

Immobilien-Masterstudiengang an der HafenCity Universität Hamburg

Erich Kanngieser und Walter Schuur

Zusammenfassung

Gemäß dem Struktur- und Entwicklungsplan der HafenCity Universität Hamburg (HCU) – oder auch Universität für Baukunst und Metropolenentwicklung – wird ab dem Wintersemester 2008/2009 die Durchführung eines Masterstudienganges im Bereich Immobilienwirtschaft geplant, der die Immobilienökonomie als wissenschaftliche Disziplin zwischen Betriebswirtschaftslehre und den bau- und stadtentwicklungsbezogenen Ingenieurwissenschaften weiterentwickelt sowie den Qualifizierungsbedarf der Absolventen der HCU für die Immobilienwirtschaft

erfüllt. Die HCU nutzt ihre interdisziplinären Potenziale, da in diesem Studiengang die Grenzen der Fachkulturen überschritten werden müssen, um die Studierenden auf die immer komplexer werdenden Anforderungen der Immobilienwirtschaft vorzubereiten. Der Studiengang ist ein wichtiges Element der Profilierung der HCU und komplettiert die Integration der Betriebswirtschaft in das Fächerspektrum der HCU.

Summary

The HCU or university of built environment and urban development is specialised to address the current and future issues facing our towns and cities and uses its interdisciplinarity potential. Interdisciplinarity is required working at the property market or in property research. The article describes a master program in »Project Development and Real Estate Management« planned at the HCU. The real estate industry is one of the most important sectors of economy and needs many high qualified managers, constructors and operatives.

1 Entwicklung der HafenCity Universität Hamburg (HCU)

Seit dem Wintersemester 2007/2008 studieren die ersten Studenten der HCU nach einem neuen Curriculum und werden nach zehn Semestern ihren Master ablegen. Mit 1500 Studienplätzen ist die Gesamtzahl der Studierenden

in den Bereichen Architektur, Bauingenieurwesen, Geomatik und Stadtplanung in Hamburg deutlich reduziert worden. Noch ist die neue Universität an fünf Standorten



Abb. 1: Neubau der HCU von Westen

untergebracht, aber 2011 sollen alle in das neue Gebäude am Magdeburger Hafen in der HafenCity umziehen. Der Entwurf der Architekten von Code Unique aus Dresden erhielt den zweiten Preis des Wettbewerbs für den Neubau der HCU. Die Jury unter Vorsitz von Kees Christiaanse hat entschieden, dass kein Entwurf den Anforderungen der Ausschreibung vollständig gerecht geworden ist und somit auch kein erster Preis zu vergeben ist. Code Unique hat ihren Entwurf überarbeitet und wird diesen Entwurf realisieren. Ihrem städtebaulichen Entwurf zufolge werden auf dem Eckgrundstück in der HafenCity am Magdeburger Hafen drei Gebäude errichtet, die sich um einen zentralen Platz gruppieren: ein siebengeschossiges Büro- und Geschäftshaus, ein weiteres, flaches Bürogebäude und der Neubau der Universität. An der Ostseite des Platzes liegt die Universität, bestehend aus zwei längs zur Überseeallee und zur Wasserkante aufgeständerten sechs- und fünfgeschossigen Gebäudeteilen, die über eine verglaste Halle zu einer H-Form verbunden werden. Die Erdgeschosse beider Gebäudeteile sind von öffentlich wirksamen und nutzbaren Funktionen wie Medienzentrum mit Bibliothek, Galerie, Cafeteria, Mensa und Internet-Lounge belegt. Die zentrale Halle mit ihren zwei Foyers und dem Rechenzentrum dient als Verteiler einerseits zum Platz auf der Westseite und zum Lohsepark und andererseits zur Endhaltestelle der neu geplanten U-Bahn U4 mit dem Stationsnamen »HafenCity Universität« auf der Ostseite.

Im Bürgerschaftsbeschluss zum Neubau der HCU ist festgelegt, dass der Energiebedarf die Grenzwerte der Energieeinsparverordnung um 35 Prozent zu unterschreiten hat. Der Neubau soll ein Musterbeispiel nachhaltigen und energieeffizienten Bauens werden und das Investitionsvolumen liegt derzeit bei rund 60 Millionen Euro. Die Grundidee des Neubaus ist ein »Low-Tech«-Gebäude, wobei »Low-Tech« dafür steht, dass Wege gefunden werden, das Gebäude so zu gestalten, dass sie mit natürlichen und ökologischen Ressourcen zu betreiben und zu bewohnen sind. Bei der Kühlung und Lüftung des Gebäudes wird größter Wert auf die Ausnutzung natürlicher Ressourcen gelegt. Großflächige maschinelle Kühlung wird vermieden, um Energiekosten sowie langfristige Wartungs- und Betriebskosten gering zu halten. Ziel der Planung ist ein Primärenergiebedarf von maximal 100 kWh/Quadratmeter pro Jahr. Das Klimakonzept wird durch geothermische Maßnahmen (Nutzung von Erdwärme bzw. Erdkühlung), Nachtauskühlung (gesteuerte nächtliche Fensterlüftung), Betonkernaktivierung (Aktivierung der Betondecken zum Kühlen), hybride Lüftung, Windlüfter (windangetriebene Lüfter), Energie- und Wärmeeinsparung durch Dreifachverglasung, Abschaltung der Heizkörper bei geöffneten Fenstern und tageslichtabhängige Steuerung der Energiesparlampen und Solarthermie sowie eine spezielle Fassadengestaltung geprägt, in deren Brüstungen Photovoltaikanlagen integriert sind, die der autarken Versorgung der haustechnischen Aggregate dienen. Das ökologische Gesamtkonzept wird durch ressourcenschützende Maßnahmen abgerundet wie den Einbau von wassersparenden und wasserlosen Sanitäreinrichtungen, den weitestgehenden Verzicht auf Verbundwerkstoffe und andere schwer recyclingfähige Baumaterialien, die Verkleidung von Teilflächen der Bürobereiche mit Lehmbauplatten und die Begrünung der Dachflächen. Gegenüber der herkömmlichen Bauweise trägt das Konzept insgesamt zu einer Reduktion von jährlich 760 Tonnen des Treibhausgases Kohlenstoffdioxid bei. Die Kosten der Maßnahmen zur Nachhaltigkeit belaufen sich auf etwa vier Millionen Euro, wobei die Amortisierungsraten zwischen vier und zwanzig Jahren betragen.

Der Neubau ist so geplant, dass interdisziplinäre Kooperationen in Studium und Forschung gefördert werden. Dies spiegelt sich in der Gestalt des Gebäudes und im Raumprogramm wider. Das Raumprogramm ist flexibel geplant und bietet viele Möglichkeiten für Kontakte und informellen Austausch. Der Neubau der HCU soll auch ein öffentlicher kultureller Ort werden, an dem lebendige Debatten über die städtische Umwelt geführt werden können. Das Public-Privat-Partnership-Verfahren für den Neubau wurde Anfang 2008 europaweit ausgeschrieben, wobei der Neubau Eigentum der Stadt bleiben wird und der Investor einen Vertrag über Mieteinnahmen über zwanzig Jahre erhält. Viele Förderer der HCU stehen bereits fest. So unterstützt zum Beispiel der in Hamburg ansässige Baustoffproduzent Holcim den Neubau mit einer Million Euro und wird einem Hörsaal seinen Namen

geben. Der Neubau soll nach Aussage von Oberbaudirektor Jörn Walter der Vernetzung von öffentlichem Raum und Universitätsbetrieb einer Bildungs- und Wissenschaftsgesellschaft im 21. Jahrhundert Gestalt geben. Daher hat die neue Universität bereits in Vortragsreihen eine öffentliche Debatte über die drängenden Fragen der Entwicklung, der Gestaltung und der Zukunft der gebauten Welt begonnen. Es wird nach Möglichkeiten gesucht, das Interesse der Gesellschaft an der Qualität der gebauten Welt zu steigern und neue Lösungsansätze für die Probleme der Städte im 21. Jahrhundert zu entwickeln. Als Auftakt wurden Themenkomplexe wie »Archi-Neering (Gedanken zum Bauen im 21. Jahrhundert)«, »Die Universität der nächsten Gesellschaft« oder »von der Ökologie zur Nachhaltigkeit (über Globalisierung und Stadtentwicklung)« behandelt.

2 Profil der HCU

Gemäß dem am 30.10.2007 beschlossenen Struktur- und Entwicklungsplan der HCU ist ihr Ziel, durch Exzellenz in Bildung und Forschung nachhaltige Lösungen für aktuelle räumliche, ökologische, soziale, kulturelle und ökonomische Herausforderungen der Metropole des 21. Jahrhunderts zu entwickeln. In den ersten zwei Jahren ihrer dreijährigen Gründungsphase hat die HCU ein Profilentwicklungsverfahren durchgeführt, um die künftigen Schwerpunkte der Universität zu diskutieren. Die Gründungsphase endet mit Abschluss der Profilentwicklung und dem Inkrafttreten einer Grundordnung am 30.9.2008. Die HCU integriert die Bandbreite naturwissenschaftlicher Kompetenzen bezogen auf die Themen Bauen und Stadtentwicklung und versteht sich als ein Labor für die Zukunft der Metropole, das sich den komplexen Aufgaben der städtischen Umwelt stellt. Durch die im Gründungsgesetz der HCU vorgesehenen »Schools« sollen interdisziplinäre Potenziale in Studium und Forschung gefördert werden, so dass außer Exzellenz im eigenen Fach auch Verständnis und Wertschätzung der Nachbardisziplinen als Voraussetzung für kreative Zusammenarbeit erreicht werden. Zusätzlich sollen die Studierenden durch das »Studium Fundamentale« die Fähigkeit zur Bewältigung der komplexen Aufgaben des Bauens und der Stadtentwicklung durch Offenheit für radikal andere Sicht- und Denkweisen erlangen. Zehn Prozent aller Curricula der Universität werden für explizit fachfremde Studieninhalte freigehalten, wodurch die Studierenden in die Lage versetzt werden sollen, ihre eigene Disziplinarität zu hinterfragen. Das Programm wird in Kooperation mit der Hochschule für Musik und Theater und mit der Universität Witten-Herdecke aufgebaut.

Das Grundgerüst des Studiums bilden die vier Bachelor-Disziplinen Architektur, Bauingenieurwesen, Geomatik und Stadtplanung, zu denen jeweils konsekutive Master-Programme angeboten werden (Kanngieser und

Sternberg 2006). Die Curricula der vier Disziplinen werden durch einheitliche Modulstrukturen harmonisiert, um gegenseitig Studienleistungen einfacher anrechnen zu können und übergreifende Veranstaltungen und Projekte zu ermöglichen. Außerdem werden künftig die drei Masterprogramme »Resource Efficiency in Architecture and Planning«, »Projektentwicklung und Immobilienmanagement« sowie »Städtebau« angeboten, die fachübergreifend konzipiert sind und Studierende aus verschiedenen Bachelorstudiengängen aufnehmen. Der Masterstudiengang »Resource Efficiency in Architecture and Planning« (REAP) greift die dramatisch wachsenden Anforderungen an eine ressourceneffiziente Gestaltung der gebauten Umwelt auf. Das Ziel von Null-Energie-, Null-Abfall- sowie Null-Emissions-Bauten erfordert nicht nur technologisch hochgradig ausgefeilte Systeme der Ver- und Entsorgung, sondern auch frühzeitige und integrale Berücksichtigung in der Konzeption des Planens

und Bauens sowie der Modernisierung von Gebäuden. Die systematische Integration der Thematik Ressourceneffizienz in die nachhaltige Gestaltung der gebauten Umwelt steht im Zentrum des geplanten Masterprogramms. Der Studiengang »Projektentwicklung und Immobilienmanagement« wird in Abschnitt 3 detailliert vorgestellt und das Masterprogramm »Städtebau« verbindet die gestalterische Kompetenz einer durch Architektur geprägten Praxis des Städtebaus mit einer technischen, infrastrukturellen und prozessgesteuerten Praxis der Stadtplanung. Ziel dieses Masterstudienganges ist die Profilierung dieser Schnittstelle in Richtung eines eigenständigen Berufsfeldes und Berufsbildes. Der Studiengang führt die vier Disziplinen der HCU zusammen und erfordert Einblicke in soziologische, ökonomische und kulturelle Fragen nach Urbanität, sozialem Zusammenleben, veränderten Wohnbedürfnissen und Arbeitswelten.

Ein besonderes Kennzeichen der Forschung an der HCU ist ihre Inter- und Transdisziplinarität. Forschungsthemen sollen über Disziplinengrenzen hinweg bestimmt und aus den baulichen und räumlichen Lebenswelten heraus entwickelt werden. Die Forschungsfragen werden im Disziplinverbund der HCU und mit der Praxis erarbeitet. Die strategische Ausrichtung der Forschung konzentriert sich auf ausgewählte Schwerpunkte und interdisziplinäre Forschungsgruppen haben bereits für die nächsten Jahre die Schwerpunkte Metropolregionen im Wandel, Metamorphosen der Stadt (Bauen und Planen im

Bestand, Stadtumbau und Heritage), REAP (Ressourceneffizienz in Architektur und Planung), Baukunst (Bauen zwischen Gestaltung, Gesellschaft, Ökonomie und Technik), Immobilie und Stadt sowie virtuelle, digitale Stadt entwickelt. Die Bildung der Forschungsgruppen erfolgt als dynamischer und offener Prozess. In Ziel- und Leistungsvereinbarungen mit einer Laufzeit von drei Jahren legen die Forschungsgruppen ihre Ziele sowie Indikatoren für die Evaluation ihres Erfolges (Drittmittel, Publikationen, Wettbewerbe, Fachjurs, Fachvorträge, Fach-



Abb. 2: Neubau der HCU von Norden

gremien etc.) fest (z. B. Schuur und Kanngieser 2008).

Die bereits in der Aufbauphase der HCU entstandene Forschungsgruppe »Immobilie und Stadt« bestehend aus fünf Professoren aus den Fachdisziplinen Architektur, Geomatik und Stadtplanung konnte neben der Entwicklung des Masterstudienganges »Projektentwicklung und Immobilienmanagement« auch eine Reihe von hochkarätigen Forschungsaufträgen akquirieren und erhebliche Drittmittel einwerben. Durch Kooperationen mit diversen ausländischen und deutschen Universitäten sind nationale und internationale Vernetzungen in Forschung und Lehre entstanden. Die Forschungsgruppe nutzt die große Chance der Interdisziplinarität in diesem Forschungsbe- reich an der Schnittstelle der etablierten Fachdisziplinen konsequent und erzielte bereits anerkannte Erfolge für die HCU. Dies spiegelt sich in verschiedenen Publikationen in begutachteten wissenschaftlichen Fachzeitschriften, in Projektausschreibungen und in der Erarbeitung von nationalen und internationalen Projektanträgen wider. Die Forschungsgruppe befasst sich mit dem Spannungsfeld Immobilie und Stadt, erforscht die Potenziale und Grenzen öffentlicher und privatwirtschaftlicher Methoden und Instrumente für Objekte und Quartiere und analysiert die Wechselwirkungen zwischen Architektur, Kapital und Immobilienmärkten. Die Schnittstelle zwischen Architektur, Geomatik, Stadtplanung und Immobilienwirtschaft und die konsequente parallele permanente Betrachtung

der Immobilie als Produkt, als Wirtschaftsgut und als Kulturgut markiert dabei das Zentrum des Forschungsansatzes. Klare Teamorientierung in Kombination mit einem hohen Maß an reflektierter Spezialisierung eint die Forschungsgruppe (Kanngieser und Schuur 2007).

Das Teilprojekt »Stochastische Algorithmisierung der Bewertungsmodelle städtischer Immobilienmärkte« baut auf den beiden grundlegenden abgeschlossenen Forschungsvorhaben »Optimierung stochastischer Modellierung mittels Expectation-Maximization-Algorithmus« und »Entwicklung von Kollokationsmodellen in der Grundstückswertermittlung« auf (Kanngieser und Schuur 2004, 2005). Die Optimierung statistischer Algorithmen zur Beschreibung der Zufallsexperimente städtischer Immobilienmärkte sowie die empirische Modellierung der stochastischen Prozesse in Testfeldern stehen im Fokus des Projektes. Die empirischen Informationen georeferenzierter Objekte mit für die Immobilienbewertung bedeutsamen Zusatzdaten ermöglichen die Analyse von Spezialanwendungen wie zum Beispiel Indexreihen, Marktanpassungsfaktoren, Gebietslagewerte, Vergleichsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren und andere wertbeeinflussende Umstände. Für die Analysen sind ausreichende Stichproben mit normierten homogenen und stationären Daten sowie besondere statistische Modelle erforderlich.

Neben multivariaten statistischen Verfahren mit Linearkombinationen der stochastischen Parameter wurden weitere wahrscheinlichkeitstheoretische Schätzverfahren wie die Maximum-Likelihood-Methode, die Prädiktionsfilterung, die Kollokation nach kleinsten Quadraten mit der Verwendung lokaler, mäandrierender Kovarianzfunktionen oder der Expectation-Maximization-Algorithmus für die empirischen Datensätze nutzbar gemacht. In Kooperation mit diversen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus unterschiedlichen Bundesländern werden experimentelle Analysen für die Schätzung von Parametern durchgeführt. Immobilienindices für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser oder Verwaltungsgebäude, Umrechnungskoeffizienten für Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Variationen wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke (z. B. Grundstücksgrößen oder unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung) ergeben, Erbbaurechtsfaktoren in Relation zu der jeweiligen Rendite (Erbbauzins zum Zeitpunkt des Verkaufes), Marktanpassungsfaktoren für die Anpassung des Sachwertes (Summe aus Gebäudewert, Bodenwert und Wert der Außenanlagen sowie sonstiger baulicher Anlagen) an die Marktlage, Vergleichsfaktoren homogen bebauter Grundstücke in Abhängigkeit von Wohnfläche, Baujahr, Lage oder Ausstattung, Rohertragsfaktoren (Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete) oder auch Liegenschaftszinssätze werden mittels der genannten Algorithmen und ausreichenden empirischen Stichproben bestimmt.

Neben diesen Thematiken wird auch die additive Methode von Bodenwerterhöhungen in Komponentenverfahren für die Einforderung der Ausgleichsbeträge durch die Kommunen in Sanierungsgebieten weiterentwickelt. Für die Errechnung des Ausgleichsbetrages nach Paragraph 154 Absatz 2 Baugesetzbuch besteht für die Kommunen ein Schätzungsspielraum, der Auswirkungen auf die gerichtliche Kontrolldichte hat. Aktuelle ortsspezifische Analysen sind zusätzlich zu statistischen Methoden erforderlich, um zu sachgerechten Resultaten zu kommen. Daher sind die Forschungsergebnisse der Modelle des Bewertungsinformationssystems Hamburg mittels empirischer Daten zu aktualisieren und den ortsspezifischen Verhältnissen anzupassen. Die sogenannte »Bodensteinsche Formel« kann mittels der zur Verfügung gestellten aktuellen Daten durch neue empirische Modelle hoher Datendichte ersetzt werden, da die berechneten Ergebnismatrizen hochsignifikant genauer sind als die Resultate der Regressionsformel. Die empirischen Datenfelder der fünften Datenphase ergeben Werterhöhungsmodelle für Oberklassenabstände von 150 Euro pro Quadratmeter mit einer Genauigkeit von im Mittel etwa 5 Promille, wobei in stützpunktarmen Randbereichen die Genauigkeit auf 1 Prozent abfallen kann. Weiterentwicklungen in der Klassenparametrisierung der Anfangswerte werden vermutlich zu höheren Genauigkeiten der Zahlenwerte führen (Heiskanen und Moritz 1967, Moritz 1976, 1980, Wenzel und Arabelos 1981).

Für die Entwicklung einheitlicher internationaler Wertermittlungsstandards werden außerdem die insbesondere in USA und Großbritannien eingesetzten nicht normativ geregelten Wertermittlungsverfahren (Residualwertverfahren, Investmentverfahren, Discounted-Cash-Flow-Verfahren, Monte-Carlo-Verfahren etc.) untersucht, um standardisierte Regelungen für die einzelnen Varianten festzulegen und marktorientierte Ausgangsdaten für diese Bewertungsverfahren zu analysieren. Dies ist erforderlich, da durch die »International Accounting Standards (IAS 40)« die nicht normativ geregelten Verfahren speziell für komplexe Bewertungsfragen im Rahmen von Vollfinanzplänen und Immobilienfondsbewertungen bevorzugt werden. Das Residualwertverfahren zum Beispiel ist insbesondere für die Abschätzung eines für einen Investor noch tragbaren Grundstückswertes im Rahmen der Investitionsanalyse und die Monte-Carlo-Analyse ist für die Abschätzung von Risiken entwickelt worden. Diese Verfahren sind in diversen Spezifikationen publiziert worden, so dass einheitliche Verfahrensgänge zu definieren sind und marktorientierte Ausgangsdaten durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für diese Methoden analysiert und in Grundstücksmarktberichten veröffentlicht werden müssen. Dadurch werden die nicht normativ festgelegten Verfahren zu objektiveren, stärker am Grundstücksmarkt orientierten Immobilienwerten führen (Kanngieser et al. 2007).

3 Entwicklung des Master of Science-Studienganges »Projektentwicklung und Immobilienmanagement«

Die Immobilienwirtschaft zählt zu den volkswirtschaftlich bedeutsamsten Wirtschaftszweigen. In Großbritannien, den USA und anderen Ländern hat man seit langem erkannt, dass Fachkräfte in der Immobilienwirtschaft eine ähnlich gute Qualifikation benötigen wie in anderen Wirtschaftszweigen. Während Anfang der 90er Jahre in den USA und in Großbritannien schon diverse etablierte »Real Estate Undergraduate and Postgraduate Programs« existierten, startete in Deutschland 1990 die »European Business School« das erste Kontaktstudium in diesem Bereich. Betrachtet man die deutsche Hochschullandschaft, so gibt es viele Studiengänge, in denen immobilienpezifische Inhalte mehr oder weniger intensiv und aus unterschiedlichen Blickwinkeln vermittelt werden. Meist werden nur Teilaspekte behandelt, die einen fachübergreifenden Bezug vermissen lassen. Neben der »European Business School« mit ihrem betriebswirtschaftlichen Studium mit dem Wahlpflichtfach Immobilienökonomie gibt es noch ähnliche Ausbildungen an den Universitäten Leipzig und Stuttgart. Auch an Fachhochschulen und Berufsakademien gibt es inzwischen ein großes Angebot an Vertiefungen in Immobilienwirtschaft. Aufgrund der unbefriedigenden Ausbildungssituation einerseits und der großen Attraktivität der Immobilienbranche andererseits rekrutiert sich ein bedeutender Anteil der Beschäftigten in diesem Wirtschaftszweig aus Hochschulabsolventen, die kein so intensives immobilienbezogenes Studium durchlaufen haben. Für diese hat sich ein vielfältiges Angebot an Weiterbildungsmöglichkeiten entwickelt. Studierende aus Stadtplanung, Architektur, Bauingenieurwesen und Geomatik bemerken ihre Defizite in diesem Bereich und müssen teure Fortbildungsangebote wahrnehmen, um die guten Karrierechancen in der Immobilienwirtschaft für Akademiker zu nutzen (Schulte 2005 a,b).

Nicht nur die Studierenden erkennen diese Arbeitsmarktperspektiven, die sich aus dem großen Nachholbedarf der Branche ergeben, auch die Unternehmen brauchen immer besser ausgebildete Fachkräfte, um im zunehmenden Wettbewerb zu bestehen und von Ratingagenturen gut bewertet zu werden. Daher beschäftigte sich der Kompetenzpool der HCU unter wesentlicher Mitarbeit von Prof. Dr. M. Dobberstein seit Anfang 2006 mit der Einrichtung eines Forschungs- und Lehrbereichs »Immobilie und Stadt« und hat eine Wettbewerbsanalyse der deutschen Hochschulen mit Planungs-, Architektur-, Bauingenieur-, Geomatik- und betriebswirtschaftlichen Studiengängen im Hinblick auf die Immobilienwirtschaft durchgeführt. Viele Hochschulen, die einen Studiengang in dieser Richtung anbieten, haben nur wenig interne Ressourcen und lassen viele Lehrveranstaltungen mit Dozenten aus der Praxis durchführen. Die größten Ressourcen sind bisher an betriebswirtschaftlichen Fakultäten vorhanden und die meisten Studienangebote gibt

es an Fachhochschulen, Berufs- und Verwaltungsakademien. Auf Universitätsniveau gibt es kaum entsprechende Studienangebote, insbesondere nicht an den Bau- und Planungsfakultäten (Kanngieser und Schuur 2007).

Um den Studierenden, die ein Bachelor-Studium in Architektur, Bauingenieurwesen, Geomatik oder Stadtplanung erfolgreich abgeschlossen haben, die Möglichkeit zu eröffnen, bei Immobilien- oder Wohnungsunternehmen zu arbeiten, als Dienstleister für die genannten Unternehmen tätig zu sein oder im öffentlichen Dienst zu arbeiten, wurde der Master of Science-Studiengang »Projektentwicklung- und Immobilienmanagement« an der HCU konzipiert. Unter Nutzung der großen Interdisziplinarität der Universität wird mit internen Ressourcen über das gesamte Spektrum dieser Thematik ein neuer Masterstudiengang mit konsistenten Strukturen und Programmen entstehen und es werden auch Möglichkeiten zur spezifischen Forschung eröffnet. Forschung im Schnittpunkt Baukunst, Stadtentwicklung, Geomatik und Immobilienmanagement ist erforderlich, damit Immobilienunternehmer auch international wettbewerbsfähig bleiben. Alle Studierende der HCU müssen Grundkenntnisse erlangen, um mit Akteuren der Immobilienwirtschaft verhandeln zu können. Ein Teil der Studierenden soll so ausgebildet werden, dass ihnen der Arbeitsmarkt in der Immobilienwirtschaft eröffnet wird. Dadurch wird das Renommee der HCU gesteigert, die Absolventen werden wettbewerbsfähiger ausgebildet, so dass die HCU den Unternehmen hochwertiges Arbeitskräftepotential bieten kann, und die Wettbewerbsfähigkeit Hamburger Immobilienunternehmen wird durch den Zugang zu Forschungseinrichtungen der HCU erhöht. In der Immobilienwirtschaft ist noch viel Grundlagenforschung erforderlich und der Bedarf immobilienwirtschaftlicher Unternehmen besonders an interdisziplinärer Forschung ist hoch (Schulte 2006).

Damit die Absolventen der HCU als Projektleiter in öffentlichen sowie halböffentlichen Entwicklungsgesellschaften (z.B. HafenCity GmbH) oder Projektentwicklungsfirmen, als Wertermittler bei Banken, Investmentberatern, Immobilienmaklern, Gutachterausschüssen für Grundstückswerte oder Geschäftsstellen der Umlegungsausschüsse, als Markt-, Standort- und Objektanalytiker bei Consultern, Investoren und Banken, als Immobilien- oder Assetmanager bei Wohnungsunternehmen oder institutionellen Anlegern, als Public Real Estate Manager im öffentlichen Dienst oder Corporate Real Estate Manager bei Industrie- und Dienstleistungsunternehmen oder als Projektsteuerer bei Projektentwicklern, Bauunternehmern, Banken und in Stadtplanungsämtern tätig werden können, ist der zweijährige Masterstudiengang entstanden. Der Masterstudiengang »Projektentwicklung- und Immobilienmanagement« soll nach Meinung der fünf Professoren aus den Departments Architektur, Geomatik und Stadtplanung der Forschungsgruppe »Immobilie und Stadt« acht Module umfassen. In dem Modul »Immobilie als Kapitalanlage« werden die Akteure des Immobilien-

marktes vorgestellt und die Wertermittlung, Investitionsrechnung und Finanzierung von Immobilien behandelt. Das Modul »Immobilienmärkte« beinhaltet Markt- und Standortanalysen, Marktsegmente und Teilmärkte sowie Konjunkturzyklen, den demografischen Wandel und Prognosen. Im Modul »Unternehmensführung« beschäftigen sich die Studierenden mit strategischer Planung, Unternehmensorganisation, Vertragsmanagement, Risikomanagement und Corporate Governance, Verhandlungstechniken und dem Fachenglisch für Immobilienökonomien. Das sehr umfangreiche Modul »Immobilienrecht« untergliedert sich in Bilanz- und Steuerrecht, Immobiliensachenrecht, Gesellschaftsrecht, Vertragsrecht für Projektentwickler, wozu Architektenverträge, Kaufverträge, Mietverträge, städtebauliche Verträge, Verträge für Joint Ventures und strategische Partnerschaften gehören, und Vertragsrecht für Immobilienmanager, wie zum Beispiel Wartungsverträge, Gewährleistungsrecht, Dienstverträge, Werkverträge oder Mietverträge. Im dritten Semester haben die Studierenden die Möglichkeit, sich in den Modulen Projektentwicklung oder Immobilienmanagement zu vertiefen. Während in dem Modul »Projektentwicklung« die einzelnen Phasen der Projektentwicklung, die Immobilie als Produkt, der Entwurf aus ökonomischer Perspektive (Flächeneffizienz, Drittverwertungsfähigkeit, Flexibilität) und die Projektsteuerung detailliert behandelt werden, beschäftigen sich die Studierenden im Modul »Immobilienmanagement« mit dem kaufmännischen und technischen Immobilienmanagement, dem Lebenszyklus der Immobilien sowie mit dem Betriebs- und Nutzermanagement. Das Modul »Immobilie und Stadt«, in dem insbesondere die Auswirkungen des Kapitalmarktes auf die Stadt und die Baukultur untersucht wird, ein Projekt und die Masterthesis schließen den Masterstudiengang ab.

4 Künftige Entwicklung

Die HCU steht derzeit im Brennpunkt einer öffentlichen Debatte über die drängenden Fragen der Entwicklung, Gestaltung und Zukunft der gebauten Umwelt. Die Universität sucht nach Möglichkeiten, das Interesse an der Qualität der gebauten Umwelt zu steigern und neue Lösungsansätze für die Probleme unserer Städte im 21. Jahrhundert zu entwickeln. Gemäß dem Struktur- und Entwicklungsplan wird im Wintersemester 2008/2009 der Masterstudiengang »Projektentwicklung und Immobilienmanagement« an der HCU eingerichtet, dessen von diversen Hochschullehrern aus Architektur, Geomatik und Stadtplanung vorgeschlagene Studieninhalte in Arbeitsgesprächen mit Vertretern der Hamburger Wohnungs- und Immobilienwirtschaft den Anforderungen der künftigen Arbeitgeber der Absolventen angepasst werden (Kanngieser 2007). Generell betrachten die Arbeitgeber die fehlende Interdisziplinarität der Absolventen als großen Mangel der bisherigen Ausbildung, so dass häufig nur mit

vielen Schwierigkeiten tragfähige Kompromisse gefunden werden. Wegen der komplexen Zusammenhänge beim Umgang mit Immobilien ist dieser Arbeitsbereich nicht für Spezialisten geeignet, sondern für Fachkräfte, die Technik und Betriebswirtschaft kombinieren. Daher wird das Konzept im Hinblick auf den kaufmännischen Bereich (z. B. Finanzierung, Controlling) überarbeitet. Weiterhin wird diskutiert, ob der Bereich »Unternehmensführung« in eine postgraduale Weiterbildung verlagert wird, da die Studierenden für dieses Modul noch zu wenig Erfahrung gesammelt haben. Einstimmig sind die Arbeitgeber der Meinung, dass dieser Studiengang für die Hamburger Immobilienwirtschaft eine hohe Bedeutung hat.

Literatur

- Heiskanen, W.A., Moritz, H.: *Physical Geodesy*. W.H. Freeman and Company, San Francisco, 1. Auflage, 1967.
- Kanngieser, E.: Projektentwicklung und Immobilienmanagement an der HCU Hamburg. In: *Allgemeine Vermessungsnachrichten*, Heft 4, S. 129–135, Heidelberg, 2007.
- Kanngieser, E., Kertscher, D., Jessen, M.: Analyse nicht normativ geregelter Wertermittlungsverfahren. In: *Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (zfv)*, Heft 6, S. 347–356, Augsburg 2007.
- Kanngieser, E., Schuur, W.: Kollokationsmodelle sanierungsbedingter Werterhöhungen des BIS Hamburg. In: *Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Grundstücksmarkt und Grundstückswert*. 15. Jahrg., Heft 2, S. 70–74, 2004.
- Kanngieser, E., Schuur, W.: Stochastische Algorithmen der Grundstücksbewertung. In: *Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Grundstücksmarkt und Grundstückswert*. 16. Jahrg., Heft 5, S. 280–285, 2005.
- Kanngieser, E., Schuur, W.: Immobilienökonomie, Stadtplanung und Geomatik. In: *Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (zfv)*, Heft 1, S. 32–37, Augsburg 2007.
- Kanngieser, E., Sternberg, H.: Geomatik- und Hydrographie-Studium an der HafenCity Universität Hamburg. In: *Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (zfv)*, Heft 2, S. 80–86, Augsburg 2006.
- Moritz, H.: *Integral Formulas and Collocation*. *Man Geod*, 1: 1–40, 1976.
- Moritz, H.: *Advanced Physical Geodesy*. Herbert Wichmann Verlag, Karlsruhe, 1980.
- Schuur, W., Kanngieser, E.: Recording, Documentation and Application of Stereoviews in Cultural Heritage. *Proceedings of ISPRS Symposium*, Peking 2008.
- Schulte, K.-W.: *Immobilienökonomie*. Band 1, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 3. Auflage, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München 2005a.
- Schulte, K.-W.: *Immobilienökonomie*. Band 3, Stadtplanerische Grundlagen, 2. Auflage, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München 2005b.
- Schulte, K.-W.: *Immobilienökonomie*. Band 2, Rechtliche Grundlagen, 2. Auflage, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München 2006.
- Wenzel, H.-G., Arabelos, D.: Zur Schätzung von Anomalie-Gradvarianzen aus lokalen Kovarianzfunktionen. In: *Zeitschrift für Vermessungswesen*, Heft 5, S. 234–243, 1981.

Anschrift der Autoren

Prof. Dr.-Ing. Erich Kanngieser
HafenCity Universität Hamburg
Universität für Baukunst und Metropolenentwicklung
Department Geomatik
Hebebrandstraße 1, 22927 Hamburg
erich.kanngieser@hcu-hamburg.de

Prof. Dr.-Ing. Walter Schuur
Hochschule Magdeburg-Stendal, Fachbereich Bauwesen
Breitscheidstraße 2, 39114 Magdeburg
gutachter@email.com