

Newsletter 1 / 2007

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Urban Management ist der Schwerpunkt dieses Newsletters. Dieses spannende Thema wird uns 2007 noch weiter beschäftigen. Lesen Sie hier über den aktuellen Stand der Diskussion. Zudem finden Sie einen Strauss von Nachrichten, wie die Erneuerung des SIA-Patronates, Mitgliedschaften und Aktuelles aus den Studiengängen. Wie jedes Jahr laden wir Sie herzlich ein, an der Eröffnung des aktuellen Studienganges an der ETH teilzunehmen. Wir erwarten wiederum über 200 Gäste aus der Immobilienbranche und freuen uns auf Ihre Teilnahme am 5. März! Unterhaltsame Lektüre wünscht Ihnen



Dr. Christopher Bahn



Studiengang 2007/2008. Der Bewerbungsprozess ist abgeschlossen. Die Anzahl zugelassener Studierender bleibt gegenüber dem Vorjahr konstant. Dies zeigt, dass der CUREM Masterstudiengang seinen festen Platz in der Landschaft der Immobilienweiterbildung eingenommen hat. **Die traditionelle Eröffnung findet am Montag, 5. März 2007, im ETH Zentrum in Zürich im Hörsaal G5 statt.** Der Anlass ist öffentlich und kostenlos. Das Programm bringt Beiträge von Pfarrer Dr. Niklaus Peter (Fraumünster, Zürich), Prof. Dr. Angelus Eisinger (Perimeter Stadt, Zürich), Prof. Dr. Karl-Werner Schulte (IREBS, Regensburg) und Andreas Loepfe (CUREM, Zürich). Im Anschluss lockt wie immer ein verlängerter Apéro im Dozentenfoyer auf dem Dach der ETH Zürich. Anmeldung und Details auf www.curem.ch.

SIA-Patronat neu bestätigt.

Seit dem Jahr 2005 steht das CUREM Masterstudium unter dem Patronat des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA. Dieses Engagement wird nun verlängert: Durch Beschluss der Direktion vom 6. Dezember 2006 wird der SIA das Patronat des CUREM Studienganges für weitere fünf Jahre übernehmen. Grundlage für diesen Entscheid bilden die SIA-Assessorenberichte aus dem Studiengang 2005/2006, welche den SIA in seinem Engagement bestärkten. CUREM dankt dem SIA an dieser Stelle für die fruchtbare und andauernde Partnerschaft.



Masterstudium 2008/2009. Die Bewerbungsfrist läuft seit dem 1. Februar. Details zum nächsten Informationsanlass finden sich auf www.curem.ch.

CUREM Forschungspreis.

Bereits zu Beginn des ersten Studienganges hat CUREM einen eigenen Forschungspreis für die besten Masterthesen ausgeschrieben. Gestiftet wird er von der SUVA, welche hiermit die Forschung und professionelle Entwicklung in der Schweizer Immobilienwirtschaft unterstützt. Der Preis wird jedes Jahr vergeben. Alle 2006 im CUREM Masterstudium eingereichten Masterthesen nahmen teil. Beurteilt wurden diese von einer vierköpfigen Jury im Hinblick auf aussergewöhnliche akademische Qualität und intelligente Verbindung zur Praxis. *And the winner is ...* – die Namen erfahren Sie an der Eröffnung des Studienganges am 5. März im ETH Zentrum in Zürich (siehe oben).





Urban Management: Ein neues Berufsbild für die Stadt- und Regionalentwicklung

Die optimale Gestaltung und Nutzung des Raumes ist zentraler Gegenstand einer Vielzahl von Berufsgruppen. Diese und Interessen oft zu gegensätzlichen Einschätzungen konkreter Projekte. Stadt- und Regionalplanung steht über der Öffentlichkeit der Maximierung der gesellschaftlichen Wohlfahrt verpflichtet. Bislang stand hierzu nur ein reaktives

Projektentwickler und Investoren sind meist an hohen Renditen interessiert. Für Architekten ist oftmals die ästhetisch definierte Qualität eines Projektes besonders bedeutsam. Die Öffentlichkeit zerfällt in Interessengruppen, sodass Raumplanung als übergeordneter, demokratisch legitimierter Prozess die Interessen auszugleichen und die gesellschaftliche Wohlfahrt zu maximieren hat. Bewirkt diese übergeordnete Raumplanung mit ihrem eher reaktiven und abwehrenden Instrumentarium eine gesellschaftlich effiziente Allokation der Bodennutzung? Diese Frage wird diskutiert, seit es die Raumplanung gibt. Kritik an der heutigen Praxis üben Berufsverbände, Politiker und Planer öffentlicher Verwaltungen oder privater Büros. Wissenschaftliche Studien kommen regelmässig zu ernüchternden Schlüssen: Vielfach schafft es die Raumplanung nicht, die Allokation von Land gemäss ihrer Zielsetzung nachhaltig zu beeinflussen. Beispiele wie die sich ausbreitenden Einfamilienhausied-

lungen oder der Strukturwandel im Einzelhandel mit grossflächigen Betriebstypen auf der „Grünen Wiese“ illustrieren dies deutlich.

Externe Effekte. Was spricht trotz der verbreiteten Kritik für eine koordinierte Planung der Bodennutzung? Ein zentrales Argument sind sogenannte externe Effekte von Projekten. Gemeint sind diejenigen Nachteile für Nachbarn oder die Natur, welche die Investoren nicht tragen und daher auch nicht in der Investitionsentscheidung berücksichtigen. Die Verhinderung negativer externer Effekte bildet die zentrale Legitimation der Raumplanung und begründet den restriktiven Charakter ihres Instrumentariums. Zu wenig Beachtung finden andererseits die positiven Auswirkungen, welche ein Bauvorhaben hervorbringen kann: Wertsteigerungen

bei Nachbargrundstücken oder die Aufwertung von Strassen und ganzen Quartieren. So unterbleibt die Errichtung von Schulen immer wieder aufgrund der hohen Ausgaben, obwohl die Steigerung des Landwertes von benachbarten Grundstücken die Kosten erheblich übersteigen kann. Solche positiven externen Effekte können mit dem bisherigen Instrumentarium nicht adäquat berücksichtigt werden, da es vor allem auf die Verhinderung unerwünschter Entwicklungen zielt.

Neues Leitbild. An dieser Stelle setzt das neue Leitbild des Urban Management an. Es postuliert die Maximierung des Landwertes eines bestimmten Gebietes als Indikator für die Maximierung der wohlfahrtssteigernden Effekte von Bauten und Bauvorhaben. Urban Management fokussiert

daher nicht auf die Gewinnmaximierung einzelner Investoren, sondern auf die Wohlfahrtsoptimierung in abgegrenzten räumlichen Gebieten. Diese positive Orientierungshilfe sieht den Investor nicht als Gegner, macht sich jedoch auch dessen Partikularinteressen nicht zu eigen. Trotz dieser Konzentration auf eine projektübergreifende Wert- und Wohlfahrtsoptimierung muss Urban Management jedoch nicht zwingend durch öffentliche Instanzen betrieben werden. So entstehen in den USA durch privatwirtschaftliche Initiativen „Retortenstädte“. Ein Vergleich anhand der öffentlichen Infrastruktur und der Bebauungsdichte zeigt, dass diese – trotz sozialer und ästhetischer Kritik – den quasi naturwüchsigen Kommunen in Europa erstaunlich ähnlich sind. Dies ist angesichts der Geschichte vieler europäischer Städte letztlich auch nicht verwunderlich. Diese entstanden nämlich häufig als mittelalterliche Projektentwicklungen einzelner Fürsten.

ng

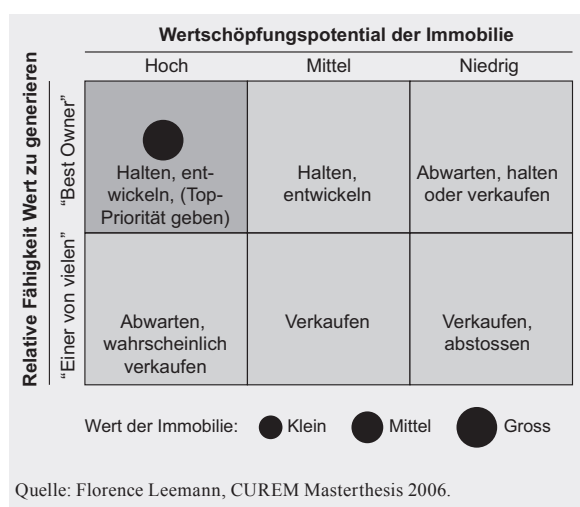
kommen aufgrund ihrer unterschiedlichen Vorbildung
in Einzelinteressen und ist zugleich im Dienst der
s und abwehrendes Instrumentarium zur Verfügung.

Urban Management durch private Akteure.

Die Landwertmaximierung eines Gesamtgebietes hat fast zwangsläufig die Anlage von Parks, Kindergärten oder Schulen zur Folge. Dies unabhängig davon, ob die Steuerung durch die öffentliche Hand oder durch private Investoren erfolgt. Der Grund ist, dass eine attraktive Nachfrage nach Wohnungen und Gewerbeeinrichtungen ohne solche Infrastrukturen nicht existieren kann und Leerstände die Folge wären. Urban Management, ob privatwirtschaftlich oder öffentlich, verfolgt daher mit der Landwertmaximierung eines Gesamtgebietes eine sozial ausgewogene Strategie. Diese steht zugleich den berechtigten Interessen der Projektentwickler und Investoren nicht entgegen.

Urban Management öffentlicher Akteure. Neben der Schaffung von Rahmenbedingungen ist die öffentliche Hand oft auch als Projektentwicklerin eigener Liegenschaften an der Entwicklung ganzer Gebiete

beteiligt. Für Gemeinden stellt sich sodann die Frage, ob sie diese Bauten und Grundstücke selbst bewirtschaften oder besser verkaufen sollten. Die konsequente Beurteilung und das systematische Management solcher Situationen durch die Gebietskörperschaften sind jedoch bisher selten anzutreffen. Der massgeblich von CUREM entwickelte Best Owner-Ansatz kann Gemeinden bei dieser Entscheidungsfindung im Rahmen von Urban-Management-Strategien unterstützen. Prinzipiell empfiehlt der Best Owner-Ansatz das Halten und aktive Bewirtschaften von Objekten und Grundstücken, für die der Eigentümer im Vergleich zu den anderen Marktteilnehmern die höchsten Fähigkeiten aufweist. So kann eine Gemeinde eine sehr hohe Kompetenz in der Verwaltung von Schulgebäuden haben, während



dies im Falle von Büros nicht gegeben ist. Gemäss Best Owner-Ansatz empfehlen sich daher vor diesem

Hintergrund der Verkauf von Bürogebäuden und die Konzentration auf die aktive Bewirtschaftung von Schulen. Zur Illustration zeigt die Graphik das Beispiel eines Entscheidungsrasters. Die Frage nach dem optimalen Management von einzelnen Immobilien, Immobilienportfolios und ganzen Gebieten stellt sich daher nicht nur für privatwirtschaftliche Akteure, sondern zunehmend auch für die öffentliche Hand.

Interdisziplinäres Wissen vermittelt. Das Center for Urban & Real Estate Management will mit der Weiterbildung von Führungskräften der Immobilienbranche, der öffentlichen Hand und der Finanzindustrie das Verständnis für Unterschiede und Gemeinsamkeiten aller Beteiligten fördern. Mit dem Abschluss als MSc Real Estate CUREM sind die Absolventen befähigt, in führenden Positionen an der Lösung gesellschaftlicher Herausforderungen durch die Veränderung der gebauten Umwelt erfolgreich mitzuwirken. (cb)



Mitgliedschaften

CUREMs Mitgliedschaften bei der European Real Estate Society ERES und der European Association for Investors in Non-listed RE Vehicles INREV wurden hier bereits früher angezeigt. Neu kommen die EPRA und das ULI hinzu. Wiederum stehen für CUREM und die Studierenden der Austausch von und der Zugang zu Wissen zum jeweiligen Themenschwerpunkt der Organisationen im Vordergrund.



Urban Land Institute
ULI: Das ULI wurde 1936 in Washington D.C. als gemeinnützige Forschungs- und Bildungsorganisation gegründet. Heute zählt es über 25 000 Mitglieder in 52 Ländern. Zweck ist die Förderung einer verantwortlichen und nachhaltigen Stadt- und Regionalplanung. Mitglieder sind Architekten, Stadtplaner und Projektentwickler ebenso wie Investoren, Politiker, Wissenschaftler und Journalisten (www.uli.org).

European Public Real Estate Association EPRA: Die EPRA vertritt als Nonprofit-Organisation seit 1999 die Interessen des europäischen börsenkotierten (public) Immobiliensektors. Sie fördert die Bildung von Standards in Bereichen wie Accounting, Reporting oder Corporate Governance. Ferner bezweckt sie den Austausch von Wissen und bietet ein Netzwerk zur Diskussion und Förderung von relevanten Themen. Die Studierenden und CUREM profitieren vom Zugang zu internationalen Forschungsergebnissen, Standards und der Möglichkeit zur aktiven Teilnahme (www.epra.com).



EPRA

Detaillierte Informationen zu allen Mitgliedschaften CUREMs finden sich auf www.curem.ch unter Portrait > Partner.

Diplomierung

Weihnachtessen

Die Diplomierung des Masterstudienganges 2005/2006 erfolgte in feierlichem Rahmen. Bei diesem Anlass wurden auch die fünf Jahrgangsbesten geehrt: Stephan Lüthi aus Winterthur, Jürg Wanzenried aus Oberdiessbach, Urs Thurneysen aus Basel, Pierre Stämpfli aus Genf und Oliver Hofmann aus Wädenswil. Fotos aller Diplomierten finden sich auf www.curem.ch > Portrait > Anlässe. CUREM gratuliert allen Absolventen und wünscht ihnen weiterhin Erfolg und Zufriedenheit!



Diplomierung des Jahrgangsbesten Stephan Lüthi (2. v.l.).

Fondue: Der Studiengang 2006/2007 erwies sich als kältefest und verbrachte im Dezember einen fröhlichen Abend beim Fondue unter den Bögen am Zürcher Limmatquai. Mit Woldecken und guter Laune ausgerüstet, bewiesen die Studierenden Standfestigkeit auch im Einsatz ausserhalb des Studienbetriebes.

