



- HOME
- Das unternehmen
- veranstaltungen
- QUO VADIS
- kundenveranstaltungen
- jahres-abonnement
- Newsletter
 - └ dialog aktuell
 - └ INSIGHT bestellen
- presse
- kontakt
- mein heuer dialog

INSIGHT

Newsletter by heuer-dialog.de

suche

Veranstaltungssuche »

INSIGHT Nr. 1, April 2011

Mediation als neues Zauberwort der Immobilienwirtschaft



Prof. Dr. Winfried Schwatlo FRICS

Zwei Ereignisse in diesem noch jungen Jahr 2011 haben erreicht, wofür eine immer größer werdende Gruppe von Mediations-Pionieren über 15 Jahre lang vorgearbeitet haben: Die Verfahren für außergerichtliche Konfliktlösungen sind in der Immobilienwirtschaft endgültig angekommen. Dazu haben zwei Ereignisse kräftig beigetragen: Heiner Geißler als „Mediator“ im Rahmen der öffentlichen „Schlichtung“ rund um Stuttgart 21 und die Verabschiedung des neuen deutschen Mediationsgesetzes durch den deutschen Bundestag im Januar diesen Jahres.

Winfried Schwatlo, Professor für Immobilienwirtschaft, Wirtschaftsethik und Mediation am CoRE Campus of Real Estate an der HfWU Nürtingen-Geislingen University, erklärt in INSIGHT das neue Zauberwort der Immobilienwirtschaft.

Die Begriffe *Mediator* und *Schlichtung* wurden hier bewusst in „...“ gesetzt, weil sie rein terminologisch im vom TV live übertragenen Verfahren so sicher nicht stimmen. Das macht aber nichts. Denn in der allgemeinen öffentlichen Wahrnehmung wird der Moderator-Einsatz dieser Politikerpersönlichkeit alter Schule als Symbol für einen neuen Ansatz von respektvollem Umgang mit dem Gegner eingestuft und als Erprobung für neue Wege, Gerichtskämpfe vermeiden zu helfen.

Eine typische Konfliktsituation

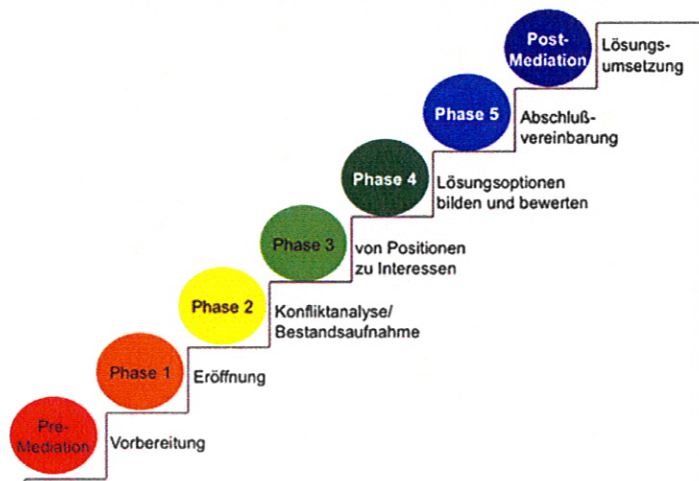
Stellen Sie sich das Folgende vor: Ein Projektentwickler konzipiert für eine angesehene Vermögensstiftung ein Fachmarktzentrum. Kaum sind die Mieter, die alle langfristige Mietverträge von 10 bis 15 Jahren Laufzeit abgeschlossen haben, im Objekt eingezogen, treten größere Mängel auf wie Risse, unklar geregelte Abgrenzungen von Mietflächen zu den Gemeinschaftsflächen und verschiedene Verständnisse von Anlagen zu einzelnen Mietverträgen.

Der Investor sieht die Schuld beim Projektentwickler, der wiederum beim Investor, aber auch bei einzelnen Mietern. Schnell sind Anwälte im Spiel. Und auch die finanzierende Bank fragt schon deutlich nach, was los ist. Allein manche Wettbewerber freuen sich. Jahrelanger Streit mit unterschiedlich bewerteten Risikoszenarien steht allen ins Haus.

Und genau hier macht Mediation Sinn:

Die Parteien sind dabei, sich nachhaltig zu zerstreiten. Und jeder weiß: Was formell in einem Gerichtsurteil enden wird, wird die tatsächlichen Interessen der Streitenden nicht wirklich befriedigen. Im Gegenteil: Der mögliche Ausgang des Gerichtsverfahrens wird in diesem Problemkuchen zu einem weiteren Risikoherd mit unsicherem Ausgang.

Idealtypischer Ablauf eines Mediationsverfahrens (1)



© Prof. Dr. Winfried Schwatlo FRICS "Grundlagen der Business Mediation" 2011

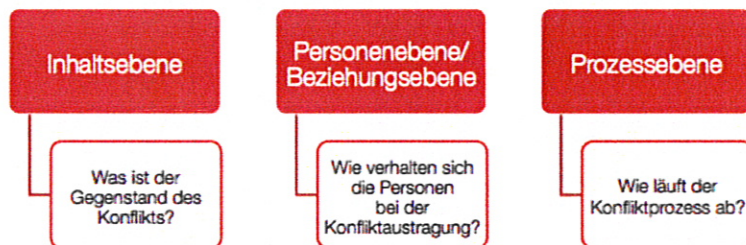
Weitere Themen sind:
 Wie stellen die Akteure das Problem richtig in ihre Bilanz ein? Kommt es zu größeren Imageschäden? Sinkt das Rating bei der finanzierenden Bank? Delikat ist zudem die auf Langfristigkeit angelegte Zweckgemeinschaft zwischen Mieter und Vermieter!

Gelingt es, an dieser Stelle des eskalierenden Konflikts einen Mediator einzuschalten, – gut wäre dazu eine entsprechende moderne Mediationsklausel in allen relevanten Verträgen – besteht eine gute Chance, das Problem schneller und besser zu lösen als althergebracht vor Gericht.

Der Mediator nimmt sofort eine allparteiliche Position ein, um das Problem neutral angehen zu können. Er übervorteilt keine Partei, wird nicht Teil des Streits und versetzt sich in die Lage eines jeden der Kontrahenten. Er macht keine eigenen Vorschläge, aber hilft durchaus professionell, den Streit in einen konstruktiven Dialog zu lenken. Seine Aufgabe ist es, den Parteien so zu helfen, dass sie sich selbst helfen können. Er fördert den Lösungsprozess so, dass beide Seiten ihre jeweiligen tatsächlichen Interessen klar formulieren und diese dem Gegenüber vernünftig vermitteln. Mit Hilfe von professionellen Gesprächstechniken, etwa durch ruhige souveräne Umformulierung von hitzig-provokativen Sätzen in eine neutrale Sprache und den Einsatz von NLP-Tools, wie etwa sich in die Lage des Anderen noch besser als je für möglich gehalten zu versetzen, bringt er beide Seiten dazu, eigenständige Lösungen für das Problem zu erarbeiten.

Konfliktebenen

Konflikte werden immer bestimmt durch drei verschiedene Konfliktebenen, die bei einer Konfliktanalyse herauszufinden und zu hinterfragen sind.



© Prof. Dr. Winfried Schwatlo FRICS "Wertschöpfung durch Verhandeln" 2011

Vielleicht noch wichtiger als Zeit- und Geldersparnis ist ein Lösungsszenario, das zukunftsgerichtet ist, die angespannte Beziehung verbessert und vielleicht sogar ausheilt, um weiter langfristig zusammen zu arbeiten.

Vereinfacht wird das Lösungspaket oft auch als das Erreichen einer win-win-Situation bezeichnet. Was mich persönlich dabei in der Praxis besonders beeindruckt:

Solche Ergebnisse sind durchwegs viel besser als jedes „richtige“ Urteil eines Gerichts. Das ist auch logisch: Das Gericht betrachtet nicht die Zukunft, sondern arbeitet mit den streng definierten Tools von Gesetz und Rechtsprechung die Vergangenheit auf. Es stehen dem Gericht folglich auch weniger Lösungsansätze, als es sie im Rahmen einer Mediation gibt, zur Verfügung. Die Richter wissen das und neigen auch deshalb dazu, die streitenden Parteien häufig in einen Vergleich zu lenken. Ein bisschen ist das für mich schon ein guter Schritt in Richtung Mediation.

Der Mediationsausbildungsmarkt

Ich selbst unterrichte im Rahmen meiner Professur für Immobilienwirtschaft, Wirtschaftsethik und außergerichtliches Konfliktmanagement am CoRE Campus of Real Estate an der HfWU Nuettringen-Geislingen University sogenannte Letztsemester, also StudentInnen, die wenige Monate danach im Berufsleben stehen.

So erlebe ich empirisch subjektiv auch die Konsequenzen: Das Schärfen des persönlichen Bewusstseins für diese Instrumente als Werkzeug eines jungen Immobilienmanagers führt dazu, dass mich Ex-StudentInnen immer häufiger ansprechen, wenn sie delicate Konflikte erleben oder gar in solche involviert sind.

So kann ich sagen, dass auch heute schon in Deutschland immer mehr Akteure auf dieses Instrument zugreifen, um ihre Ziele besser zu erreichen als durch Druck und Kampf.

Die RICS Royal Institution of Chartered Surveyors hat in ADR-Verfahren (= **Alternative Dispute Resolution**) große Erfahrung. Durch ein anderes Rechtssystem bedingt werden in Großbritannien über die RICS pro Jahr über 10.000 – 15.000 Anfragen nach Mediatoren, Adjudikatoren und Schlichtern bearbeitet. Ich selbst durfte in diesem Zusammenhang eine cross-border-Adjudikation leiten und auch mit diesem in Deutschland noch unüblichen Instrument einen Immobilienkonflikt außergerichtlich lösen helfen.



© Prof. Dr. Winfried Schwatlo FRICS "Grundlagen der Business Mediation" 2011

Zudem durfte ich in Zusammenarbeit mit EUCON Europäisches Institut für Konfliktmanagement in München die Fortbildung zum **Business Mediator RICS** für den deutschsprachigen Raum mit initiieren und Wirtschaftsmediatoren mit zusätzlicher besonderer Immobilienkompetenz ausbilden. Deren Kurse fanden in deutschen Städten, aber auch in Wien, Salzburg und Zürich statt. Zwei Kurse sind abgeschlossen; in 2012 startet Kurs 3. Insofern haben wir in Deutschland neben Hunderten generell ausgebildeten Mediatoren auch runde zwei Dutzend **Real Estate Mediation Experts**, die als Task Force für Immobilien- und immobilienfinanzierungsgeprägte Konflikte als Mediatoren zur Verfügung stehen. RICS Deutschland hat damit die Mediation als Instrument zur Streitschlichtung in der Immobilienwirtschaft etabliert.

So freut es mich, dass nun auch andere Verbände und Immobilieninstitutionen auf den Zug aufspringen und eigene Ausbildungen nachlegen. Das dient der Verbreitung der Idee und hilft uns, eine moderne stressärmere Streitlösungskultur zu pflegen. Allein auf die Standards der Ausbildungen müssen wir nun besonders achten, damit nicht Schmalspur- und Schnellzertifikate diesen goldenen Lösungsweg ankratzen.

Autor:

Prof. Dr. Winfried Schwatlo FRICS

Professur für Immobilienwirtschaft, Wirtschaftsethik und außergerichtliches Konfliktmanagement am CoRE Campus of Real Estate an der HfWU Nürtingen-Geislingen University // Aufsichtsratsvorsitzender der FOCUS REAL ESTATE AG, München
www.schwatlo.eu

Veranstaltungshinweis:

Am 31. Mai 2011 haben Sie Gelegenheit, sich beim **Fach-Dialog (Bau-)Konfliktmanagement – Mit außergerichtlichen Verfahren Zeit und Geld sparen** – umfassend über das neue Mediationsgesetz, Alternativen zur Mediation und das Konfliktmanagement in der Praxis zu informieren. Prof. Dr. Winfried Schwatlo FRICS moderiert den Fach-Dialog in Unterschleißheim bei München. Weitere Themen und Referenten im [Programm \(PDF-Download\)](#).

[Seitenanfang](#) [Seite drucken](#)