

Immobilienwirtschaft in der Aus- und Weiterbildung

Schnittstellen zur Stadt- und Raumplanung in Deutschland und der Schweiz

Immobilienwirtschaftliche Fragestellungen sind Alltagsgeschäft in der Stadtentwicklungspraxis. Privatwirtschaftliche Akteure treffen auf Vertreter der öffentlichen Hand, die mit unterschiedlichen Herangehensweisen und Zielen räumliche Entwicklung beeinflussen. Zunehmend sind „strategische Allianzen“ für die Stadt gefragt; dabei sollten Akteure auf Augenhöhe agieren. Profunde Kenntnisse im immobilienwirtschaftlichen Bereich werden deshalb für Planerinnen und Planer immer wichtiger. Der Beitrag stellt Angebote in der Aus- und Weiterbildung in Deutschland und der Schweiz vor und plädiert für eine stärkere Berücksichtigung immobilienwirtschaftlicher Themen in den Curricula der Planungsfakultäten.

Die zunehmende Internationalisierung und Kapitalmarkt-orientierung in der Immobilienwirtschaft mit ihren Auswirkungen auf die Funktionsweise von Immobilieneilmärkten und Standorten findet in den Raumwissenschaften bisher kaum Niederschlag. Festzustellen ist auch, dass sich die Immobilienforschung und die Beobachtung des gewerblichen Immobilienmarktes hierzulande erst seit relativ kurzer Zeit und dabei eher anwendungsorientiert aus betriebswirtschaftlicher und Marketingperspektive entwickelt haben (z. B. Amelung 1996, Falk 2004, Schulte 2008). Stadtplanerische Zusammenhänge finden dabei nur vereinzelt Berücksichtigung (z. B. Schulte 2005, Gondring/Lammel 2001).

Relevanz von Immobilienwirtschaft in der Stadtentwicklung

In der deutschsprachigen Stadt- und Raumforschung sind immobilienwirtschaftliche Fragestellungen bisher ein randständiges Thema, obwohl sich bezüglich der Veränderungen in den öffentlich-privaten Interaktionsmustern noch erheblicher Forschungs- und Wissensbedarf abzeichnet. Der Standort Stadt wird in den Wechselbeziehungen zwischen öffentlichem Agieren von Politik und Verwaltung und unternehmerischen Sichtweisen von Wirtschaftsakteuren auf den verschiedenen räumlichen Ebenen kooperativ gestaltet. Die Formen dieses Zusammenwirkens, die innerhalb „strategischer Allianzen“ auf eine langfristig angelegte Kooperation setzen, gehen zunehmend über die bisherigen projektbezogenen Ansätze einer Public-Private Partnership (vgl. Heinz 1993, 2000) hinaus und haben mit komplexen Steuerungsprozessen zu tun (vgl. Benz 2004, Benz et al. 2007). Wie bereits für die Handelsimmobilienwirtschaft aufgezeigt, wird auch darüber hinaus die Bedeutung und der Einfluss der Grundstückseigentümer, Projektentwickler und institutionellen Investoren als private Akteure bei raumplanerischen Steuerungsprozessen eher zunehmen (vgl. Bahn/Potz 2007).

Mit dem Einfluss von Internationalisierung und verstärkter Kapitalmarktorientierung hat sich die Struktur der Immobilienwirtschaft in den Städten verändert. Mit der Übernah-

me einer „aktiven Rolle“ internationaler und kapitalmarkt-orientierter Immobilieninvestoren in den Städten ist auch eine neue Dimension kommunaler Entscheidungsprozesse und Gestaltungsspielräume verbunden. Handlungsmöglichkeiten und Kompetenzen der Stadtplanung und -entwicklung werden tangiert.

So liegen beispielsweise die anspruchsvollen öffentlichen Gestaltungsaufgaben für eine sozial verträgliche lokale Versorgung angesichts der Entwicklungen im Einzelhandel in den (Innen-)Städten auf der Hand. Hier gilt es zunehmend, betriebswirtschaftliche Logiken mit planerischen Vorstellungen und Mechanismen über (Innen-)Stadtentwicklung auszutarieren. Neben dem lokalen Wissen müssen hier auch sektorale Kompetenzen über Funktionsweisen der Immobilienwirtschaft und des Handelssektors verfügbar sein. Diese sind bisher jedoch nur ansatzweise Thema in der planerischen Forschung und Ausbildung.

Immobilienwirtschaft in der Raumplanungsausbildung

In den ersten Studiengängen zur Stadt- und Regional- bzw. Raumplanung in Deutschland wurden immobilienwirtschaftliche Themen nur am Rande der Curricula für einzelne Teilbereiche behandelt. So gab es an der damaligen Abteilung und heutigen Fakultät Raumplanung in Dortmund lange Zeit nur eine Honorarprofessur zur Wohnungswirtschaft sowie das Fachgebiet Gewerbeplanung, das sich mit Standortfragen und privater und öffentlicher Projektentwicklung auseinandersetzte. Planung galt als eine Profession, die sich vor allem mit öffentlichen Aufgabenbereichen der Gestaltung, Steuerung und Kontrolle räumlicher Entwicklungsprozesse befasst (vgl. Fakultät 2000). Im Handwörterbuch der Raumordnung (ARL 2005) kommt das Stichwort „Immobilienwirtschaft“ nicht vor. Die Teilmärkte Wohnungs- und Büro-Immobilienmarkt wurden erst in einer aktuellen enzyklopädischen Zusammenstellung (Pfeiffer/Baba 2010) aufgenommen, die Beziehung zur Planung wird in der Darstellung eher implizit hergestellt.

Ungeachtet dieser ausgesprochenen Scheu gegenüber dem Themenfeld zeigen die konsistenten Zahlen einer 2009 durchgeführten Absolvent/inn/enbefragung an der Dortmunder Fakultät Raumplanung ein Bild, das auf ein wichtiges Aufgaben- und Berufsfeld der Raumplaner/innen hindeutet. Demnach waren knapp 8 % der Jahrgänge 2004 bis 2008 in der Immobilienwirtschaft tätig, insgesamt 35 % in der Privatwirtschaft. Immobilienwirtschaft und Projektentwicklung gehören zu den meistgenannten Tätigkeitsbereichen der Absolvent/inn/en (vgl. Greiwe/Kreuzer 2010).

Wie aus den Einschätzungen von Raumplaner/inne/n hervorgeht, die an unterschiedlichen Positionen an der Schnittstelle zur Immobilienwirtschaft tätig sind (vgl. *Ansichten aus der Berufspraxis von Faulenbach, Fürst, Siemonsen in diesem Beitrag*), gibt es Bedarf an Zusatzangeboten in diesem Bereich. Die Nachfrage nach einer immobilienwirtschaftlichen Weiterbildung auf akademischem Niveau hat sich sowohl in Deutschland als auch in der Schweiz merklich erhöht und zu einer Ausweitung des Angebotes an postgraduellen Studiengängen geführt. Im Folgenden werden diese exemplarisch beschrieben und soll dargelegt werden, wie sich diese Angebote zurzeit entwickeln und welche Rolle die Ausbildungsstätten der Raumplanung dabei spielen bzw. spielen sollten.

Ausbildungsbedingungen in Deutschland

Mit der Hochschulreform im Rahmen des Bologna-Prozesses und der Einführung der Bachelor- und Masterabschlüsse werden zunehmend Spezialisierungen und Masterstudiengänge für Immobilienentwicklung angeboten. Zum einen sind sie aus den Wirtschaftswissenschaften mit Unterstützung aus der Privatwirtschaft heraus entstanden und basieren auf Volks- und/oder Betriebswirtschaftslehre (VWL bzw. BWL). Zum anderen entwickelt sich an einigen Planungsfakultäten in Deutschland ein größeres Lehrangebot, das sich mit Projektentwicklung und -management im immobilienökonomischen Bereich auseinandersetzt. Lehrstühle wurden eingerichtet oder umstrukturiert, Masterstudiengänge bzw. Schwerpunktangebote eingerichtet.

Das Angebot in Deutschland ist aufgrund der breiten Hochschullandschaft sehr komplex. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit kann die hier zusammengestellte Übersicht (vgl. Abb. 1) deshalb nur ein Spektrum mit den jeweiligen Hauptcharakteristika aufzeigen. Diese sind:

- An den staatlichen Universitäten werden *reguläre Vollzeitstudiengänge* aufgebaut, die sich insbesondere aus den Disziplinen BWL und VWL rekrutieren, beispielsweise in Regensburg.
- Daneben stehen *berufsbegleitende Angebote*, die sich aus immobilienwirtschaftlichen Weiterbildungsakademien zu anerkannten Studiengängen auf akademischem Niveau entwickelt haben, so in Bochum.

- Neben den Angeboten der Business Schools sind *kommerzielle Weiterbildungskurse und Masterstudiengänge* entstanden, die *an den Planungsfakultäten* der Hochschulen angedockt sind, wie in Berlin.

Weitere wichtige Planungsausbildungsstätten haben diesen Bereich in ihren Masterangeboten aufgenommen, dabei besteht jedoch noch substanzieller Spielraum für eine stärkere Einbeziehung immobilienwirtschaftlicher Angebote. An der Dortmunder Fakultät Raumplanung wurde das Fachgebiet Immobilienentwicklung zum Wintersemester 2010/11 neu eingerichtet. Hier gibt es beispielsweise im (nur zweisemestrigen) Masterstudiengang eine Vertiefungsrichtung Immobilienmanagement, die mit acht bzw. vier Semesterwochenstunden ausgestattet ist (www.raumplanung.uni-dortmund.de/rp/master_raumplanung.html).

Die HafenCity Universität Hamburg macht für ihren viersemestrigen Master of Science keine Vorgaben für eine Vertiefung, sondern setzt auf eine eigenständige sinnvolle Kombination von Modulen und Themen der Studienprojekte und der Master Thesis im Rahmen des Studiums. Als eine mögliche Vertiefung wird unter anderem „Projektentwicklung und Immobilienwirtschaft: insbesondere die Module Immobilienmärkte und Stadt, Projekt- und Stadtteilentwicklung; Strukturpolitik, Arbeitsmärkte Wirtschaftsförderung; Management und Kommunikation“ gelistet (www.hcu-hamburg.de/master/stadtplanung/studiengang).

Ausbildungsbedingungen in der Schweiz

Der Trend zur Professionalisierung der Immobilienbranche, der sich in Europa schon seit längerer Zeit durchsetzt, ist auch in der Schweiz unverkennbar. Eine grundständige Ausbildung auf akademischem Niveau ist trotz der großen Bedeutung der Immobilienbranche für die Volkswirtschaft nur ansatzweise vorhanden.¹ Selbst der mit der Einführung des Bologna-Systems auch in der Schweiz einhergehende Modernisierungsschub der Studiengänge scheint daran in naher Zukunft nichts zu ändern. Insbesondere in den mittleren und oberen Führungsebenen agieren allerdings immer mehr Personen mit einer akademischen immobilienwirtschaftlichen Aus- und Weiterbildung.

Während es inzwischen in der Schweiz für Teilbereiche der Immobilienwirtschaft Weiterbildungsangebote vor allem von privaten Institutionen gibt, teilen sich den Markt für eine generalistische Weiterbildung im Wesentlichen vier Anbieter (vgl. Abb. 2):

- das Institut für Finanzdienstleistungen (IFZ) an der Hochschule Luzern,
- die Fachhochschule St. Gallen,
- das Swiss Real Estate Institute Zürich des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (SVIT) und
- das Center for Urban & Real Estate Management (CUREM) des Swiss Banking Institute der Universität Zürich.

| Studiengang | Real Estate Management | Real Estate & Real Estate Management | Real Estate | Immobilienwirtschaft | Immobilienökonomie | Real Estate | Real Estate M. & Construction Project Management |
|--|--|--|---|--|--|--|---|
| Institution | Technische Universität Berlin | EBZ Business School, Bochum | Akademie der Immobilienwirtschaft (ADI) mit Steinbeis-Hochschule Berlin, Stuttgart | Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen-Geislingen | Real Estate Management Institute, EBS Universität für Wirtschaft u. Recht, Oestrich-Winkel | International Real Estate Business School, Universität Regensburg | Bergische Universität Wuppertal |
| Homepage www. | rem-berlin.de | ebz-business-school.de | adi-stuttgart.de/ master-national | immo.hfwu.de | rem-institute.org | irebs.de | rem-cpm.de |
| Akkreditierung | RICS u. ASAP | FIBAA | RICS | RICS u. FIBAA | RICS | RICS (beantragt) | ASIIN |
| Dauer S = Semester M = Monate | 4 S (berufsbegleitend) | BA: 6 S, MA: 4 S (beide berufsbegleitend) | 20 M (berufsbegleitend) | 7 S (Vollstudium) | 3 S Kontaktstudium (berufsbegleitend) | 4 S (Vollstudium) | 24 M (berufsbegleitend) |
| Kosten S = Semester | 13.800 € | BA: 3.600 €/S MA: 3.950 €/S | 17.900 € | 500 €/S | 15.990 € zzgl USt | 588 €/S | 3.500 €/S |
| Lektionen/ Umfang | 624 | BA: 624, MA: 256 | 90 CP ECTS | 210 CP ECTS | 58 Präsenztage | 120 CP ECTS | 100 CP ECTS |
| Studieninhalte | 7 Module: Management, Ingenieurwissenschaften, Wirtschaft und Recht Integration in Semesterprojekten (Modul 7) Master Thesis | Real Estate Management, Accounting & Controlling, Business Environment, General Competencies BA: Practice: Projektarbeit, Bachelor Thesis MA: Options: Spezialisierung nach Unternehmenstypen Master Thesis | 7 Module: Grundlagen; Immobilien- u. Baurecht; Stadt- u. Projektentwicklung; Gebäudekonzepte u. Bewirtschaftung; Immobilienmärkte u. -bewertung; Immobilienmanagement; Immobilieninvestitionen Master Thesis | Facility Management, Wohnungswirtschaft, Real Estate Investment Banking Praxissemester (6. Sem.) Bachelor Thesis | Module: Wirtschaftsw. Grundlagen, Rechtsw. Grundlagen, Lebenszyklus, Immobilienmärkte u. -arten, Strateg. Immo.-Management, Immobilien-Transaktionen, Investmentvehikel, Finanzierung u. Kapitalmärkte Multidisziplin. Modul Relationships sowie semesterübergreifende Bausteine zu Mediation, Rhetorik u. Ä. | Wahl aus Schwerpunkt-Modulen: Real Estate Investment and Finance, Real Estate Development and Management, Real Estate and Regional Economics Forschungsmodul: Master Thesis | VWL, BWL, Architektur, Stadt- u. Regionalplanung; Projektentwicklung, Immobilienbewertung, Marketing u. Kommunikation; Projektmanagement; Bautechnik; Nachhaltige Gebäude- u. IS-Planung; Bau- u. Immo.-Recht; Real Estate Management; Real Estate Asset Management; International Business; Baumanagement; Unternehmensführung. Master Thesis |
| Abschluss | Master of Science | Bachelor of Arts Master of Arts | Master of Science | Bachelor of Science | Immobilienökonom (EBS) | M. of S. in Real Estate (MScRE) | Master of Science |

Abb. 1: Ausgewählte immobilienwirtschaftliche Aus- und Weiterbildungsangebote im akademischen Bereich in Deutschland [eigene Darstellung auf Grundlage der Webauftritte, Zugriff 16.08.2010]²

Die Studieninhalte sind ähnlich, während sich die Struktur und die methodologischen Ansätze der Studiengänge in der Schweiz teilweise deutlich unterscheiden. CUREM ist als Teil des Swiss Banking Institutes der Universität Zürich zum Beispiel mit seinem Programm trotz starker Fokussierung auf die Schweizer Immobilienwirtschaft eher auf internatio-

nale Standards und Wissensbestände bezogen, während sich das Swiss Real Estate Institute mit seinem Angebot auf eine gute Verzahnung mit anderen Aus- und Weiterbildungs-gängen des SVIT konzentriert. Insgesamt reicht das Spektrum von sehr praxisorientierten Inhalten bis zu einem ausgeprägten akademischen Anspruch.

| Studiengang | Real Estate | Real Estate Management | Immobilienmanagement | Real Estate Management |
|-----------------------|--|--|---|--|
| Institution | Center for Urban and Real Estate Management CUREM, Swiss Banking Institute, Universität Zürich | Fachhochschule St. Gallen | Hochschule Luzern, Institut für Finanzdienstleistungen, Zug | Swiss Real Estate Institute, Hochschule für Wirtschaft, Zürich |
| Homepage | www.curem.ch | www.fhsg.ch | weiterbildung.hslu.ch | www.fh-hwz.ch |
| Akkreditierung | staatlich anerkannt; RICS akkreditiert; Patronat des SIA | staatlich anerkannt | staatlich anerkannt | staatlich anerkannt |
| Dauer | 16 Monate (berufsbegleitend) | 15 Monate (berufsbegleitend) | 21 Monate (berufsbegleitend) | 20 Monate (berufsbegleitend) |
| Kosten | 34.000 CHF | 24.300 CHF | 28.800 CHF | 29.000 CHF |
| Lektionen | 600 | 800 | 600 | 600 |
| Studieninhalte | 6 Module: Ökonomie, Rechtswissenschaften, Architektur, Finance, Operatives und Strategisches Immobilienmanagement 2 Case Studies: Objekt- und Portfoliostrategie; Master Thesis | 3 CAS: Immobilienbewertung, Immobilienplanung, Immobilienmanagement Master Thesis | 4 Schwerpunkte: Grundlagen Immobilienmanagement, Real Estate Asset Management, Corporate Real Estate Management, Real Estate Development Case Studies, Master Thesis | 3 CAS: General & Financial Management, Corporate Real Estate Management, Real Estate Asset Management Case Studies, Master Thesis |
| Abschluss | Master of Advanced Studies | Master of Advanced Studies | Master of Advanced Studies | Master of Advanced Studies |

Abb. 2: Weiterbildungsangebote für die Immobilienwirtschaft in der deutschsprachigen Schweiz auf akademischem Niveau [eigene Darstellung auf Grundlage der Webauftritte, Zugriff 16.08.2010]³

Perspektive: Wohnungswirtschaft

Kerstin Siemonsen hat Raumplanung in Dortmund studiert und berufliche Erfahrungen bei der *WohnBund-Beratung NRW GmbH* gesammelt. Zwischen 1998 und 2000 studierte sie berufsbegleitend Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Seit 2000 ist sie bei der *THS Wohnen GmbH* beschäftigt und hat dort zunächst das Quartiersmanagement zur Weiterentwicklung schwieriger Quartiere und anschließend verschiedene Managementsysteme aufgebaut. Hierzu gehört unter anderem die Entwicklung eines Qualitätsstandards zur Bewertung der Qualität von Siedlungen. Heute leitet sie den Fachbereich Umwelt, Qualität und Nachhaltigkeit.



- *Sie befassen sich in Ihrer beruflichen Praxis aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive mit Fragestellungen der Wohnumfeldverbesserung. Wie sehen Sie die Wechselwirkungen zwischen Stadtplanung und Immobilien- bzw. Wohnungswirtschaft?*

Wohnungswirtschaft und Stadtplanung gehören aus meiner Sicht eng zusammen, denn die Wohnungswirtschaft setzt die Vorgaben der Stadtplanung baulich-räumlich um und gestaltet so das Stadtbild und die gebaute Umwelt mit. Für eine qualitätsvolle Stadtentwicklung im Großen wie im Kleinen ist daher eine konstruktive Zusammenarbeit auf gleicher Augenhöhe notwendig. Leider ist das im Alltag nicht immer der Fall.

- *Wie sehen die Akteure der Wohnungswirtschaft die Rolle der Stadtentwicklung? Gibt es dort Bedarf an weiteren Kenntnissen und Fähigkeiten aus der Stadt- und Raumplanung?*

Ich habe den Eindruck, dass die beiden Professionen große Vorbehalte voreinander haben. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft fehlt den Stadtplanern vielfach das Gespür für Betriebswirtschaft und ökonomisches Wirtschaften.

- *Interdisziplinarität ist der Anspruch der meisten Planerstudiengänge. Was waren Ihre Gründe, sich für eine Tätigkeit im Bereich der Wohnungswirtschaft zu entscheiden?*

Meine Entscheidung hatte nichts mit meinem Studium zu tun, sondern war von meinen zehnjährigen Erfahrungen bei der *WohnBund-Beratung NRW* geprägt. Nach Jahren als Beraterin (unter anderem von Wohnungsunternehmen) wollte ich die Beraterrolle verlassen und Entscheidungen fällen und umsetzen können. Dies war auch der Grund, weshalb ich ein weiteres Mal studiert habe und anschließend in die Wohnungswirtschaft gewechselt bin.

Alle Anbieter leisten gemeinsam einen wesentlichen Beitrag zur wissenschaftlichen Durchdringung und damit auch zur Professionalisierung der Schweizer Immobilienbranche, die angesichts einer zunehmenden grenzüberschreitenden Konkurrenz die internationale Wettbewerbsfähigkeit sichern hilft. Trotz vergleichbarer Angebote werden mit einer leicht verschobenen Akzentsetzung unterschiedliche Zielgruppen angesprochen. Mit den Studiengängen können jedoch nicht nur die steigenden Anforderungen innerhalb der traditionellen Immobilienberufe befriedigt werden, sondern kann auch die zunehmende Ausformung gänzlich neuer Berufsbilder unterstützend begleitet werden. Immobilien-Investment-Manager, Corporate Manager, Public Real Estate Manager und Urban Manager sind in der Praxis sehr gefragt, können die erforderlichen Kompetenzen in den traditionellen Ausbildungswegen aber nur bedingt erwerben.

Fazit

Der interdisziplinäre Transfer zwischen Wirtschaft und Wissenschaft findet bereits statt. Die Relevanz zeigen auch die Einschätzungen von Raumplaner/inne/n aus der Verwaltungspraxis, der Wissenschaft und der Wohnungswirtschaft (siehe hierzu die drei Interviews in diesem Beitrag). Als Arbeitsfeld für Stadt- und Raumplaner/innen hat die Immobili-

enwirtschaft eine große Bedeutung, sei es auf der privatwirtschaftlichen Seite, sei es in der öffentlichen Verwaltung im Umgang mit Investoren.

Generalistische Studiengänge können innovative Themengebiete leicht integrieren. Die Chance einer stärkeren Wissensvermittlung über die Wechselbeziehungen zwischen Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung innerhalb der Planungsfakultäten – grundständig oder auch als Zusatzabschluss – sollte nicht ungenutzt bleiben. Ein Defizit wird angesichts der zahlreichen anderen Bildungs- und Qualifizierungsangebote, die auch stark von Planern, Architekten oder Bauingenieuren frequentiert werden, deutlich. Damit könnte eine marktorientierte Perspektive eine fortschreitende Wissens- und Deutungsmacht in diesen Bereichen erlangen. Die Planungsfakultäten sollten ihre Gestaltungsspielräume und ihr „Alleinstellungsmerkmal“ bei den Bildungsangeboten stärker nutzen: Dazu gehört die Orientierung an Prinzipien und Paradigmen einer nachhaltigen und gerechten räumlichen Entwicklung.

Anmerkungen

- 1 *Seit Herbst 2009 kann an der Hochschule Luzern ein Bachelor in Betriebswirtschaft mit Studienrichtung Immobilien absolviert werden. Damit besteht in der Schweiz erstmals ein Angebot eines auf Immobilien spezialisierten Bachelorstudiums.*

Perspektive: Wissenschaft

Dr. Franz Fürst hat Raumplanung in Dortmund studiert und wurde anschließend am Bereich Wirtschaftswissenschaften der TU Berlin promoviert. Er ist Reader/Associate Professor für Real Estate Economics an der Universität Reading (England) sowie Gastprofessor am IREBS (International Real Estate Business School) Institut für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg. Seine Forschungsschwerpunkte liegen in den Bereichen Immobilienwirtschaftliche Marktanalyse und -prognose, Portfolio- und Risikomanagement sowie Green Real Estate Finance.



- *Sie beschäftigen sich wissenschaftlich mit immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen, können aber auch auf die Perspektive der Stadt- und Raumplanung zurückgreifen. Wie sehen Sie die Wechselwirkungen zwischen beiden Disziplinen?*

Immobilienwirtschaft und Raumplanung sind grundsätzlich beide multidisziplinär und querschnittsorientiert angelegt und daher nicht als „Disziplinen“ im engeren Sinn zu betrachten. Immobilienmärkte sind ohne Kenntnis des planerischen Kontexts nicht ausreichend erklärbar oder gar prognostizierbar, da die Planung zumindest indirekt erheblichen Einfluss auf Angebot und räumliche Verteilung von Flächen ausübt. Deutlich wird dies besonders im Bereich der Projektentwicklung, die sehr stark mit stadtplanerischen Prozessen verzahnt ist. Umgekehrt ist eine erfolgreiche räumliche Planung in einer pluralistisch und marktwirtschaftlich ausgerichteten Gesellschaft ohne die Einbeziehung immobilienwirtschaftlicher Belange kaum denkbar. Ein grundlegendes Verständnis des *modus operandi* verschiedener immobilienwirtschaftlicher Akteursgruppen ist also für Planer von elementarer Bedeutung.

- *Wie sehen aus Ihrer Erfahrung Akteure der Immobilienwirtschaft die Rolle der Stadtentwicklungspolitik? Ist dort Bedarf an weiteren Kenntnissen und Fähigkeiten aus der Stadt- und Raumplanung?*

Nach meiner Erfahrung tragen die Akteure der Immobilienwirtschaft mit wenigen Ausnahmen die Vorgaben der Stadtentwicklungspolitik mit – nicht zuletzt deshalb, weil ein übergeordnetes Konzept in der Regel Vorausschaubarkeit und Risikominderung für immobilienwirtschaftliche Aktivitäten bedeutet. Eine grundlegende Spannung zwischen den beiden Bereichen existiert jedoch: Stadtentwicklungspolitik folgt in erster Linie bestimmten Paradigmen, die Immobilienwirtschaft dem Markt. Der Vorteil eines paradigmorientierten Ansatzes ist, dass auf diese Weise sinnvolle Innovationen angestoßen werden können, die in einer rein marktorientierten Ausrichtung möglicherweise zunächst als zu riskant angesehen würden. Beispielsweise wurden die Planungsrichtlinien zur Erreichung einer stärker gemischten Flächennutzung bei Projektentwicklungen zunächst von vielen Developern eher argwöhnisch betrachtet, da sie in der Regel komplexere Planungsprozesse und größtenteils auch höhere Kosten bedeuten. Mittlerweile hat sich jedoch gezeigt, dass Mischnutzung durchaus auch mit wirtschaftlichen Vorteilen einhergeht – bedingt durch höhere Stabilität der Nachfrage und bessere Risikosteuerung.

- *Interdisziplinarität ist der Anspruch der meisten Planerstudiengänge. Inzwischen gibt es einen Wettbewerb um die Weiterbildungsangebote. Welche Anforderungen an die Planerausbildung bzw. Weiterbildung sehen Sie als erforderlich an?*

Interdisziplinarität ist ohne Zweifel einer der wesentlichen Vorteile der Planungsstudiengänge und wohl auch einer der wichtigsten Gründe, weshalb Planungsstudiengänge auch in Zeiten sehr geringer Nachfrage nach „klassischen“ Planern überlebt haben und nach wie vor erfolgreich sind. Mich beeindruckt es zu sehen, in welchen vielfältigen Bereichen meine ehemaligen Kommiliton(inn)en arbeiten. Ich halte es für ratsam, ein stärkeres Verständnis immobilienwirtschaftlicher Zusammenhänge auch in den Curricula für Planungsstudiengänge zu verankern, soweit dies nicht ohnehin schon geschehen ist. Wesentlich bedeutsamer für die Zukunft der stadt- und raumplanerischen Ausbildung sind jedoch die Chancen, die sowohl Planern als auch Immobilienwirtschaftlern in den Bereichen Nachhaltigkeit und Klimaschutz erwachsen.

2 ASAP e. V. = Akkreditierungsverbund für Studiengänge der Architektur und Planung;
FIBAA = Foundation for International Business Administration Accreditation, internationale Agentur zur Qualitätssicherung und Akkreditierung von Studiengängen und Institutionen;
ASIIN = Akkreditierungsagentur für Studiengänge der Ingenieurwissenschaften, der Informatik, der Naturwissenschaften und der Mathematik e. V.

3 RICS = Royal Institution of Chartered Surveyors: weltweit tätiger Branchenverband mit Sitz in London;
CAS = Certificates of Advanced Studies; sie sind eine Vorstufe zum Master of Advanced Studies (MAS) innerhalb der inzwischen auch in der Schweiz angewandten Bestimmungen des so genannten Bologna-Systems, das eine europaweite Vereinheitlichung der Studienabschlüsse und Leistungsnachweise auch für Weiterbildungsstudiengänge vorsieht.

Perspektive: Stadtverwaltung

Dirk Faulenbach, Dipl.-Ing. Raumplanung, sammelte berufliche Erfahrungen in einem privaten Planungsbüro und in der öffentlichen Verwaltung. Seit September 2003 ist er im Fachbereich Stadtplanung der Bezirksverwaltung Neukölln in Berlin tätig. Er beendet mit seiner Masterarbeit derzeit das Weiterbildungsstudium in Real Estate Management an der TU Berlin.



■ *Sie beschäftigen sich in der Bezirksverwaltung mit immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen aus der Perspektive der Stadt- und Raumplanung. Wie sehen Sie aus der Planungspraxis die Wechselwirkungen zwischen den beiden Disziplinen?*

Die Wechselwirkungen sind stark, aber nicht immer produktiv. Die beiden Disziplinen sind ja meist zusätzlich auch durch Vertreter augenscheinlich konkurrierender Interessenlagen – Bezirk und Investor, oder auch Stadtplanung und Wirtschaftsförderung – vertreten, und dabei meist klassischen Feindbildern folgend. Im Verhältnis „Antragsteller – Genehmigungsbehörde“ erleben wir dabei einen täglichen Kampf zwischen den Positionen „Gemeinwohl gegen Freiheit am Eigentum“. Im Versuch, mit weniger Reibung größere Erfolge zu erzielen, bringen wir in den letzten Jahren bei der Neuköllner Zentren- und Industrieflächenentwicklung im Rahmen der Städtebauförderung beide Disziplinen und Interessengruppen auf der Basis gemeinsam abgestimmter Zielvorstellungen und Projekte zusammen. Dabei haben wir sowohl mit der Wirtschaftsförderung als auch mit einigen Privatinvestoren erfolgreiche Kooperationen aufbauen können.

■ *Wie sehen Akteure der Immobilienwirtschaft die Rolle der Stadtentwicklungspolitik?*

Stadtentwicklungspolitik wird sehr genau beobachtet und über Interessenverbände wie die IHK beeinflusst, da hier wichtige Rahmenbedingungen für die Entwickelbarkeit und Investitionssicherheit der eigenen Immobilienprojekte gesetzt werden. Dabei spielen mögliche Restriktionen eine ebenso wichtige Rolle wie eröffnete Handlungsspielräume oder unmittelbare Angebote zur Kooperation – als wichtiges und nach wie vor sehr aktuelles Aufgabenfeld sei hier die erforderliche Neuorientierung der bezirklichen Zentren in Berlin genannt.

■ *Interdisziplinarität ist der Anspruch der meisten Planerstudiengänge. Was waren Ihre Gründe, sich für eine Weiterbildung im Bereich der Immobilienwirtschaft zu entscheiden?*

Zu meiner Studienzeit (1988-1994) galt bei der Planerausbildung noch ein aus heutiger Sicht doch unvollkommener, auf die Ingenieurwissenschaften fokussierter Anspruch an Interdisziplinarität, auch was die Methoden angeht. Haben wir etwa gelernt, von verfügbaren Budgets auszugehen und unsere Planung darauf bezogen zu optimieren? Wer Städte nicht nur planen, sondern auch bauen will, muss auch ermitteln können, was die jeweiligen Projekte kosten, ob die dauerhaft erzielbaren Erträge die Kosten decken und sich dadurch letztlich Investoren finden lassen. Das dafür nötige Fakten- und Methodenwissen wollte ich mir erarbeiten.

Literatur

- ARL [Akademie für Raumforschung und Landesplanung]: *Handwörterbuch der Raumordnung*. Hannover 2005
- Amelung, V. E.: *Gewerbeimmobilien. Bauherren, Planer, Wettbewerber*. Berlin/Heidelberg 1996
- Bahn, C./Potz, P.: *Das Immobilieninvestment als Determinante für den Strukturwandel im Einzelhandel. Ergebnisse aus Deutschland und Grossbritannien*. In: DISP, H. 169, 2007, S. 31-40
- Benz, A. (Hg.): *Governance – Regieren in komplexen Regelsystemen. Eine Einführung*. Wiesbaden 2004
- Benz, A./Lütz, S./Schimank, U./Simonis, G. (Hg.): *Handbuch Governance. Theoretische Grundlagen und empirische Anwendungsfelder*. Wiesbaden 2007
- Fakultät Raumplanung, Universität Dortmund: *Raumplanung – ein Modell. Bericht und Einschätzung zur Evaluierung des Dortmunder Studiengangs*. IRPUD, Dortmund 2000
- Falk, B. (Hg.): *Fachlexikon Immobilienwirtschaft*. 3. Aufl., Köln 2004
- Gondring, H./Lammle, E. (Hg.): *Handbuch Immobilienwirtschaft*. Wiesbaden 2001
- Greife, U./Kreuzer, V.: *AbsolventInnenbefragung 2009 – vorläufige Ergebnisse*. Berufsforum am 18.05.2010. IRPUD, Fakultät

Raumplanung, TU Dortmund, Präsentation, 2010 [www.raumplanung.uni-dortmund.de/rp/absolventinnenbefragung.html, Zugriff am 16.08.2010]

Heinz, W.: *Public private partnership – ein neuer Weg zur Stadtentwicklung?* Stuttgart 1993

Heinz, W. (Hg.): *Stadt & Region – Kooperation oder Koordination? Ein internationaler Vergleich*. Stuttgart 2000

Pfeiffer, U./Baba, L.: *Immobilienwirtschaft*. In: Henckel, D./von Kuczowski, K./Lau, P./Pahl-Weber, E./Stellmacher, F. (Hg.): *Planen – Bauen – Umwelt. Ein Handbuch*. Wiesbaden 2010, S. 220-226

Schulte, K.-W. (Hg.): *Immobilienökonomie – Betriebswirtschaftliche Grundlagen*. 4. Aufl., München/Wien 2008

Schulte, K.-W. (Hg.): *Immobilienökonomie – Stadtplanerische Grundlagen*. München/Wien 2005

Dr. Christopher Bahn, Dipl.-Volkswirt, M. A. in Geschichte und Betriebswirtschaft, ist Bereichsleiter Raumentwicklung am Center for Urban & Real Estate Management CUREM der Universität Zürich. **Dr. Petra Potz**, Dipl.-Ing. Raumplanung, ist Inhaberin des Stadtplanungsbüros *location³ Wissenstransfer Stadt – Immobilien – Handel* in Berlin. ■