nicht eingeloggt werden, dann stellen Sie bitte sicher, dass Ihr Browser (Internet Explorer, Netscape, etc.) "Cookies" zulässt.

Informationen hierzu haben wir für Sie unter folgender Internet-Adresse hinterlegt:

["http://gif.masterplan.de/ueberuns/faq/webseite/79402/".](http://gif.masterplan.de/ueberuns/faq/webseite/79402/)

3. Forum – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung, gif e.V.

Metropolen versus Mittelstädte – Immobilienmärkte jenseits der Topstandorte

“Metropolen versus Mittelstädte” lautete das Thema des 3. gif Forums am 12. Februar 2004. Im Frankfurter Hilton versammelten sich 150 Teilnehmer aus der Immobilienbranche und der immobilienökonomischen Forschung und verfolgten das interessante und stimmige Vortragsprogramm.

Nach einer Einführung in die Thematik von gif-Präsident Hartmut Bulwien gliederte sich die Veranstaltung in fünf inhaltliche Schwerpunkte, die alle relevanten Fragestellungen zur Thematik für das Fachpublikum der Immobilienwirtschaft abdeckten.

Im ersten Block Demographie und Ökonomie referierte Prof. Dr. Herwig Birg von der Universität Bielefeld über die Demographie als treibende Kraft der gesellschaftlichen Veränderung in Deutschland und ihre dadurch wachsende Bedeutung als Standortfaktor für Immobilienprojekte. Die Hauptaussage seines Vortrags war, dass selbst starke Zuwanderungsbewegungen ein massives Schrumpfen der deutschen Bevölkerung nicht kompensieren können.

Im Folgenden berichtete Prof. Dr. Franz-Josef Bade von der Universität Dortmund über die ökonomischen Rah-

>> NEUES AUS DER GIF GIF NEWS

menbedingungen und Perspektiven für Mittelstädte (im Spannungsfeld zwischen Metropolen und ländlichen Gebieten) und legte vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Strukturwandels und der Trends der Tertiärisierung der Wirtschaft und der zunehmenden Differenzierung der Erwerbstätigkeit empirisch dar, dass es keinen positiven Zusammenhang zwischen Stadtgröße und Beschäftigungsentwicklung gibt. Allgemein erkennbar ist aber, dass Verdichtungszentren generell eine gute Struktur aufweisen. Dadurch ließe sich aber nicht automatisch auf höhere Wachstumspotentiale der Verdichtungszentren schließen.

Auf die Wichtigkeit regionaler Unterschiede bei der Beurteilung der demographischen Entwicklung in Deutschland ging Dr. E.-Jürgen Flöthmann von der Universität Bielefeld ein. Regionale Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung beruhen auf differierenden Verläufen der zentralen demographischen Prozesse Fertilität, Mortalität, Zuzügen und Fortzügen. Anhand verschiedener empirischer Ergebnisse wurde eine starke Polarisierung des demographischen Wachstums innerhalb Deutschlands festgestellt; dies wird sich voraussichtlich während der nächsten zwei Jahrzehnte noch verstärken. Zu explizit unterschiedlichen Entwicklungen zwischen Metropolen und Mittelstädten konnte erneut keine allgemeingültige Aussage getroffen werden.

Im zweiten thematischen Block "Vergleichende Typologien" befassten sich Dr. Thomas Reichsthaler von der Bulwien AG und Prof. Dr. Matthias Thomas von der DID GmbH mit der Beurteilung von mittelstädtischen Standorten unter immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkten und der Bedeutung von deutschen Mittelstädten für Immobilieninvestitionen.

Dr. Reichsthaler betrachtete dabei mit Hilfe eines auf RIWIS-Daten basierenden Scoring-Modells die Entwicklung der Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilienmärkte deutscher Makrostandorte. Im Bürobereich waren durchaus Mittelstädte in einigen Bereichen unter den besten Standorten i.B.a. die Parameter nachhaltige Entwicklung und vor allem Marktstabilität. Hier definierte Reichsthaler, dass die Größe des Standortes nicht mit der Performance des Standortes korreliert ist. Im Bereich Einzelhandel sind die Metropolen aufgrund ihrer Größe klare Sieger, während sich im Wohnimmobilienbereich wieder ein sehr heterogenes Bild zeigt. Im Gesamtergebnis sind zwar viele Metropolen unter den besten Standorten, aber auch einige Mittelstädte werden ebenso hoch bewertet und sollten bei Investitionsentscheidungen Berücksichtigung finden.

Prof. Dr. Thomas stellte die Ergebnisse einer Untersuchung von Daten der DID GmbH vor. Er legte dar, dass sowohl die Netto-Cash-Flow-Rendite als auch der Total Return in Mittelstädten im Betrachtungszeitraum höher als in Metropolen war. Als Nachteile von Mittelstädten erweisen sich jedoch die größere Bandbreite bei Total Return und Wertänderungsrendite sowie die längere Vermarktungsdauer und der eingeschränkte Käuferkreis, der nur im Ausnahmefall internationale Akteure einschließt. Insgesamt sei zwar kein Trend auszumachen, es sei aber wichtig, gerade bei Mittelstädten auf die Möglichkeit eines Exit zu achten.

Der nächste Block "Die besten Standorte" beschäftigte sich mit differenzierten Betrachtungen der Märkte für Büro- und Einzelhandelsimmobilien.

Zunächst erläuterte Prof. Dr. Monika Dobberstein von der TU Hamburg-Harburg die Funktionsweise von Büromärkten jenseits der Top-Standorte am Beispiel von Braunschweig. Ihrer Aussage nach muss zur Initiierung und Stärkung des Büromarktes und des Erfolgs klassischer Projektentwickler einer Mittelstadt vor allem höhere Transparenz im Markt geschaffen werden, um so das Risiko zu senken, die Objektwerte zu stärken und damit Entwicklern erfolgreiche Projekte zu ermöglichen. Ferner zeige das Beispiel Braunschweig, dass sich in Mittelstädten vor allem die City zum Desinvestitionsstandort entwickle. Ein großzügigerer Umgang mit historischen Stadtgrundrissen und Kostenreduktionen bei der Lösung der Stellplatzfrage (z.B. durch Abschaffung der Ablösepflicht) seien notwendig, um die Standortnachteile der Innenstadt gegenüber der Peripherie abzubauen.

Im Anschluss stellte Gerhard Kemper von Kemper's Deutschland dar, in welchen Mittelstädten sich Investments in Einzelhandelsimmobilien lohnen können. Seine wesentlichen Beurteilungsfaktoren waren dabei eine hohe Umsatzkennziffer, hohe Zentralität und die Abwesenheit von negativen Shopping-Center-Einflüssen. Shopping Center konkurrieren mit klassischen 1a-Lagen, die bei Mittelstädten flächenmäßig relativ klein sind und somit durch ein Center massive Einflüsse spüren. Die Top-Mittelstädte anhand dieser Beurteilung sind Gießen, Würzburg und Bamberg. Dennoch sind im Gesamtergebnis der Einzelhandelsentwicklung die Metropolen die Gewinner der letzten 20 Jahre. Mittelstädte können dem Wettbewerb standhalten, wenn Umsatzkennziffer und Zentralität stimmen und wenn negative Shopping-Center-Einflüsse fehlen.

>> NEUES AUS DER GIF GIF NEWS

Im Anschluss an das Mittagessen bot Dr. Thomas Beyerle von der DEGI als erster Referent aus dem Themenblock "Investorenverhalten" einen Überblick über Regionalstandorte aus der Perspektive eines offenen Immobilienfonds. Für Regionalstandorte spricht, dass sie eine höhere Mietpreisstabilität, geringere Mitpreisschwankungen und höhere Renditen bei tendenziell längeren Mietvertragslaufzeiten aufweisen. Auf der anderen Seite implizieren sie auch ein höheres Risiko, da die Märkte oft intransparent sind, sich die Nachvermietung schwieriger gestaltet und die Zahl attraktiver und ausreichend großer Objekte begrenzt ist. Ob Regionalstandorte eine Rolle im Portfolio von offenen Immobilienfonds spielen, entscheidet letztlich die Fondsstrategie. Tendenziell seien sie eher für Spezialfonds und geschlossene Fonds sowie für lokale Investoren attraktiv.

Ulrich Höller referierte daraufhin über die Motive der DIC AG zu einer gezielten Investitionsstrategie in Mittelstädten. Er argumentierte, dass die "B-Cities" aufgrund geringerer Ankaufpreise, langfristiger Wertsteigerungen, höherer Mieterbindung und geringerer Volatilität im Konjunkturzyklus als interessante Nischenstrategie für "schlanke" Investmentunternehmen sehr gut geeignet seien. Investitionen in Mittelstädte erfordern aber unabdinglich lokale Marktkenntnis (ggf. über regionale Partner) und angemessene Risikoadjustierung im Sinne einer hohen Mieterbonität und hoher Vorvermietungsquoten.

Einen Erfahrungsbericht aus einer Transaktion in Mittelstädten gab Iris Schöberl von der REIT Asset Management GmbH. Bei näherer Untersuchung zeigte sich bei einigen Objekten, dass Mieter nicht mehr vorhanden waren, Schäden an Gebäuden vorlagen sowie tatsächliche Flächen und Betriebskosten von den Unterlagen abweichen. Ein "hartes" Asset Management ermöglichte jedoch eine signifikante Wertschöpfung, wobei sich der Exit vielfach problematisch darstelle: inzwischen "sei der Privatinvestor tot", was bei weitgehender Abwesenheit überregionaler Käufer einen schnellen Trade zumindest erschwere.

Dr. Kurt Müller von der DB Real Estate wickelte in seinen Ausführungen nicht vom Tenor seiner Vorrredner ab. In seinen Augen sind internationale Investments in Mittelstädte aufgrund der stabilen Mietentwicklung und der höheren laufenden Renditen zur Beimischung in einem Portfolio geeignet, sofern sich der Markt als liquide erweist, fungible Volumina gehandelt werden und die Qualitätsstandards der Objekte angemessen sind.

Abschließend skizzierte Rod Jones von Drivers Jonas Deutschland eine britische Perspektive von Metropolen

und Mittelstädten. Basierend auf Daten der IPD Investment Property Databank analysierte er die Entwicklung der wichtigsten Immobilienstädte in Großbritannien getrennt nach Office und Retail unter den Gesichtspunkten von Verkehrswerten, Transaktionen, Wert der Transaktionen und Total Return. London führte dabei in vielen Bereichen, wurde jedoch zumindest im Office Bereich in den Ranglisten von Mittelstädten gefolgt. Im Einzelhandelsbereich belegten London und die größten Metropolen die ersten Plätze.

Den letzten Punkt der Agenda des Forums bildete die Podiumsdiskussion zum Thema "Verhalten der Kommunen – Wie können sich Kommunen für Investoren interessant machen", die von Bernd Heuer moderiert wurde und zu der Teilnehmer aus Augsburg, Mainz und Würzburg gekommen waren. Alle drei stellten die Vorteile und Perspektiven ihres Standortes vor dem Hintergrund einer oftmals negativen Haushaltsslage dar.

Das vierte Forum der gif wird im Februar 2005 stattfinden

GIF-Arbeitskreise

Das Herz der gif, Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. schlägt in den Arbeitskreisen. Zur Erhöhung der Transparenz in der Immobilienwirtschaft werden Forschungsergebnisse mit richtlinienweisendem Charakter erarbeitet: aktuell erschienen ist der "Verhaltenskodex Real Estate Investment Management" des Arbeitskreises Real Estate Investment Management. Der Kodex kann unter www.gif-ev.de herunter geladen werden.

Allgemein beschäftigen sich die Arbeitskreise mit folgenden Themen:

Arbeitskreis Flächendefinitionen

Andreas Schulten
Bulwien AG
Wallstraße 61 · 10179 Berlin
Tel: 030/278768-0

Stellvertreter:
Stefan Pfeifer
PREC Pfeifer Real Estate Consulting
An der Tränk 70 · 63303 Dreieich
Tel: 06074/67733

Markt- und Bedarfsprognosen

Günter Muncke
Günter Muncke Immobilienconsulting
Sierichstraße 125 · 22299 Hamburg
Tel: 040/46071571

Arbeitskreis Bewertung

Dr. Ing. Jürgen E. Koch
Selbständig
Schanbacher Str. 50 · 73732 Esslingen
Tel: 0711/3703810

Stellvertreter
Prof. Dr. Manfred Hintzsche
Freibergstraße 5 · 70736 Fellbach
Tel: 0711/514201

Arbeitskreis Immobilienanlageprodukte

Dr. Ramon Sotelo
Bauhaus-Universität Weimar
Marienstr. 7 A · 99423 Weimar
Tel: 03643/584488

Arbeitskreis Risikomanagement

Carl Otto Stinglwagner, FRICS
STIWA Immobilienmanagement & Consulting
Keltenring 17 · 82041 Oberhaching b. München
Tel: 089/666681-0

Stellvertreter:
Manfred Arlt
GAGFAH Immobilien-Management GmbH
Huyssenallee 36/38 · 45128 Essen
Tel: 0201/1751309

Arbeitskreis Einzelhandel

Heinrich Iversen
gesa Gesellschaft für Handels-, Standort- und
Immobilienberatung mbH
Flachsland 29-31 · 22083 Hamburg
Tel: 040/423222-0

Stellvertreter
Monika Walther
TU Hamburg-Harburg
Schwarzenbergstrasse 95 · 21073 Hamburg
Tel: 040/42878-3994

Arbeitskreis Immobilienmarketing

Annè Gräfin Pálffy-Schwarzkopf, M.A.
Pálffy + Thöne Real Estate Consultants
Adam-Stegerwald-Strasse 9 · 51063 Köln
Tel: 0221/4008390

Arbeitskreis Facility Management

Prof. Dr. Jens Oeljeschlager
FH Hildesheim/ Holzminden/ Göttingen
Haarmannplatz 3
37603 Holzminden
Tel: 05531/93875-52

Arbeitskreis Flächenrecycling

Prof. Dr. Dieter Jacob
TU Bergakademie Freiberg/Sachsen
Lessingstraße 45 · 09596 Freiberg/Sachsen
Tel: 03731/39-4081

Arbeitskreis Denkmalschutz

Nicola Halder-Hass
HALDER-HASS Denkmalprojekte
Wilskistr. 99 · 14163 Berlin
Tel: 030/28047799

Arbeitskreis Wohnimmobilien

Prof. Dr. Kerry Brauer
ist - Institut für immobilien-wirtschaftliche Studien
GmbH Mozartstr. 4 · 04107 Leipzig
Tel: 0341/3028851

Arbeitskreis Serviceimmobilien

Dr. Erich Limpens
LIC Dr. Limpens Immobilien-Consulting
Fuchsgracht 2a · 52441 Linnich
Tel: 02462/906720

Stellvertreter:
Dr. Lutz H. Michel Rechtsanwalt
Broichstrasse 2 · 52393 Hürtgenwald
Tel: 02429/90363-90

Arbeitskreis Real Estate Investment Management

Jürgen Brübach, MRICS
LGT Bank in Liechtenstein & Co. OHG
Schwindstrasse 10 · 60325 Frankfurt
Tel: 069/90746200

Arbeitskreis Immobilienrating

Armin Liebchen
Liebchen Immobilien Consulting
Pohlstr. 83 · 10785 Berlin
Tel: 030/26484-725

Arbeitskreis Mediation

Jost Hiernonymus
COMES REAL
Maximilianstraße 21A · 82319 Starnberg
Tel: 08151/99894-41

Um die Professionalisierung der Arbeitskreise voranzutreiben, sollen:

- > wichtige immobilienwirtschaftliche Themen besetzt werden,
- > die Arbeitskreisleiter in der Technik wissenschaftlichen Arbeitens und im Projektmanagement geschult werden,
- > eine Jahresplanung mit Zielen, Ergebnissen und Maßnahmen inklusive Budgetierung vorgelegt werden,
- > die Arbeitskreisleiter eine Geschäftsordnung erhalten,
- > die Arbeitskreisleiter Unterstützung durch eine weitere Mitarbeiterin in der Geschäftsstelle, Frau Larissa Kordt erhalten. Schwerpunkte sind das Koordinieren von Sitzungsterminen, Teilnehmerlisten, Presseauftritten, Marketingmaßnahmen bei neu erstellten Richtlinien, das Überprüfen der Budgets und die Pflege des Internetauftrittes der Arbeitskreise.

Ansprechpartner Vorstand:

Herr Markus Amon
Geschäftsführer
ebs IMMOBILIENAKADEMIE GmbH
Niederlassung München
Gut Möschchenfeld, St. Ottilienweg 11
85630 Grasbrunn
Tel. (08106)37980 · Fax: (08106)379825
E-Mail: amon@ebs-immobilienakademie.de

Ansprechpartnerin Geschäftsstelle:

Frau Larissa Kordt
Tel. (0611)3344971
E-Mail:kordt@gif-ev.de

Workshop Serviceimmobilien

Kriterienkatalog zur Beurteilung von Service-Wohnimmobilien:

Der Einstieg in das bundesweite Rating von Seniorenimmobilien – Ein Instrument für Investoren, Banken und Betreiber

Datum: 23. Juni 2004, 10 bis 17 Uhr

Veranstaltungsort: Hotel Main Plaza
Walther von Cronberg Platz 1 · Frankfurt am Main

Sonstiges: Anmeldeschluss: 14. Mai 2004 · Kostenfreie Veranstaltung

Immobilienaktiengesellschaften – Wege aus der Krise

Am 29.1.2004 fand im Rahmen einer Sitzung des Arbeitskreises Immobilienanlageprodukte der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif e.V.) eine Podiumsdiskussion unter dem Titel "Immobilienaktiengesellschaften – Wege aus der Krise" statt. Jun. Prof. Dr. Ramon Sotelo, Juniorprofessur für Immobilienökonomie an der Bauhaus-Universität Weimar, hat in seiner Funktion als Arbeitskreisleiter die Veranstaltung organisiert und moderiert. Auf dem Podium referierten Herr Prof. Dr. Heinz Rehgugler, Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, Herr Claus Lehner, Mitglied der Geschäftsleitung der Bayerische Immobilien AG und Herr Dr. Alan Cadmus, Vorstand der Polis AG.

Es bestand Einigkeit, dass ein gegenüber den offenen Immobilienfonds steueräquivalentes Vehikel, welches

dem Real Estate Investment Trust (REIT) aus den U.S.A. vergleichbar ist, geschaffen werden soll, dieses neue Vehikel auch Regelungen über die zulässig Anlagepolitik enthalten soll und das Versicherungsaufsichtsgesetz (VAG) dahingehend reformiert werden soll, dass künftig Investitionen für den Deckungsstock in diesem neuen Vehikel als Investitionen in Immobilien gewertet werden sollen. In der folgenden Diskussion mit den ca. 45 Teilnehmern aus Immobilienwirtschaft und Immobilienforschung stellte sich auch die Frage, inwiefern die Schaffung eines solchen Immobilienanlageproduktes auch im Interesse der offenen Immobilienfonds und damit der Deutschen Banken ist.

Ramon Sotelo

>> **GIF VERÖFFENTLICHUNGEN** **GIF PUBLICATIONS****Veröffentlichungen der gif**

Richtlinien/Empfehlungen/Definitionen

gif-Richtlinien

Berechnung der Mietflächen für Büroimmobilien	EURO 29,-
Berechnung der Mietflächen für Handelsraum	EURO 29,-
Definition und Leistungskatalog Real Estate Investment Management	EURO 29,-
Kriterienkatalog zur Beurteilung von Serviceimmobilien	EURO 29,-

gif-Empfehlungen

Berechnung von Prognoserenditen für geschlossene Immobilienfonds	EURO 29,-
Prospektierung geschlossener Immobilienfonds	EURO 29,-
Kalkulationsverfahren für werdendes Bauland	EURO 29,-
Analyse von Immobilienrisiken (EAI)	EURO 49,-
Aufbau und Inhalt von Grundstücksmarktberichten	kostenlos
Kommunale Einzelhandelsgutachten	kostenlos

gif-Definitionen

Definitionssammlung zum Büroflächenmarkt	EURO 9,90
Ausgesuchte Begriffs- und Lagedefinitionen der Einzelhandelsanalytik	EURO 9,90

In Vorbereitung

- > Empfehlung zur Wertermittlung von Baudenkmälern
- > Richtlinie zur Berechnung von Mietflächen für gewerblichen Raum (MF-G)
- > Verhaltenskodex Real Estate Investment Management

>> VERÖFFENTLICHUNGSGRUNDsätze UND ZITIERREGELN
EDITORIAL POLICY AND SUBMISSION GUIDELINES**Grundsätze und Ziele**

Die Zeitschrift für Immobilienökonomie (ZIÖ) ist die offizielle Verbandszeitschrift der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung gif e.V. Die Zielsetzung der Zeitschrift ist es, die Forschung auf dem Gebiet der Immobilienökonomie zu fördern, zur Verbreitung und Umsetzung der Ergebnisse beizutragen und dem internationalen Niveau anzunähern. Die ZIÖ verfolgt einen interdisziplinären Ansatz und strebt die Zusammenarbeit von Wissenschaft und Unternehmenspraxis in der Immobilienwirtschaft und verwandten Wirtschaftszweigen an.

Begutachtungsverfahren

Alle eingereichten Manuskripte werden, wie international üblich, einem doppelt verdeckten Begutachtungsverfahren unterzogen. D.h. ein Manuskript wird durch mindestens zwei Gutachter geprüft, Autoren und Gutachter erfahren dabei ihre Identität gegenseitig nicht. Durch dieses Verfahren soll die fachliche Qualität der Beiträge gesichert werden.

Die Gutachter werden das jeweilige Manuskript ausführlich würdigen und ggf. Korrekturvorschläge unterbreiten. Die Korrekturvorschläge werden dem Autor durch die Schriftleitung zur Kenntnis gebracht. Das Manuskript wird angenommen, wenn beide Gutachter der Veröffentlichung zustimmen. Bei Unstimmigkeiten zwischen den Gutachtern wird ein dritter Gutachter bestellt. Die endgültige Entscheidung, ob ein Manuskript abgelehnt oder einem erneuten Begutachtungsverfahren unterzogen wird, liegt bei dem Herausgeber.

Einreichen von Beiträgen

Manuskripte und sonstige Korrespondenz sind an die Schriftleitung zu senden:

Prof. Dr. Monika Dobberstein
TU Hamburg-Harburg
A 1-06: Gewerbeplanung und Wirtschaftsförderung
Woellmerstraße 1, 21071 Hamburg
Telefon: 040 / 42878-4225
email: m.dobberstein@tu-harburg.de

Manuskripte sind in vierfacher Ausfertigung sowie auf Diskette (als Microsoft Word-Dokument) einzureichen. Bitte sehen Sie von einer Konvertierung in PS- oder PDF-Dateien ab, da diese Formate vom verlagsseitig eingesetzten Satzprogramm nicht verarbeitet werden können.

Auf der Titelseite sind der Titel des Beitrages und der/die Verfasser mit vollem Titel und ausgeschriebenen Vornamen sowie beruflicher Stellung und die Postanschrift, die Telefon- und Faxnummer sowie die eMail-Adresse aufzuführen. Für das Begutachtungsverfahren müssen die Beiträge anonymisiert werden. Daher dürfen diese Angaben nur auf der Titelseite des Manuskripts stehen, die vor der Weiterleitung an die Gutachter entfernt wird.

Der Autor verpflichtet sich mit der Einsendung des Manuskriptes unwiderruflich, dieses bis zur Entscheidung über die Annahme nicht zu veröffentlichen oder anderweitig zur Veröffentlichung anzubieten. Diese Verpflichtung entfällt im Falle von Korrekturvorschlägen im Rahmen des Begutachtungsverfahrens nicht.

Der Autor sichert zu, die Korrekturfahnen innerhalb zwei Wochen zu lesen.

Format

Die Manuskripte sind in Arial, 12 Punkt, 1,5-zeilig mit 5 cm Rand links und 1 cm Rand rechts zu schreiben. Der Umfang sollte 40.000 Zeichen nicht überschreiten.

Dem Beitrag ist ein kurzer Überblick von höchstens 1.500 Zeichen voranzustellen, in der die Problemstellung, das methodische Vorgehen sowie die wichtigsten Erkenntnisse für Wissenschaft und/oder Praxis dargestellt werden.

Darüber hinaus ist jedem Aufsatz eine "Summary" in englischer Sprache von ca. 5.000 Zeichen und eine deutsche Zusammenfassung von nicht mehr ca. 2.500 Zeichen Länge beizufügen.

>> VERÖFFENTLICHUNGSGRUNDsätze UND ZITIERREGELN**EDITORIAL POLICY AND SUBMISSION GUIDELINES****Überschriften**

Die Aufsätze sind einheitlich nach der alpha-numerischen Klassifikation (A., I., a., 1., aa., 11.) zu gliedern.

Zitierweise und Literaturverzeichnis

Zitierte Literatur ist in der Kurzbeleg-Methode als Fußnote (Arial, 12 Punkt) anzuführen. Fußnoten sind im Text fortlaufend zu numerieren. Beispiel:

Fußnoten:

¹ Vgl. Bone-Winkel, S., Immobilienfonds, 1994, S. 20 ff.

² Bulwien, H., Immobilienanlagemarkt, 1998, S. 71.

³ Vgl. Pfarr, K., Bauwirtschaft, 1984, S. 21.

⁴ Vgl. Thomas, M., Index, 1997, S. 49.

Literaturverzeichnis:

Bone-Winkel, Stephan (Immobilienfonds 1994): Das strategische Management von offenen Immobilienfonds unter besonderer Berücksichtigung der Projektentwicklung von Gewerbeimmobilien, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.), Schriften zur Immobilienökonomie, Bd. 1, Köln: Müller, 1994.

Bulwien, Hartmut (Immobilienanlagemarkt 1998): Überblick über den Immobilienanlagemarkt in Deutschland, in: Schulte, Karl-Werner/ Bone-Winkel, Stephan/ Thomas, Matthias (Hrsg.): Handbuch Immobilien-Investitionen, Köln: Müller, 1998, S. 37-75.

Pfarr, Karlheinz (Bauwirtschaft 1984): Grundlagen der Bauwirtschaft, Essen: Deutscher Consulting, 1984.

Thomas, Matthias (Index 1997): Der Index kommt, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung, 12. Dezember 1997, S. 49.

Abbildungen und Tabellen

Abbildungen und Tabellen sind zu beschriften (z.B.: Abb. 1: Haus der Immobilienökonomie, bzw. Tab. 2: Mietpreisentwicklung). Sie sind an der betreffenden Stelle des Manuskripts in Kopie einzufügen und im reproduzierfähigen Original dem Manuskript beizulegen.

Mathematische Formeln

Mathematische Formeln sind durchzunumerieren: (1), (2) usw. Sie sollen so einfach wie möglich gehalten werden. Griechische und Fraktur-Buchstaben sind möglichst zu vermeiden, ungewöhnliche mathematische und sonstige Zeichen für den Setzer zu erläutern. Auf Herleitung mathematischer Formeln soll im Text verzichtet werden; diese sind aber für die Begutachtung beizufügen.

>> IMPRESSUM, ABONNEMENTS IMPRINT, SUBSCRIPTIONS

Zeitschrift für Immobilienökonomie

Die Zeitschrift für Immobilienökonomie (ZIÖ) ist die offizielle Verbandszeitschrift der
Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung gif e.V.
Wilhelmstraße 12, 65185 Wiesbaden

Herausgeber

Prof. Dr. Karl-Werner Schulte HonRICS
EUROPEAN BUSINESS SCHOOL
Schloß Reichartshausen, 65375 Oestrich-Winkel
email: schulte.ebs@t-online.de

Schriftleitung

Prof. Dr. Monika Dobberstein
TU Hamburg-Harburg
A 1-06: Gewerbeplanung und Wirtschaftsförderung
Woellmerstraße 1, 21071 Hamburg
Telefon: 040 / 42878-4225
email: m.dobberstein@tu-harburg.de

Bezugspreise:

Die Zeitschrift erscheint halbjährlich. Der Einzelverkaufspreis beträgt 25,- EUR; der Preis für das Jahresabonnement 40,- EUR zuzüglich Versandkosten. Die Zeitschrift ist für persönliche Mitglieder der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. kostenlos zu beziehen; Firmenmitglieder erhalten drei Freiexemplare.

Bezugsmöglichkeit:

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung gif e.V.
Wilhelmstraße 12, 65185 Wiesbaden
Telefon: 0611 / 3344970, Telefax: 0611 / 3344975
email: info@gif-ev.de

Herstellung:

Books on Demand GmbH, Norderstedt

ISSN 1611-4051

Das Copyright für mit Autorennamen veröffentlichte Artikel liegt bei den Autoren.
Nachdruck ganzer Artikel oder Auszügen daraus nur mit Erlaubnis der Autoren.
Bei Nachdruck von Artikeln oder Auszügen daraus muss als Quelle diese Zeitschrift angegeben werden.
© 2004 Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

*Copyright of authored material is held by the author(s). Persons wishing to reproduce an article,
or any part thereof, should obtain the author's permission. Where an article is reproduced in part or in full,
reference to this publication must be given. © 2004 Society of Property Researchers, Germany*