

# Immobilienwirtschaft

12 06-01 07

Immobilienwirtschaft und Politik

## KONFLIKTMANAGEMENT

# Gesittet streiten

Auch in der Immobilienbranche werden außergerichtliche Verfahren zur Konfliktlösung immer wichtiger. Deshalb bietet die RICS ab 2007 eine Fortbildung zum Business-Mediator an.

Text | Dr. Winfried Schwatlo MRICS, Vorstand der Focus Bau AG Real Estate und Consulting, München

Immobilienmediation als ein zentrales Anwendungsfeld für Konfliktregelungsverfahren gewinnt auf breiter Front an Bedeutung. Nachdem sich eine hohe und nach wie vor steigende Zahl ausländischer Investoren im deutschen Markt bewegt, ist auch mit einem Anwachsen von Konflikten in der Immobilienwirtschaft zu rechnen. Die Investoren, viele von ihnen aus dem angelsächsischen Kulturkreis stammend, sind mit den Instrumenten Mediation und Arbitration wohlvertraut. In Deutschland wächst daher der Bedarf, Experten für das spezielle Problempotenzial der Immobilienwirtschaft auszubilden und ihnen eine unabhängige Plattform für die Durchführung von Mediationen zu schaffen. Mediation ist ein flexibles, vertrauliches und außergerichtliches Verfahren, bei dem die Parteien durch qualifiziert geleitete, strukturierte Verhandlungen gemeinsam eine Einigung erarbeiten.

### Alle Seiten können durch Mediation gewinnen

Der Mediator ist dabei weder Richter noch Schlichter, sondern ein allparteilicher Mittler, der mit Sachverstand und geeigneter Methodik auf die Parteien ohne Zwangsmittel durch das Verfahren führt und sie bei der Definition ihrer Interessen und der Entwicklung zukunftsorientierter Problemlösungen unterstützt. Trotz Mediation gibt es immer wieder Auseinandersetzungen,

die scheinbar nur mit juristischer Hilfe und dem Gang zum Richter gelöst werden können. Doch mehr und mehr gewinnen Alternativen der Konfliktlösung an Bedeutung. Sie bringen zahlreiche Vorteile mit sich, wie zum Beispiel

- » eine zukunftsorientierte Lösung, bei der alle Seiten gewinnen,
- » der Schutz des Unternehmens vor Imageverlusten,
- » Kostendämpfungen sowie hohe Einsparung an Zeitaufwand
- » Eröffnung kreativer Optionen,
- » die Erzielung wirtschaftlich sinnvoller Ergebnisse,
- » die Bewahrung der Vertraulichkeit auf beiden Seiten.

### In fünf Schritten zur Lösung kommen

Die Mediation kennt als flexibles und anpassbares Verfahren keinen starren Verfahrensweg. Klassisch aufgebaut, lassen sich fünf Phasen unterscheiden: Von der Verhandlungseröffnung über die Konfliktdarstellung und die Offenlegung der Beweggründe bis hin zur Entwicklung einer Win-win-Lösung und der genauen Definition der Einigung.

Um der zunehmenden Wichtigkeit der Business-Mediation Rechnung zu tragen, plant RICS Deutschland in enger Zusammenarbeit mit EUCON Europäisches Institut für Conflict Management e.V. die Fortbildung zum Business-Mediator mit Schwerpunkt Immobili-

enwirtschaft. „Das EUCON-Institut und die RICS bündeln ihr Know-how und bilden zusammen ein starkes Team, das erstmals in Deutschland eine auf das Real Estate Geschäft zugeschnittene Mediatorfortbildung schafft“, sagen Carl O. Stinglwagner FRICS, stellvertretender Vorsitzender der RICS Deutschland, und Jörn Stobbe MRICS, Vorsitzender des Dispute Resolution Faculty Boards, beide treibende Kräfte hinter dem ambitionierten Projekt.

Dadurch, dass EUCON auch Parteien mit Organisationen vergleichbarer Zielsetzung im Ausland vermittelt, kann sie so auch bei grenzüberschreitenden Konflikten qualifizierte Unterstützung leisten. Für die RICS als eine auf Internationalität, Kompetenz und einer strengen Berufsethik aufgebaute Organisation ist dies besonders wichtig.

Die Inhalte der Fortbildung zum Business-Mediator / Dispute-Manager berücksichtigen die unterschiedlichen Formen alternativer Konfliktregelungsverfahren in einem ausschließlich immobilienwirtschaftlichen Kontext. Sie vermittelt in acht Modulen von jeweils zwei oder drei Tagen und mit insgesamt 210 Unterrichtseinheiten (160 Zeitstunden) Kenntnisse zur Mediation, aber auch zu anderen Verfahren der alternativen Konfliktbeilegung. Die Fortbildung richtet sich an Mitglieder von RICS, wird im Dezember 2006 ausgeschrieben und startet voraussichtlich im September 2007. Mehr Infos: [ricsdeutschland@rics.org](mailto:ricsdeutschland@rics.org).

## INTERVIEW

# Erfahrung verbinden

Drei Fragen an Judith Gabler, RICS Deutschland, und Winfried Schwatlo MRICS, EUCON-Institut München.

Interview | Redaktion



Fotos: Schwatlo / Gabler

Dr. Winfried Schwatlo, MRICS und Chartered Surveyor und Judith Gabler, Geschäftsführerin von RICS

zehn regionale Vertretungen in England und Wales und pflegt enge Beziehungen zu namhaften Mediationsstellen. RICS Deutschland kann auf diese langjährige Erfahrung zurückgreifen und das bestehende Know-how aus Großbritannien mit der Erfahrung des EUCON-Instituts auf bundes- und europäischer Ebene verbinden – eine hervorragende Basis für solide Zukunftsperspektiven.

**Arbitration, Adjudication, Mediation Conciliation: Viele reden im Moment davon. Sind das im Moment einfach nur Modeworte?**

**Schwatlo** Definitiv nicht. Diese Begriffe stehen für gezielte Arbeitsprozesse, die jeweils einen unterschiedlichen Ansatz haben. Konflikt – egal in welcher Form – ist leider oft unvermeidbar, und die Aneignung von zusätzlichen fachlichen Fertigkeiten sichert, dass auch unvermeidbare Konflikte auf einem Minimum gehalten werden. Jede Partei hat ein natürliches Interesse, „disputearm“ zu agieren. Das erhält wertvolle Ressourcen für produktives Arbeiten. Übrigens ist Adjudication seit 1998 für alle Baustreitigkeiten zwingend vorgeschrieben.

**Was sind dann also die besonderen Chancen einer solchen Ausbildung in Deutschland?**

**Gabler** Die RICS in Großbritannien verfolgt bereits seit Langem dieses Thema. Sie hat nicht nur eine etablierte Fakultät, sondern verfügt über mehr als

Wir können also davon ausgehen, dass analog dem herkömmlichen RICS Qualifikationsverfahren in nächster Zeit auch Prüfungen in Deutschland zum Chartered Surveyor im Mediationsbereich angeboten werden?

**Gabler** Nein, ganz richtig ist das nicht. Gerade im Bereich Mediation gibt es keine traditionelle RICS-Ausbildung. Die erforderlichen Fertigkeiten sind sehr interdisziplinär und Business-Mediation fordert zum Beispiel gute und offene Kommunikation oder Verhandlungsgeschick. Das setzen wir bei jedem Chartered Surveyor voraus und im Grunde genommen könnte jeder Chartered Surveyor mit entsprechender Erfahrung in diesem Bereich tätig werden.

**Schwatlo** Mit dieser gezielten Fortbildung streben wir jedoch zum einen ein erhöhtes Maß an Bewusstsein für die Vorteile von Dispute Resolution an, und zum anderen möchten wir weiter zur Professionalisierung der Immobilienwirtschaft wesentlich beitragen.