



Projektentwicklung und Immobilienmanagement an der HafenCity Universität Hamburg

Erich Kanngieser

Die HafenCity Universität Hamburg wurde von der Freien und Hansestadt Hamburg zum 1.1.2006 als Zusammenführung von vier Fachbereichen aus drei Hamburger Hochschulen gegründet. Sie fasst die Fachkulturen Architektur, Bauwesen, Geomatik und Stadtplanung zusammen und widmet sich der Forschung und Lehre auf dem Gebiet der gebauten Umwelt. Aufgrund der disziplinären Breite der Universität können interdisziplinäre Studienprogramme entwickelt werden, wie der in diesem Artikel beschriebene Masterstudiengang „Projektentwicklung und Immobilienmanagement“.

1 Entwicklungsstand der HafenCity Universität Hamburg (HCU)

In Europas größtem Bauprojekt, der HafenCity Hamburg, starten 2007 mehrere Schlüsselbauten, wie das „Leuchtturmprojekt“ Elbphilharmonie am Kaispeicher A, das Internationale Maritime Museum Hamburg im ältesten Lagerhaus der Speicherstadt oder der Bau des Überseequartiers am Magdeburger Hafen. Das Herz der HafenCity wird die Projekte Science Center und Kreuzfahrt-Terminal beherbergen. Diese Schlüsselprojekte resultieren aus den stadtplanerischen Entscheidungen, die durch das städtebauliche Leitbild „Nachhaltige Stadtentwicklung in der HafenCity Hamburg“ geprägt werden. Dieses Leitbild wurde entwickelt, weil seit dem Ausbau des Containerumschlages des Hamburger Hafens sich der Schwerpunkt des Umschlaggeschäftes von den traditionellen citynahen Hafen- und Kaianlagen in die modernen Hafenanlagen südlich der Elbe verlagerte. Die historischen Hafenanlagen mit ihrer berühmten Speicherstadt waren durch Leerstand und Verfall bedroht. Mit der durch die Hamburger Bürgerschaft 1997 beschlossenen Entwicklung der HafenCity besteht für die Stadt Hamburg das Ziel, durch die Revitalisierung des Hafengeländes das Zentrum der Stadt zu erweitern und an die Elbe heranzuführen (www.hafencity.de). Geplant ist die schrittweise Entwicklung der ca. 155 ha historischen Hafenflächen über einen Zeitraum von 25 Jahren. Durch die Umstrukturierung sollen 1,5 Mio. Quadratmeter Bruttogeschossfläche für 10 bis 15 Tausend Einwohner und Dienstleistungsflächen für 30 bis 40 Tausend Arbeitsplätze gebaut werden. Um ein brei-

tes Ideenspektrum für die zukünftige Gestalt der HafenCity zu erhalten, wurde 1999 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, auf dem der im Jahre 2000 vom Hamburger Senat beschlossene Masterplan HafenCity beruht. Städtebauliches Leitbild für die Entwicklung der HafenCity ist die Wahrung der hafentypischen Strukturen von Land- und Wasserflächen. Ziel ist es, ein Gebiet mit innerstädtischem Charakter zu entwickeln, das die städtebaulichen Voraussetzungen für eine urbane Nutzungsstruktur durch innerstädtische Dichte, eine Bebauung im städtebaulichen Zusammenhang und eine abwechslungsreiche Folge öffentlicher Räume bietet. Basis für die räumliche Gestalt der HafenCity sind einzelne Quartiere mit unterschiedlichen städtebaulichen Typologien, die jeweils aus der Umgebung der zu entwickelnden Quartiere abgeleitet werden. Der Masterplan sieht vor, neben der Speicherstadt auch andere erhaltenwerte Bauwerke der Hafengeschichte wie Hafenbecken, Kaimauern, Kräne etc. in die neuen städtebaulichen Strukturen zu integrieren. Der „Sandtorhafen“, der „Grasbrookhafen“ und der „Magdeburger Hafen“ sind als älteste Hafenbecken von historischer Bedeutung und werden ebenso wie denkmalwürdige Gebäude erhalten. Die HafenCity befindet sich überwiegend im Eigentum der Stadt Hamburg, die die Gesellschaft für Hafen- und Standortentwicklung mit dem Entwicklungsmanagement der HafenCity beauftragt hat. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt auf der Basis des Masterplans über Investorenauswahlverfahren. Es gibt derzeit viele Projekte, wie die anfangs genannte Konzerthalle auf dem Kaispeicher, das Überseequartier oder auch die HafenCity Universität, die sich derzeit in unterschiedlichen Realisierungsphasen befinden. Das Areal, auf dem die HCU mit zwei anderen Objekten gebaut wird, ist Bestandteil des zentralen Stadtraums der HafenCity am Magdeburger Hafen. Der Masterplan HafenCity bezeichnet den Eckbereich Magdeburger Hafen, Norderelbe und Baakenhafen als maritimes Dreieck von Standorten herausragender Bedeutung. Das Gebiet westlich des Magdeburger Hafens wird durch das Science Center mit Aquarium besetzt, das östlich Ufer wird gemeinsam von der HCU (24 000 m² Bruttogeschossfläche) und einem Büro- und Geschäftshaus (27 000 m² Bruttogeschossfläche) besetzt und die Spitze des Baakenhöfts wird als dritter Eckpunkt des Dreiecks fungieren. Nutzung und Ausformung dieses Gebäudes ist noch nicht festgelegt. Das Universitätsgebäude soll architektonisch Maßstäbe setzen und einen wichtigen Beitrag zur Belebung der HafenCity leisten. Die Baukosten von über fünfzig Millionen Euro werden von Bund und Stadt finanziert. Der Architektur-

wettbewerb für den Neubau wurde 2006 begonnen. Das Gebäude soll 2011 fertig gestellt sein, so dass dann die bislang räumlich getrennten Disziplinen der HCU Architektur, Bauingenieurwesen, Geomatik und Stadtplanung unter einem Dach vereint werden. 1500 Studierende und rund 180 Beschäftigte gehören der HCU an.

Die HafenCity Universität Hamburg, Universität für Baukunst und Raumentwicklung ist von der Freien und Hansestadt Hamburg zum 1. Januar 2006 gegründet worden. Sie ist die einzige Universität in Europa, die sich ausschließlich der Forschung und Lehre auf dem Gebiet der gebauten Umwelt widmet und die darüber hinaus alle zum Verständnis und zur Verbesserung dieser Umwelt notwendigen Fachdisziplinen zusammenführt. Dabei wird das gesamte Spektrum von der Erfassung und Visualisierung bis zur Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen, von der materiellen bis zur sozialen und politischen Infrastruktur abgedeckt. Aufgrund dieser disziplinären Breite hat die HCU die Möglichkeit, neue Lösungsansätze für die wichtigen und drängenden Probleme der gebauten Umwelt zu entwickeln. Durch die Kombination gestalterisch-konzeptioneller und technisch konstruktiver, sozio-ökonomischer und sozialwissenschaftlicher Schwerpunkte sowie methodischer Ansätze werden die interdisziplinären Potenziale in Lehre und Forschung zwischen den einzelnen Fachkulturen erweitert und befördert. Die Gründung der HCU ergab sich aus einer hochschulübergreifenden Strukturreform aller Hamburger Hochschulen. Im Jahre 2002 wurde vom Senator für Wissenschaft und Forschung J. Dräger, Ph. D., eine Expertenkommission unter Leitung von Dr. K. von Dohnanyi eingesetzt, die Empfehlungen für eine Reform der Aufgaben, Kapazitäten, Organisation und des Finanzbedarfs des Hamburger Hochschulwesens erarbeitete. Als besondere Ziele nennt die Kommission 2003 die Reduzierung der Studienabbrecherzahlen, die Verbesserung der Qualität in Forschung und Lehre, die Schaffung neuer entscheidungsfreudiger Organisationsstrukturen, die größere Internationalisierung und die Behebung der Unterfinanzierung der Hochschulen. Empfohlene Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele enthalten die Leitlinien für die Entwicklung der Hamburger Hochschulen (Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft vom 17.6.2003, Drucksache 17/2914), die u. a. für die Sektion Bauen zur Steigerung der Qualität und Attraktivität der Architekturausbildung die Zusammenführung von Studienangeboten der Hochschule für Angewandte Wissenschaften mit ihren Fachbereichen Architektur, Bauingenieurwesen und Geomatik sowie der Hochschule für bildende Künste mit seiner Architekturausbildung vorsieht. Durch einen Abbau von Studienanfängerkapazitäten vor allem im Bereich Architektur sollen Ressourcen für Innovationen geschaffen werden. Die Sektion Bauen soll eine große Eigenständigkeit erhalten und das weitere Vorgehen soll wegen des großen Reformwillens der beteiligten Fachbereiche in einem Moderationsprozess geklärt werden. Als Eckpunkte der Sektion Bauen werden die Qualitätssteigerung der Architekturausbildung in Hamburg, die Einführung des Bachelor-Master-Systems und der Abbau der Studienanfängerkapazitäten vor allem im Bereich Architektur genannt. Der moderierte Diskussionsprozess unter der Leitung

von Staatsrat a. D. H.-P. Strenge beschäftigte sich mit Profil, Qualität und Quantität der Lehrangebote, mit der inneren Organisation, der institutionellen Anbindung oder Verselbständigung der Sektion und dem Umsetzungsverfahren. Unter Berücksichtigung der Resultate des Moderationsprozesses und der korrespondierenden Stellungnahmen der Hochschulen hat der Senat am 31.8.2004 beschlossen, zusätzlich die Stadtplanung der Technischen Universität Hamburg-Harburg in die Zusammenführung der bauorientierten Studiengänge mit einzubeziehen und in der HafenCity eine eigenständige Hochschule universitären Charakters zu gründen. Die organisatorische Neustrukturierung der Ausbildung soll ermöglichen, dass auch neue Berufsfelder erschlossen werden, ein klares Profil in Forschung und Entwicklung mit Nutzung der Interdisziplinarität erarbeitet wird, ein Diskussionsforum zur Entwicklung der besonderen Baukultur Hamburgs entsteht und in definierten Schwerpunktbereichen im internationalen Maßstab Konkurrenzfähigkeit und Exzellenz gewährleistet ist (Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft vom 9.8.2005, Drucksache 18/2683).

Unter der Leitung des Präses der Behörde für Wissenschaft und Gesundheit J. Dräger, Ph. D., wurden Arbeitsgruppen zu den drei Themenfeldern Struktur und Profil, Ressourcen sowie Bauplanung mit Vertretern der fünf Fachdisziplinen und den Präsidien der drei betroffenen Hochschulen eingerichtet, um alle künftig die neue Hochschule tragenden Bereiche im Gründungsverfahren zu beteiligen. Die Zusammenführung der Fachbereiche und Studiengänge zu einer Hochschule mit Universitätsrang enthält als Grundeinheiten vier Departments (Architektur, Bauingenieurwesen, Geomatik, Stadtplanung) entsprechend den Fachdisziplinen und hat als Zielgröße ca. 1500 Studierenden. Jedes Department soll zunächst Bachelorstudiengänge und konsekutive Masterstudiengänge in ihrer Fachdisziplin anbieten können, wobei ab Wintersemester 2006/2007 nur noch Bachelorstudiengänge angeboten werden und ab dem Wintersemester 2008/2009 es nur noch die Bachelor-Master-Struktur gibt. Die Studienorganisation wird in den Departments, in der „Undergraduated School“ und der „Graduated School“ erfolgen. Die Universität wird zunächst mit 175 Stellen ausgestattet, die bis 2012 auf 65 Professorenstellen und 45 Stellen des sonstigen wissenschaftlichen und wissenschaftlich-technischen Personals reduziert werden. Die Entwicklung der Personal- und Organisationsstruktur gemäß den Vorgaben des Hamburgischen Hochschulgesetzes ist Aufgabe der HafenCity Universität. In einer externen Findungskommission wurde nach einer internationalen Ausschreibung als Gründungspräsident der Kanadier Professor Steven Spier, bisher Leiter des Departments Architektur der University of Strathclyde, Glasgow (Schottland) ausgewählt und am 11.10.2005 wurde vom Senat seine Ernennung beschlossen (KANNGIESER und STERNBERG 2006). Inzwischen agiert die HCU an verschiedenen Hamburger Standorten, und zwar befinden sich die Departments Architektur, Bauingenieurwesen und Geomatik im Zentrum für Studium und Forschung City Nord und das Department Stadtplanung im Zentrum für Studium und Forschung Harburg. Außerdem existiert ein Zentrum für Projektarbeit in der Awerhoffstraße, das AdHoch Service

Center in der Weidestraße und die Präsidialabteilung am Lohseplatz, so dass bis 2011 die Universität noch auf fünf Standorten verteilt ist (www.hcu-hamburg.de).

2 Lehr- und Forschungsfelder der HCU

Die HCU bietet qualitativ hochwertige und innovative Bachelor- und Masterstudienprogramme an, welche die entscheidenden Grundlagen für etablierte Berufsfelder legen und mit modernen Ausbildungsinhalten und Methoden, die sich über die Grenzen der Fachdisziplinen hinauswagen, auch neuartige Berufsfelder, wie zum Beispiel das Immobilienmanagement, erschließen. Die Bachelorstudiengänge der HCU entsprechen den aktuellen Ansprüchen an professionelle Ausbildung, liefern wichtige Grundlagen in der Fachdisziplin und ermöglichen den ersten berufsqualifizierenden Abschluss im Studiengang. Hierfür wurde entsprechend den Strukturmodellen des Bologna-Prozesses eine Studiendauer von drei Jahren angesetzt. Neben der wachsenden Spezialisierung in den einzelnen Berufen müssen sich die Studierenden auch mit den ökonomischen, sozialen und ökologischen Bedingungen der gebauten Umwelt in Stadt und Region befassen, damit die Absolventen in der Lage sind, ein größeres Spektrum von Themen, Problemen und Akteuren zu verstehen und mit ihnen zu arbeiten. Wegen der disziplinären Breite wird bei den Absolventen der HCU ein besonderes Verständnis für die benachbarten Fachdisziplinen entwickelt, so dass die Akteure, die an den Planungen, Entwürfen und Konstruktionen innerhalb von Bau- und Stadtentwicklungsprozessen beteiligt sind, optimal kooperieren können. Dabei hat der Stadtplaner die Aufgabe, planungsbezogen ökonomische, soziale und ökologische Prozesse sowie deren räumliche Wechselwirkungen zu analysieren und die Resultate dieser Analysen in Handlungskonzepte umzusetzen, um die Entwicklung der Stadt zum Wohle der Allgemeinheit zu lenken. Dabei stehen die Bedürfnisse der Menschen wie Wohnung, Arbeit, Bildung, Versorgung, Erholung, Verkehr und gesellschaftliche Kommunikation im Vordergrund. Der Architekt befasst sich vorrangig mit dem Entwerfen von Bauwerken, wobei neben dem „Künstler-Selbstverständnis“ auch Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und Nutzeranforderungen bedeutsam sind. Architekten müssen in der Lage sein, die Erwartungen und Bedingungen der Gesellschaft aufzunehmen, zu reflektieren und in konkrete Vorschläge und Visionen umzusetzen. Dabei liegen die architektonische Gestaltung, die Qualität der Bauwerke, ihre harmonische Einpassung in die Umgebung und die Achtung vor der natürlichen und städtischen Landschaft im öffentlichen Interesse. Architekten müssen in der Lage sein, die Bedürfnisse der Einzelpersonen, der sozialen Gruppen und des Gemeinwesens im Bereich der Raumordnung, die Konzeption, die Vorbereitung und Verwirklichung von Bauwerken, die Erhaltung und Herausstellung des architektonischen Erbes sowie den Schutz des natürlichen Gleichgewichts zu verstehen und ihnen Ausdruck zu verleihen. Die Gebäude, in denen wir wohnen, arbeiten und unsere Freizeit gestalten, die Straßen, Schienen- und Wasserwege, aber auch Hallen und Türme, Brücken und Tunnel,

Schleusen und Staudämme sowie Ver- und Entsorgungsanlagen werden von Bauingenieuren geplant und erstellt. Neben dem Neubau gehört zu ihren Aufgaben auch der Betrieb, die Erhaltung sowie die Sanierung und Instandsetzung der baulicher Anlagen. Bauingenieure sind als Berater, Kostenkalkulator, Tragwerksplaner, Konstrukteure und Bauleiter tätig. Geomatikingenieure erfassen, verwalten, analysieren und präsentieren raumbezogene Daten und Prozesse und befassen sich mit den Strukturen der Lebens- und Wirtschaftsräume. Sie spannen dabei einen weiten Bogen von den Geowissenschaften über die Ingenieur- und Sozialwissenschaften bis hin zu Raumplanung, Landmanagement und Umweltwissenschaften. Es werden nachhaltige Landnutzungssysteme geplant, die sich ändernde bebauten und unbebauten Umwelt geodätisch erfasst und visualisiert. Die vier Fachdisziplinen vereinen alle zum Verständnis und zur Verbesserung der Umwelt erforderlichen Fachgebiete, beginnend mit der Messung und Visualisierung, über das Entwerfen und Bauen von Gebäuden, Brücken und anderen Infrastrukturen, die Gestaltung von Straßen, Plätzen und Stadtteilen, bis zur Analyse von Entwicklungsverläufen der Stadtentwicklung, sowie der Organisation ihrer sozialen und politischen Infrastruktur. Die HCU bietet Bachelor- und Masterstudiengänge an, die sowohl auf berufliche Karrieren als auch auf wissenschaftliches Arbeiten vorbereiten. Im Masterstudium werden die Studierenden an Forschungsprozessen in den einzelnen Fachdisziplinen herangeführt sowie an den integrativen Forschungsfeldern der HCU beteiligt. Ziel der HCU ist es, eine Vielfalt von Masterstudiengängen anzubieten, die auch die bisher bestehenden Grenzen der Fachdisziplinen überschreiten und so den Studierenden zu ermöglichen, sich individuell und gezielt neue Berufsfelder auf dem Gebiet der gebauten Umwelt zu erschließen (www.hcu-hamburg.de/studium). Ein typisches Beispiel hierfür ist der geplante Masterstudiengang „Projektentwicklung- und Immobilienmanagement“. Die HCU baut auf den unterschiedlichen und langjährigen Erfahrungen der Forschungs- und Entwicklungsarbeiten der einzelnen Departments auf und nutzt deren nationalen und internationalen wissenschaftlichen Netzwerke. Da die Masterstudiengänge der HCU in der Regel ein forschungsorientiertes Profil haben, müssen die Studierenden lernen, komplexe Problemstellungen zu bearbeiten und mit wissenschaftlichen Methoden auch über die aktuellen Grenzen des Wissenstandes hinaus zu lösen. Aktuelle Forschungsfragen werden in den Modulen aufgegriffen, damit die Studierenden methodische und analytische Kompetenzen erlangen, die zu einer selbständigen Erweiterung der wissenschaftlichen Erkenntnisse befähigen. Darum basieren die Lehrinhalte auf der Einheit von Lehre und Forschung, so dass in den Modulen Forschungsentwicklungen den Schwerpunkt bilden und die Absolventen auch interdisziplinäres Wissen erwerben und in ihr Fachgebiet integrieren. Durch den Einsatz der Studierenden in Forschungs- und Entwicklungsprojekte im Rahmen von Projektarbeiten bzw. der Master Thesis werden die Studierenden zu eigenständiger wissenschaftlicher Forschung befähigt. Daher wird die Lehre von Professoren durchgeführt, die auf Grund ihrer wissenschaftlichen Qualifikation, Berufs- und Forschungserfah-

Die Forschung sowie aktueller Forschungspraxis die Forschungsorientierung der Masterstudiengänge gewährleisten. Die Lehrenden weisen ihre Qualifikation regelmäßig durch wissenschaftliche Veröffentlichungen, Gutachtertätigkeit, interdisziplinären bzw. internationalen wissenschaftlichen Kooperationen sowie verantwortliche Durchführung von Forschungs- und Entwicklungsprojekten u.ä. nach. Außerdem ist eine Bibliothek mit aktuellen Fachzeitschriften zum Stand der Forschung, geeignete Computerhard- und Software, die erforderliche Messgeräteausrüstung sowie wissenschaftliches Personal zur Anleitung der Studierenden vorhanden.

Am 9.8.2005 hat eine Arbeitsgruppe der HafenCity Universität unter der Leitung von Prof. Dr. Knieling fünf vorläufige integrative Forschungsbereiche vorgeschlagen. Deren Forschungsziele dienen den Professoren als Orientierung und Strukturierungshilfe. Damit die Universität für Baukunst und Raumentwicklung ein prägnantes und gut strukturiertes Forschungsprofil aufweist und so ein nationales und internationales Renommee erwirbt, wurden Kompetenzpools gegründet, in denen die Forschungsgebiete „Metropolregionen im Wandel“, „Ressourceneffizienz (Nachhaltiges Planen und Bauen)“, „Baukunst (Bauen zwischen Gestaltung, Gesellschaft, Technik und Ökonomie)“, „Immobilie und Stadt“ und „Stadt am Wasser“ bearbeitet werden. Die in diesen fünf Forschungsgebieten in dem Department Geomatik z.B. geleisteten Vorarbeiten sind in KANNGIESER und SCHUHR 2004, 2005, KANNGIESER und STERNBERG 2006, KERSTEN et al. 2004, 2005, STERNBERG et al. 2004 und TRAUB 2004 publiziert. Nach der Analyse des Problemlösungsbedarfs in den Forschungsfeldern, des Drittmittelzugangs, der Wettbewerbssituation und der Spezialisierungsmöglichkeiten mit dem Ziel der Erlangung von Alleinstellungsmerkmalen sollen insbesondere die Forschungsfelder intensiviert werden, mit der die HafenCity Universität ein attraktives Forschungsprofil erreicht. Die HCU diskutiert in der Gründungsphase bis Ende 2007 in öffentlichen wissenschaftlichen Veranstaltungen weiter ihr Forschungsprofil und ihre Forschungsstandards, wobei wegen der besonderen Spezialisierung der Universität sich diverse inter- und transdisziplinäre Optionen ergeben. Einerseits werden Spielräume zur fachübergreifenden Kooperation eröffnet und andererseits werden neue Interaktionen zwischen Wissenschaft und Praxis erprobt. Traditionelle Forschungsgebiete sind zu hinterfragen und viele Fragen sind ganz neu zu stellen. Neben der qualitätsvollen Forschung soll auch der wissenschaftliche Nachwuchs auf hohem Niveau durch den Aufbau einer strukturierten Doktorandenausbildung im Rahmen einer Research School gefördert werden (www.hcu-hamburg.de/forschung).

3 Projektentwicklung und Immobilienmanagement

Die Immobilienökonomie schließt alle Phasen des Lebenszyklus von Wohn-, Gewerbe-, und Sonderimmobilien ein. Sie umfasst die Projektentwicklung, das Bauprojektmanagement und auch das Facilities Management. In der Projektentwicklung werden Standort, Projektidee und Ka-

pital so verbunden, dass eine rentable, gesamtwirtschaftlich soziale und umweltverträgliche Investition gewährleistet wird. Das Bauprojektmanagement hat die Funktion, die technischen, qualitativen, rechtlichen und wirtschaftlichen Ziele bei der Realisierung des Immobilienprojektes zu erreichen, wobei Kosten, Qualität und Termine die zentralen Kriterien sind. Facilities Management umfasst die Wahrnehmung von Aufgaben im Rahmen der Erbringung technischer, kaufmännischer und infrastruktureller Dienstleistungen für Immobilienprojekte (SCHULTE 2005, KANNGIESER und SCHUHR 2007).

Unter den funktionspezifischen Bereichen des Immobilienmanagements sind die Immobilienanalyse, Immobilienbewertung, Immobilienfinanzierung, Immobilieninvestition und das Immobilienmarketing zu verstehen. Immobilienanalysen umfassen die Standortanalysen, bei denen langfristig wirksame Standortparameter abgeleitet werden, die Marktanalysen, die sich mit der kurz- bis mittelfristigen Angebots- und Nachfragesituation in räumlichen und sachlichen Teilmärkten auseinandersetzen, die Gebäudeanalysen, die sich auf die architektonische und technische Gestaltung der baulichen Anlagen im Hinblick auf Ausstattungsqualität, Nutzungsflexibilität und Flächeneffizienz konzentrieren, und Wettbewerbsanalysen, die Standort-, Gebäude- und Marktanalysen integrieren, in dem die relative Marktposition einer Immobilie im Vergleich zu direkten Konkurrenzimmobilien bestimmt wird. Die Immobilienbewertung befasst sich mit der Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien und bei der Immobilieninvestition wird die langfristige Festlegung finanzieller Mittel in Immobilien geplant und kontrolliert. Die Planung, Beschaffung, Steuerung und Kontrolle von Finanzmitteln bestimmt die Immobilienfinanzierung. Das Immobilienmarketing beinhaltet alle Maßnahmen zur Entwicklung, Preisfindung und Verbreitung von Immobilien und immobilienpezifischen Dienstleistungen.

Neben den funktionspezifischen Aspekten des Immobilienmanagements ist für die Immobilienwirtschaft auch das Portfoliomanagement von Immobilien von Bedeutung, das die systematische Planung, Steuerung und Kontrolle eines Bestandes von Grundstücken und Gebäuden umfasst, um Erfolgspotenziale aufzubauen. Immobilienfonds, Versicherungsgesellschaften oder auch Pensionskassen haben solche Portfoliomanagements. Aus der Perspektive des Nutzers stellt die Immobilie einen Produktionsfaktor dar, der zur Leistungsherstellung benötigt wird. Deshalb steht das Management von Unternehmensimmobilien (Corporate Real Estate Management) und von Immobilien der öffentlichen Hand (Public Real Estate Management) ebenfalls im Blickfeld der Immobilienökonomie. Unter dem Begriff „Corporate Real Estate Management“ wird das strategische und operative Management betriebsnotwendiger und nicht betriebsnotwendiger Immobilien verstanden, und es sollen dabei wettbewerbsstrategische Ziele erreicht werden. Beim „Public Real Estate Management“ wird die Wirtschaftlichkeit des Immobilienbestandes optimiert, wobei unter Beachtung der Belange der öffentlichen Auftragserfüllung flankierende politische und verwaltungsorientierte Ziele berücksichtigt werden müssen. Das „Private Real Estate Management“ widmet sich dem ganzheitlichen Management von sich in Pri-

vateigentum befindlichen Immobilien und dient der zielgerechten Gesamtvermögensoptimierung (SCHULTE 2005).

4 Konzeption 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 immobilien-spezifische 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). 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 beschäftigt sich ein Kompetenzpool der HCU unter wesentlicher Mitarbeit von Prof. Dr. M. Dobberstein 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 angegliedert 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.

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, wird ein Master of Science-Studiengang „Projektentwicklung und Immobilienmanagement“ an der HCU konzipiert. Unter Nutzung der großen Interdisziplinarität der Universität soll mit internen Ressourcen über das gesamte Spektrum dieser Thematik ein neuer Masterstudiengang mit konsistenten Strukturen und Programmen entstehen und auch Möglichkeiten zur spezifischen Forschung eröffnet werden. Forschung im Schnittfeld 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. Daher müssen Pflichtveranstaltungen in allen Bachelor-Studiengängen, Vertiefungsangebote in ausgewählten Masterstudiengängen und der Masterstudiengang „Projektentwicklung und Immobilienmanagement“ erarbeitet werden. 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.

Damit die Absolventen der HCU als Projektleiter in öffentlichen, 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 Stadtplanungssämtern tätig werden können ist ein zweijähriger Masterstudiengang in Planung. Der Masterstudiengang „Projektentwicklung- und Immobilienmanagement“ soll nach Meinung der fünf Professoren aus den Departments Architektur, Geomatik und Stadtplanung der Arbeitsgruppe „Immobilie und Stadt“ acht Module umfassen. In dem Modul „Immobilie als Kapitalanlage“ werden die Akteure des Immobilienmarktes vorgestellt und die Wertermittlung, Investitionsrechnung und Finanzierung von Immobilien behandelt. Das Modul „Immobilien-

märkte“ beinhaltet Markt- und Standortanalysen, Marktsegmente und Teilmärkte sowie Konjunkturzyklen, den demographischen 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 wird, 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.

5 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. Nach dem internen Diskussionsforum über die zukünftigen Forschungsfelder der einzelnen Fachdisziplinen wurden Ende 2006 in diversen Auftaktveranstaltungen die Themengebiete „Das Bauen im 21. Jahrhundert“, „Von der Ökologie zur Nachhaltigkeit – über Globalisierung und Stadtentwicklung“ sowie „Die Universität der nächsten Gesellschaft“ behandelt. Ein einjähriger öffentlicher Prozess der Strategieentwicklung wird den zukünftigen Weg der HCU definieren.

Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es jedoch einen Grundsatzbeschluss des Präsidiums über die Einrichtung eines Masterstudiengangs „Projektentwicklung und Immobilienmanagement“ an der HCU, dessen von diversen Hochschullehrern aus der Architektur, Geomatik und Stadtplanung vorgeschlagenen Studieninhalte in Arbeitsgesprächen mit Vertretern der Hamburger Wohnungs- und Immobilienwirtschaft den Anforderungen der künftigen Arbeitgeber der Absolventen angepasst wird. Generell betrachten die Arbeitgeber als großen Mangel der bisherigen

Ausbildung die fehlende Interdisziplinarität der Absolventen, 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

- [1] KANNGIESER, E.; SCHUHR, W.: Kollokationsmodelle sanierungsbedingter Werterhöhungen des BIS Hamburg. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Grundstücksmarkt und Grundstückswert. 15. Jahrg., Heft 2, S. 70–74, 2004
- [2] KANNGIESER, E.; SCHUHR, W.: Stochastische Algorithmen der Grundstücksbewertung. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Grundstücksmarkt und Grundstückswert. 16. Jahrg., Heft 5, S. 280–285, 2005
- [3] KANNGIESER, E.; SCHUHR, W.: Immobilienökonomie. Stadtplanung und Geomatik. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), Heft 1, S. 32–37, Augsburg 2007
- [4] KANNGIESER, E.; STERNBERG, H.: Geomatik- und Hydrographie-Studium an der HafenCity Universität Hamburg. Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ZfV), Heft 2, S. 80–86, Augsburg 2006
- [5] KERSTEN, Th.; STERNBERG, H.; STIEMER, E.: Terrestrisches 3D-Laserscanning im Hamburger Rathaus – Mensi GS100 und IMAGER 5003 im Vergleich. Publikationen der Deutschen Gesellschaft für Photogrammetrie, Fernerkundung und Geoinformation e.V., Band 14, Hrsg. E.Seyfert, Vorträge der 25. Wissenschaftlich-Technischen Jahrestagung der DGPF, S. 309–318, Rostock 2005
- [6] SCHULTE, K.-W.: Immobilienökonomie. Band 1, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 3. Auflage, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München 2005
- [7] STERNBERG, H.; KERSTEN, Th.; JAHN, I.; KINZEL, R.: Terrestrial 3D Laser Scanning – Data Acquisition and Object Modelling for Industrial As-built Documentation and Architectural Applications. The International Archives of Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences, Vol. XXXV, Commission VII, Part B2, pp. 942–947, 2004.
- [8] TRAUB, K.-P.: Nachhaltige Implementierung von GIS-Projekten. In: Schweikart, J., Kistemann, T. (Hrsg.): Geoinformationssysteme im Gesundheitswesen. Einführung und praktische Anwendung. Heidelberg 2004

Anschrift des Verfassers

Prof. Dr.-Ing. ERICH KANNGIESER,
HafenCity Universität Hamburg,
Universität für Baukunst und
Raumentwicklung, Department Geomatik,
Hebebrandstraße 1, 22927 Hamburg

Zusammenfassung

Die HCU oder auch Universität für Baukunst und Raumentwicklung möchte die gegenwärtigen und zukünftigen Fragen der gebauten Umwelt erfassen und bearbeiten und ihre interdisziplinären Potenziale nutzen. Interdisziplinarität ist die wichtigste Voraussetzung beim Umgang mit Immobilien, so dass es sich für die HCU anbietet, mittels ihrer Fachkulturen einen Masterstudiengang „Projektentwicklung und Immobilienmanagement“ zu entwickeln. In dem Studiengang werden die Grenzen der Fachdisziplinen überschritten und den Absolventen der Weg in die Immobilienwirtschaft ermöglicht.

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 her 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.