

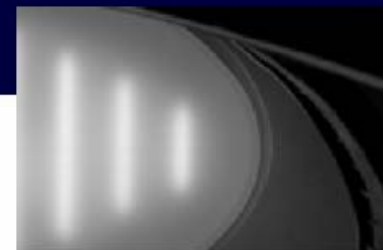
Urban Management – Anmerkungen aus immobilienökonomischer Perspektive

Prof. Dr. Ramon Sotelo

Juniorprofessur Immobilienökonomie

www.uni-weimar.de/Bauing/ioe

**Bauhaus-Universität
Weimar**



Das 1. Konzept

Immobilienökonomie

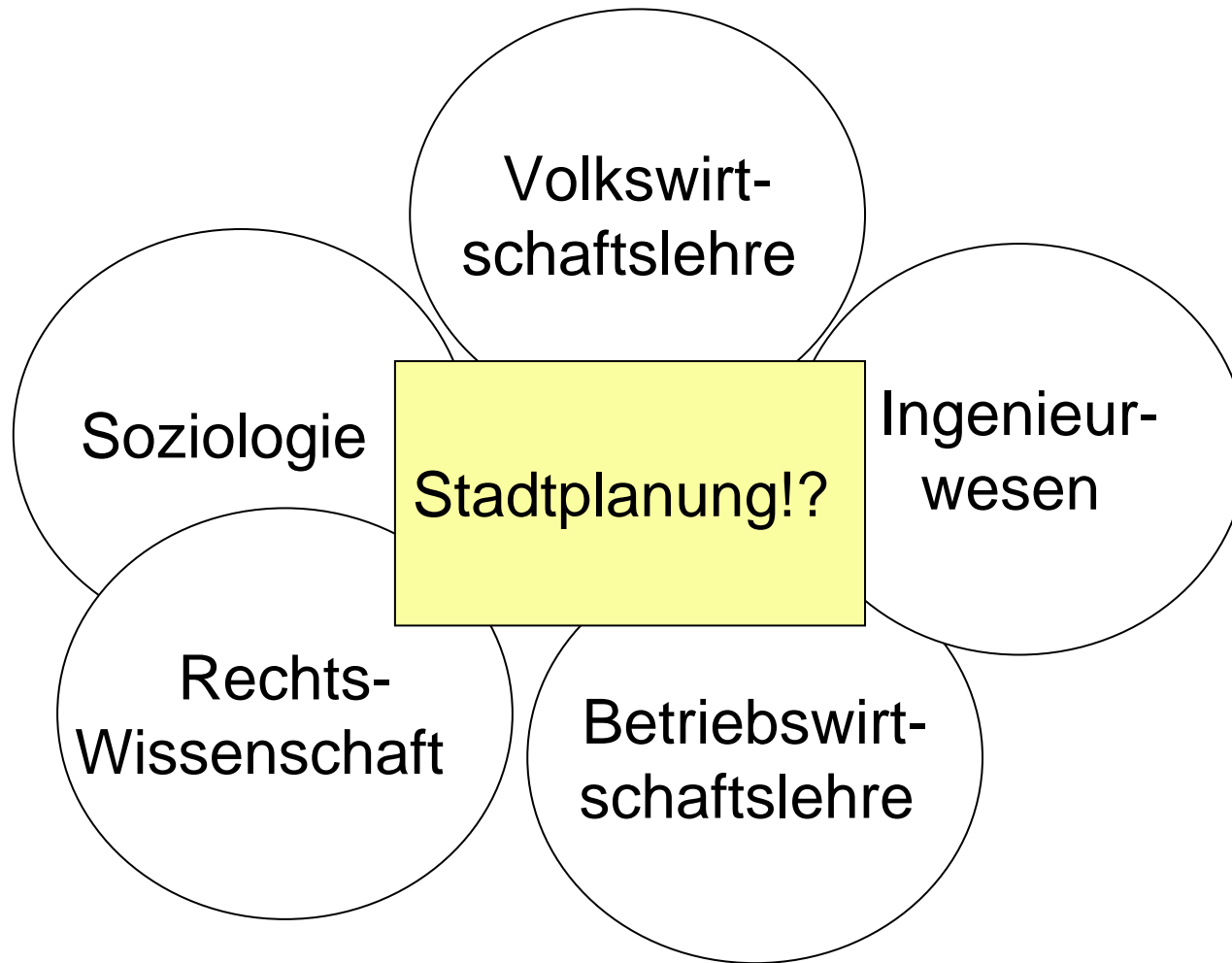
Definition „Immobilienökonomie“

- Begriff **Immobilienökonomie** von Karl-Werner **Schulte**.
- IÖ ist eine **wissenschaftliche Disziplin**, die die Erklärung und Gestaltung realer Entscheidungen von mit **Immobilien** befassten Wirtschaftssubjekten zum Gegenstand hat und auf einem **interdisziplinären Grundverständnis** beruht.

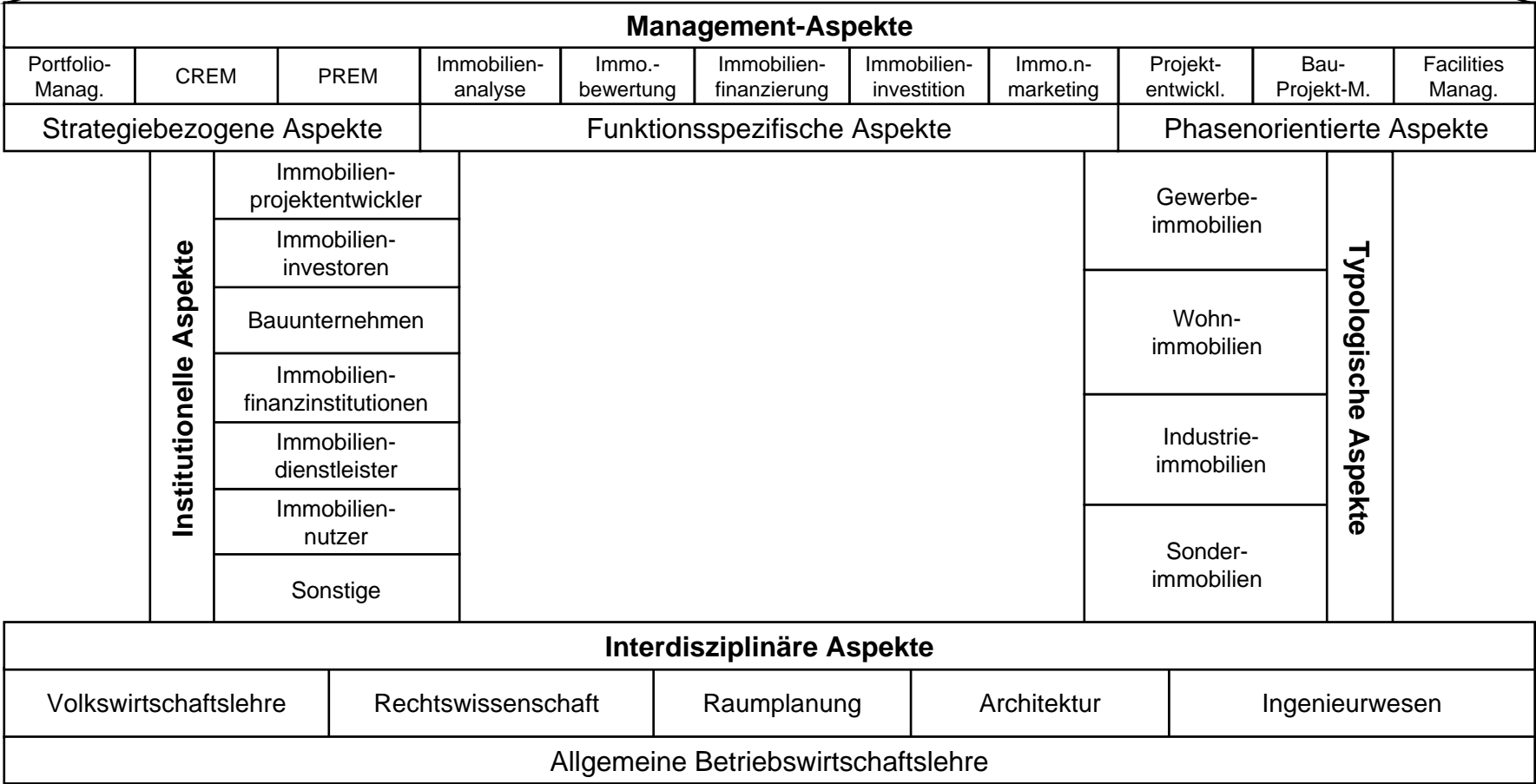
Interdisziplinäres Verständnis nach Hans Raffée am Beispiel der Projektentwicklung



Ist Stadtplanung eine Disziplin oder ein Gegenstand?



Immobilienökonomie



Megatrend: Interdisziplinarität

- Beispiele für den Hype des Interdisziplinären:
 - Stellenbezeichnungen der Juniorprofessuren in Weimar
 - „Verbundforschung“ als Förderansatz des BMBF für Grundlagenforschung.
 - Forschung der Wissenschaftsgemeinschaft Gottfried Wilhelm Leibniz.
 - Konzept der „angewandten Forschung“ bei Fachhochschulen.
- Erfolgreiche Implementierung der Immobilienökonomie als interdisziplinärer Ansatz durch Karl-Werner Schulte: Haus der Immobilienökonomie.

Das 2. Konzept

Neue Institutionenökonomik

Megatrend: Die Neue Institutionenökonomik

- Durchsetzung der Neuen Institutionenökonomik (NIÖ):
Ronald H. Coase, Armen Alchian, Oliver Williamson, Georg A. Akerlof, Douglass C. North, Harold Demsetz.
- Nobelpreise zur NIÖ
 - Coase 1991 – Becker 1992 – North 1993
 - Akerlof, Stiglitz 2001
- Forschungsschwerpunkt NIÖ in Deutschland:
 - Rudolf Richter, Werner Neus
 - Dieter Schneider

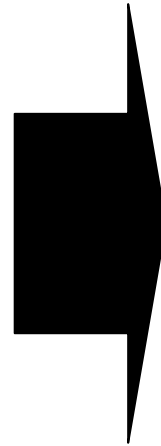
Megatrend: Die Neue Institutionenökonomik

Kennzeichen der NIÖ: Wandel der Annahmen

Neoklassik:

- Informationseffizienz
- Rationalität
- vollkommene Märkte

- keine Transaktionskosten



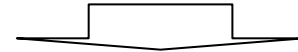
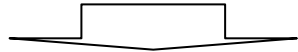
NIÖ:

- Informationsineffizienz
- beschränkte Rationalität
- Opportunismus
- unvollkommene Märkte

- Transaktionskosten

NIÖ ist aspektorientiert und disziplinar

Betriebswirtschaftslehre untersucht einen Aspekt, der bei menschlichem Handeln zu beobachten ist, mitunter das Handeln leitet: den **Einkommensaspekt**.



Da **Einkommen unsicher** sind, kann der Aspekt auf die Reduktion von Einkommensunsicherheiten beschränkt werden.



Institutionen sind der Oberbegriff für Regelsysteme (Ordnungen) und Handlungssysteme (Organisationen). Institutionen dienen der **Reduktion von Einkommensunsicherheiten**.



Allgemeine Betriebswirtschaftslehre heißt die **Erforschung und Lehre der Institutionen zur Verringerung von Einkommensunsicherheiten** für einzelne Menschen oder Gruppen innerhalb einer Gesellschaft.

Aspektorientierte BWL bei Immobilien- und Bauwirtschaft nach Dieter Schneider

Bezogen auf Immobilienwirtschaft bedeutet BWL :

Erforschung und Lehre der Institutionen zur Verringerung von Einkommensunsicherheiten für einzelne Menschen oder Gruppen innerhalb einer Gesellschaft, die sich mit Flächen befassen.

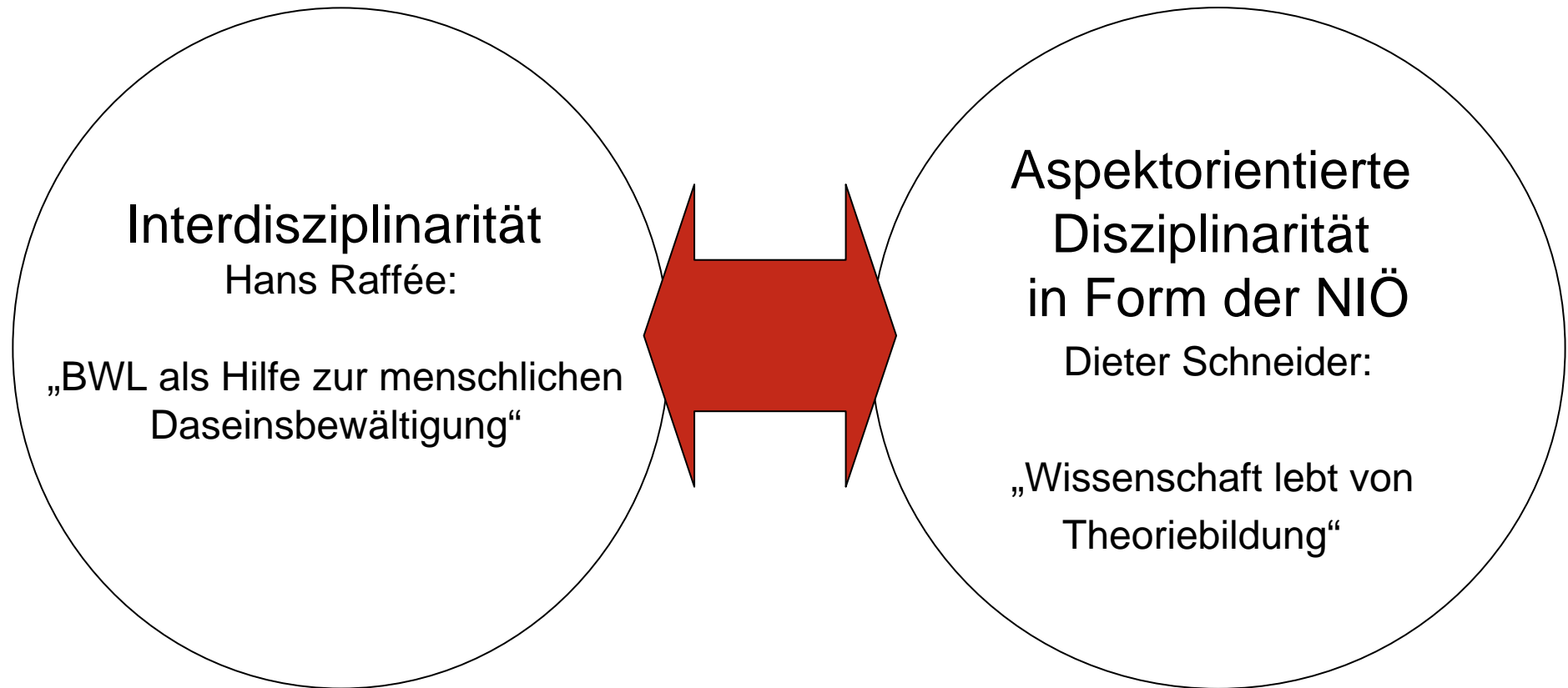
Bezogen auf Projektentwicklung bedeutet BWL :

Erforschung und Lehre der Institutionen zur Verringerung von Einkommensunsicherheiten für einzelne Menschen oder Gruppen innerhalb einer Gesellschaft, die sich mit der Entwicklung von Flächen befassen.

Regelsysteme (Ordnungen)	Handlungssysteme (Organisationen)
<ul style="list-style-type: none"> • Immobiliendienstleister <ul style="list-style-type: none"> ○ priv. Baurecht mit VOB /B und VOB /A ○ Recht der Planer mit HOAI ○ Maklerrecht • Standort und Nutzung <ul style="list-style-type: none"> ○ Raumplanungsrecht ○ Bauplanungsrecht ○ Baunutzungsrecht ○ Besonderes Städtebaurecht ○ Sanierungsrecht ○ BIDs ○ Zweckentfremdungsrecht ○ Wertermittlung (WertV88, WertR) • Gebäude und Nutzung <ul style="list-style-type: none"> ○ Materielles Baurecht (MBO, Denkmalschutz, etc.) ○ Regeln der Technik mit DIN 	<ul style="list-style-type: none"> • Immobiliendienstleister <ul style="list-style-type: none"> ○ Bauunternehmen ○ Planer, Projektsteuerer ○ Verwaltung ○ Centermanagement, FM ○ Projektentwickler ○ Makler, Immobilienhändler, ○ Auktionatoren ○ Berater (RA, StB, WP) • Eigentümer mit verbriefteter Refinanzierung <ul style="list-style-type: none"> ○ Immobilien-AG ○ Offene Immobilienfonds ○ Geschlossene Immobilienfonds ○ Leasingfonds ○ Private Equity

Regelsysteme (Ordnungen)	Handlungssysteme (Organisationen)
<ul style="list-style-type: none"> • Verfügung für Nutzer und Finanziers <ul style="list-style-type: none"> ○ Eigentums- und Grundbuchordnung ○ Kaufvertragsrecht ○ Mietrecht und Mietpreisrecht, HKVO ○ Wohnungseigentumsrecht (WEG) ○ Bauträgerrecht (MaBV) ○ Finanzierungsrecht: InvG, KWG, Leasing-Erlasse, BankR, Basel II ○ Prospekthaftungsrecht • Fiskalischer Rahmen und Förderungen <ul style="list-style-type: none"> ○ Einkommenssteuerrecht ○ besonderes Steuerrecht mit GrESt, GrSt, ErbSt, USt. ○ Förderrecht (1. und 2. Förderweg) 	<ul style="list-style-type: none"> • Eigentümer ohne verbrieft Refinanzierung <ul style="list-style-type: none"> ○ Private Eigentümer ○ Unternehmen ○ Öffentliche Eigentümer ○ Kirchen und Stiftungen ○ Deckungsstock von Versicherungen • Selbstnutzende Eigentümer <ul style="list-style-type: none"> ○ Fabrikanlagen ○ bestimmte Betreiberimmobilien ○ selbstgenutztes Wohneigentum / EFHs, etc. • Projektentwickler • Fremdfinanziers <ul style="list-style-type: none"> ○ Banken • Betreiber

Konzepte im Widerspruch



Betriebswirtschaftslehre: Kunst versus Wissenschaft

BWL als Kunst

BWL als Wissenschaft

Position

Eugen Schmalenbach

- „Die Kunstlehre gibt Verfahrensregeln, die Wissenschaft gibt sie nicht, sie ist philosophisch orientiert.“
- „Wo man eine Kunstlehre neben der Wissenschaft hat, da ist die Kunstlehre sicherer und vertrauenerweckender“.

Wilhelm Rieger

- Es geht um „die Erklärung des menschlichen – in diesem speziellen Falle, `wirtschaftlichen´ Handelns“.

Wissen und Wissensvermittlung

- Kunstwissen ist implizites Wissen
- Übertragung durch Sozialisation
- Einüben von Fähigkeiten und Fertigkeiten: Konzept der Meisterlehre
- Handlungsorientierung

- Wissenschaftliches Wissen ist explizit
- Vermittlung von Theorie, Methodik und Sachwissen
- Forschungsorientierung

Interdisziplinarität als wissenschaftstheoretische Kontradiktion

- Interdisziplinarität orientiert sich am Gegenstand. Doch einen solchen gibt es nicht!
- „Resultat: das `Gegebene´ und überhaupt alle Gegenstände, die man als beobachtbare Gegenstände von theoretischen Entitäten trennen möchte, lassen sich nicht durch Beobachten isolieren.“

„Das `Gegebene´ ist phänomenologisch nicht auffindbar.“

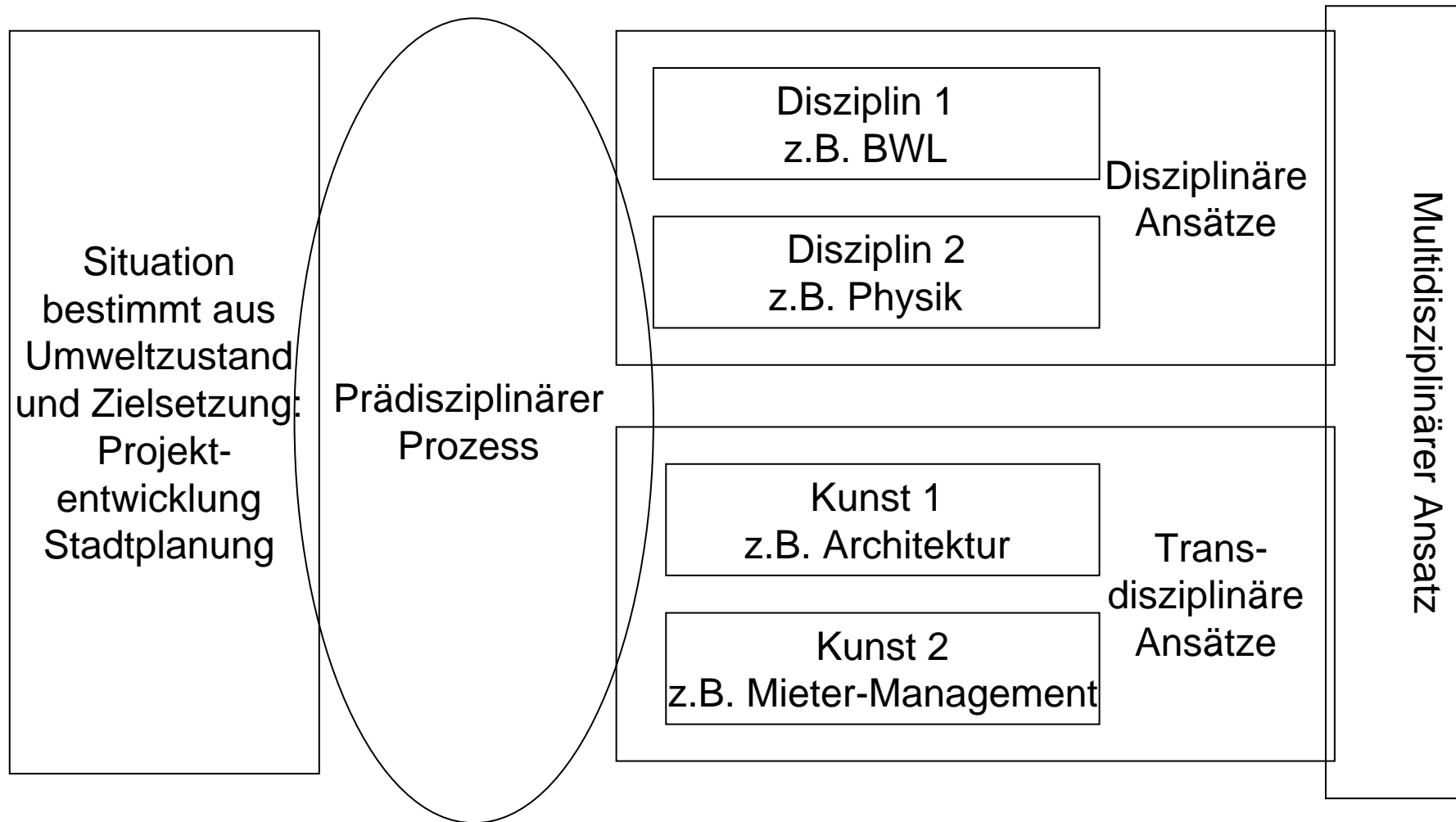
Paul Feyerabend, 1999, S. 373 f.

- Beobachtungen erfolgen nur im Lichte von disziplinären Theorien. Unterschiedliche Disziplinen bzw. Forschungsprogramme sind nach Thomas Kuhn (auch Paul Feyerabend) i.d.R. inkommensurabel.
- Interdisziplinarität, d.h. die Interaktion verschiedener Disziplinen ist daher eine wissenschaftstheoretische Kontradiktion.

Das 3. Konzept

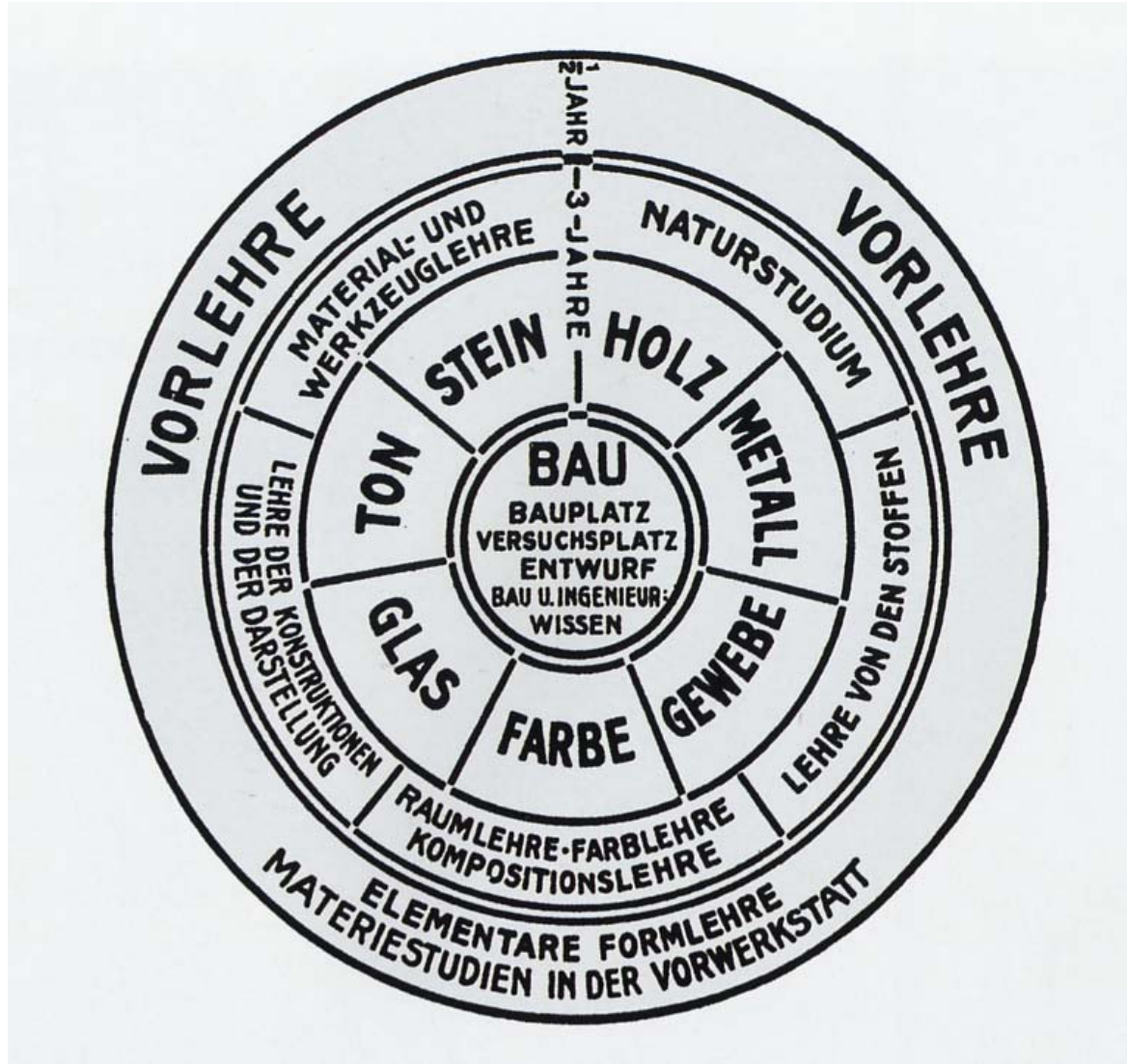
Institutionenökonomische
Immobilienökonomie

Immobilienökonomie als interdisziplinärer Ansatz am Beispiel der Projektentwicklung



Walter Gropius

Walter Gropius, Schema der Lehre am Bauhaus.
Veröffentlicht in den Satzungen des Bauhauses
1922, BHA.



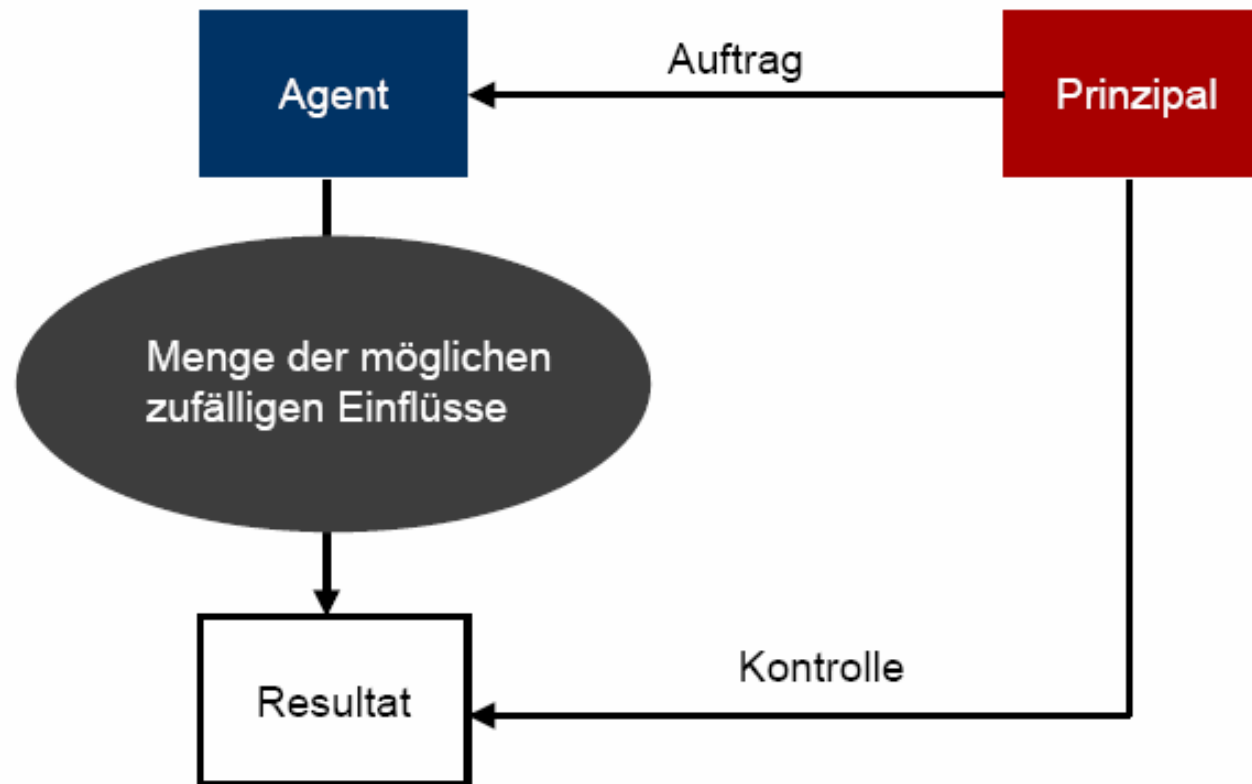
Das 4. Konzept

Betriebswirtschaftslehre als
Sozialwissenschaft der
Herrschaftsformen

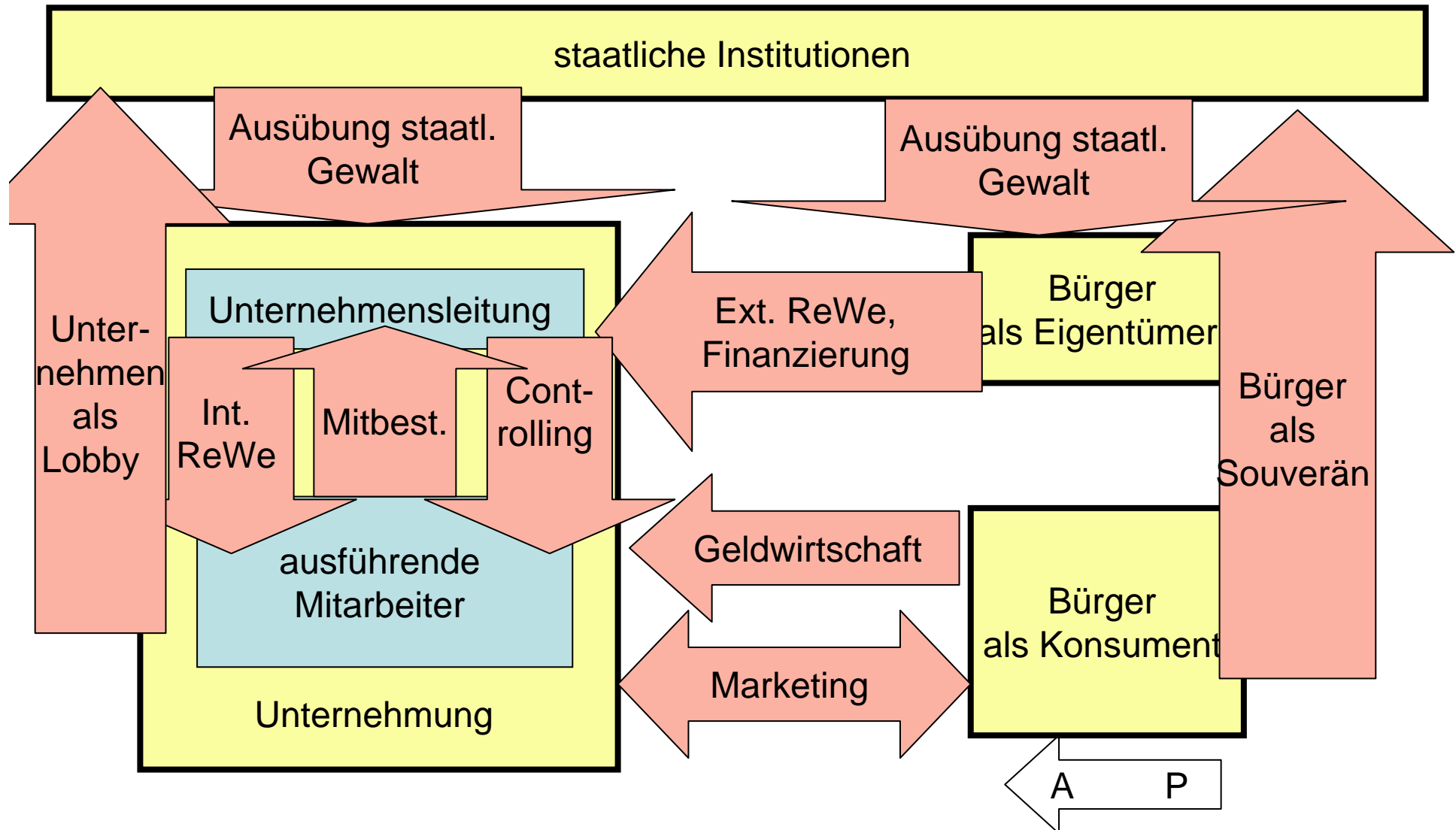
Von den Institutionen zur Beziehung

Von den Dingen zu den Sachverhalten

Das Grundmodell des Prinzipal-Agenten-Ansatzes



BWL als Sozialwissenschaft der Herrschaftsformen

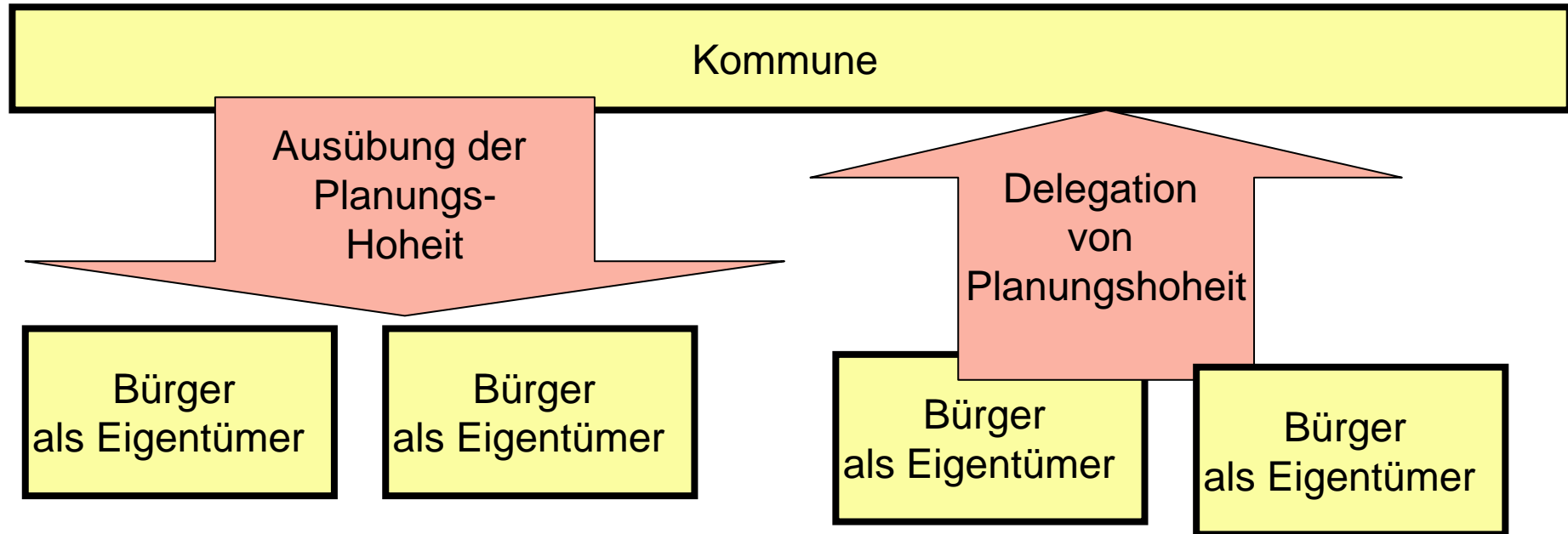


Betriebswirtschaftslehre als Sozialwissenschaft der Herrschaftsformen

Beispiel: Urban Management

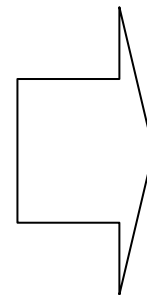
BWL als Sozialwissenschaft der Herrschaftsformen

Beispiel: Sanierungsrecht



Ziel des Sanierungsrechts:

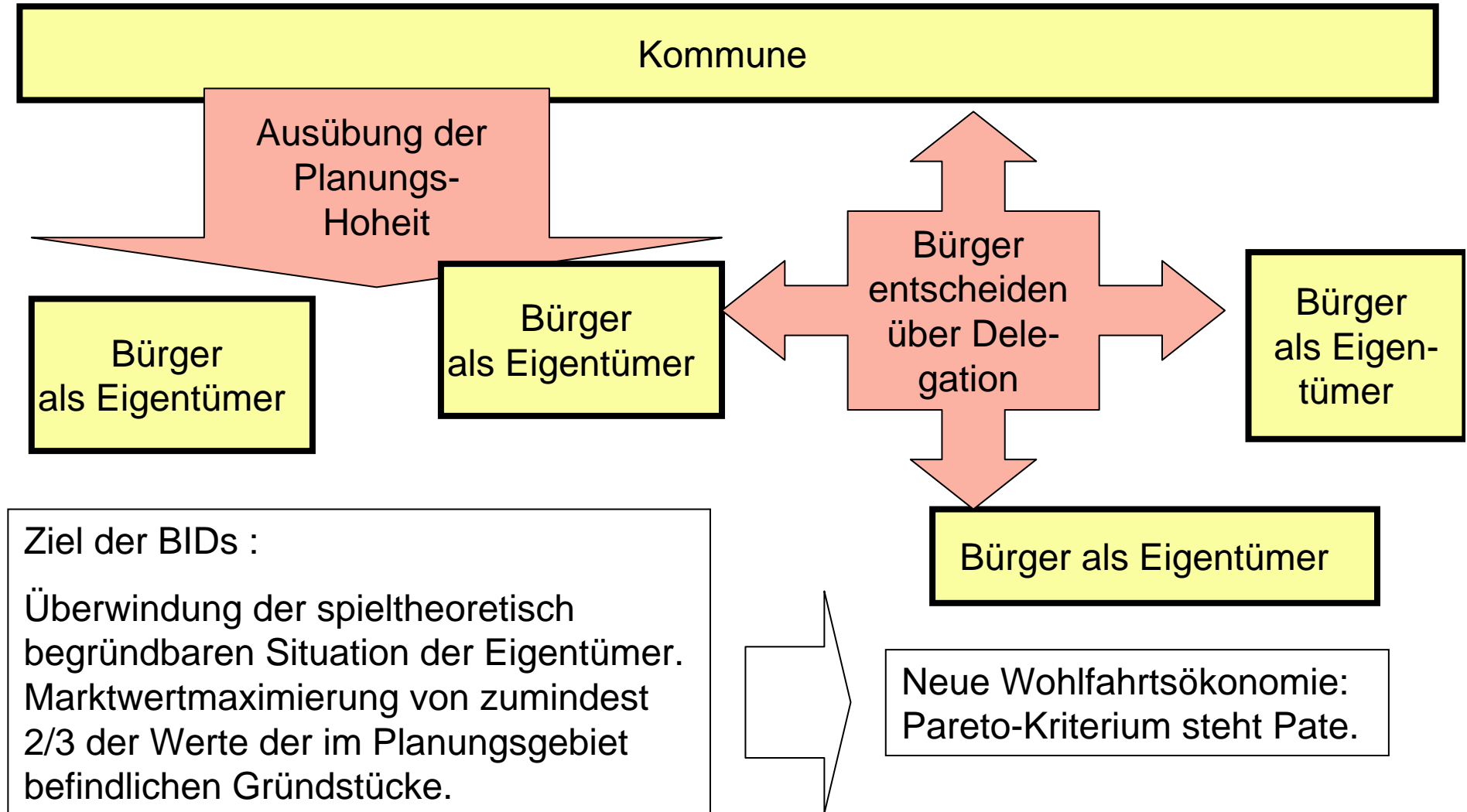
Überwindung der spieltheoretisch begründbaren Situation der Eigentümer. Marktwertmaximierung der Summe der Werte der im Planungsgebiet befindlichen Grundstücke.



Alte Wohlfahrtsökonomie: Nutzen unterschiedlicher Eigentümer ist austauschbar.

BWL als Sozialwissenschaft der Herrschaftsformen

Beispiel: Sanierungsrecht



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit

Prof. Dr. Ramon Sotelo

Juniorprofessur Immobilienökonomie

www.uni-weimar.de/Bauing/ioe

**Bauhaus-Universität
Weimar**

