

Mögliche Masterarbeits-Themen

Themenschwerpunkte:

1. Nischen des Immobilienmarkts / Spezialsegmente / Trends und „Moden“
2. Weiterentwicklung von Tools der Projektentwicklung: Benchmarking, Monitoring
3. Wie viel Markt – wie viel Staat verträgt der Immobilienmarkt? Wie viel Markt – wie viel Staat verträgt die Gesellschaft?
4. Flächen- und Kostensparendes Bauen
5. Zielkonflikte nachhaltiger Entwicklung und Lösungsansätze
6. Stadtumbau / Stadterneuerung
7. Immobilien als Kapitalanlage
8. Optimierung des technischen Fertigungsprozesses
9. Public-Private-Partnership
10. Machbarkeitsstudien / Projektentwicklungen

Stand: 2007

**Forschungsschwerpunkt 1:
„Nischen“ des Immobilienmarkts / Spezialseg-
mente / Trends und „Moden“ (bzgl. Nutzung,
Standort u.a.)**

Corporate Real Estate-Ansätze im kommunalen Bereich
(Schäfer)

**Modelle zur Finanzierung von Einzelhandelsflächen in gro-
ßen Entwicklungsgebieten** (Kyrein)

Erkenntnisgegenstand ist das Problem, daß in größeren Entwick-
lungsgebieten Interdependenzen zwischen der Ansiedlung von
Neubürgern und Ansiedlung von Gewerbeflächen, insbesondere
Einzelhandelsflächen, erkennbar sind.

Sie stehen in einer Wechselwirkung zueinander: Einzelhandels-
flächen können erst vermietet werden, wenn ein entsprechendes
Käuferpotential vorhanden ist.

Andererseits halten sich Neubürger mit der Ansiedlung zurück,
solange nicht entsprechende Versorgungseinrichtungen vorhan-
den sind.

Es sind Lösungsansätze und Konzepte wirtschaftlicher, techni-
scher und juristischer Art zu entwickeln, die zur Problemlösung
beitragen.

Primär involvierte Disziplinen:

- ▶ **Stadtökonomie**
- ▶ **Stadtsoziologie**
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
 - Privatrechl. Grundlagen
 - Ökologische Grundlagen
 - Infrastruktur/Stadttechnik
 - Städtebau/Architektur
 - Planungssysteme/-theorie
 - Öffentliches Baurecht
 - Projektmanagement
 - Planungsmethodik
 - Skills
 - EDV

Primär involvierte Disziplinen:

- ▶ **Stadtökonomie**
- ▶ **Stadtsoziologie**
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
 - Privatrechl. Grundlagen
 - Ökologische Grundlagen
 - Infrastruktur/Stadttechnik
 - Städtebau/Architektur
 - Planungssysteme/-theorie
 - Öffentliches Baurecht
 - Projektmanagement
 - Planungsmethodik
 - Skills
 - EDV

Ableitung von Korrekturfaktoren für den Liegenschaftszinssatz bei Standardrenditeobjekten aus Konjunkturkennziffern (Borgmann)

Der Liegenschaftszinssatz ist als ein Eingangsfaktor für den Vielfältiger eine wesentliche Größe bei der Wertfindung einer Renditeimmobilie. Leider werden Liegenschaftszinssätze nur selten und schon gar nicht flächendeckend von den Gutachterausschüssen veröffentlicht. Die Gutachter sind also bei einer der wesentlichen Größen der Wertfindung auf die eigenen Kopplungsfähigkeiten angewiesen, um Veränderungen im Markt, die ja vor allem durch den Liegenschaftszinssatz repräsentiert werden sollen, darzustellen.

Es liegt also nahe, zu untersuchen, in wieseit Korrekturmöglichkeiten in Form von Faktoren aus regelmäßig veröffentlichten Konjunkturdaten abzuleiten sind, mit deren Hilfe der Liegenschaftszins automatisiert nachjustiert werden kann.

Gegenstand der Untersuchung sollen sogenannte Standardrenditeobjekte sein, also überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Objekte deren gewerblicher Anteil am Jahresrohertrag ein Drittel nicht übersteigt.

Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte aus sozioökonomischen Kenndaten (Borgmann)

Erst durch die Marktanpassung wird aus einem Sachwert ein Verkehrswert. Stellt der Sachwert die Summe aus Zeitwert der baulichen Anlagen und Bodenwert dar, ist die Marktanpassung das erforderliche Bindeglied zum Marktwert als dem Wert, der am Markt für dieses Objekt zu erzielen wäre.

Leider stellen nur wenige Gutachterausschüsse entsprechende Faktoren zur Verfügung und wenn doch, dann sind die Datengrundlage und der Weg der Ableitung nicht transparent.

Ziel der Untersuchung ist es, herauszufinden, inwieweit die Marktanpassung für Sachwertobjekte, also Ein- und Zweifamilienhäuser, mit regelmäßig veröffentlichten sozioökonomischen Kenndaten zu korrelieren ist. Diese Korrelationsdaten könnten dann die beziehungsweise eine Grundlage einer automatisierten Wertermittlung darstellen.

Urban Entertainment, Zukunft oder Totgeburt für die Stadtentwicklung? (Kyrein)

Für die Revitalisierung der Innenstädte wurde die Idee des „Urban Entertainment“ generiert. Zunächst sind die Idee und der aktuelle Stand der Diskussion zu dieser Idee zu beschreiben, sodann ist an mindestens einem ausgewählten Projekt darzulegen, ob die Idee Aussicht auf Erfolg hat oder sich als Fehlschlag erwiesen hat.

TU Berlin

Primär involvierte Disziplinen:

- ▶ **Stadtökonomie**
Stadtsoziologie
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
Privatrechl. Grundlagen
Ökologische Grundlagen
Infrastruktur/Stadttechnik
Städtebau/Architektur
Planungssysteme/-theorie
Öffentliches Baurecht
Projektmanagement
Planungsmethodik
Skills
EDV

Primär involvierte Disziplinen:

- ▶ **Stadtökonomie**
- ▶ **Stadtsoziologie**
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
Privatrechl. Grundlagen
Ökologische Grundlagen
Infrastruktur/Stadttechnik
Städtebau/Architektur
Planungssysteme/-theorie
Öffentliches Baurecht
Projektmanagement
Planungsmethodik
Skills
EDV

Primär involvierte Disziplinen:

- ▶ **Stadtökonomie**
- ▶ **Stadtsoziologie**
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
Privatrechl. Grundlagen
Ökologische Grundlagen
Infrastruktur/Stadttechnik
- ▶ **Städtebau/Architektur**
- ▶ **Planungssysteme/-theorie**
Öffentliches Baurecht
Projektmanagement
Planungsmethodik
Skills
EDV

Das FOC (Factory Outlet Center) Ingolstadt (Kyrein)

Positiver oder negativer Beitrag zur Reorganisation der Innenstadt Ingolstadt?

Ingolstadt ist eine der wenigen expandierenden Städte Deutschlands. Die Prosperität der Stadt ist darzustellen, warum das Stadtplanungsamt gegen massiven Widerstand der Träger öffentlicher Belange dazu entschieden hatte, ein Factory Outlet Center zu genehmigen. Der Beitrag zur Fortentwicklung der Stadt ist kritisch zu würdigen.

Neubebauung Alexanderplatz: Auswirkungsszenarien auf den Büroimmobilienmarkt Berlin (Henckel/Spars/Fürst)

Die Pläne zur Neubauung des Alexanderplatzes sollen Realität werden. Es sind mit Investoren konkrete städtebauliche Verträge zur Neubebauung noch in diesem Jahrzehnt abgeschlossen worden. Wie ist das dort geplante Volumen an Bürofläche qualitativ und quantitativ für den Büroimmobilienmarkt Berlin und seine Teilmärkte einzuschätzen? Welche Szenarien für den Markt und die Stadt lassen sich aus dieser weiteren Angebotsentwicklung ableiten? Was bedeutet diese Entwicklung für andere räumlichen Teilmärkte in Berlin? Wer wird Gewinner, wer Verlierer einer solchen Entwicklung sein?

Das Büro der Zukunft (Henckel/Spars/Fürst)

Tele-Commuting, Hotdesking, Hoteling und Virtual Office sind nur einige Schlagworte, die in der Diskussion um die Büroarbeit des 21. Jahrhunderts immer wieder auftauchen. In dieser Arbeit soll, basierend auf existierenden Studien, das Potenzial verschiedener innovativer Organisationsformen auf die räumliche Organisation von Büroarbeit anhand eines oder mehrerer Fallbeispiele analysiert werden. Weiterhin ist zu ermitteln, in welchem Ausmaß städtische Büromärkte von diesen Phänomenen betroffen sind und welche Probleme sich daraus ergeben.

Arbeitsmethoden: Literaturlauswertung, evtl. Regressionsanalyse, Conjointanalyse

TU Berlin**Primär involvierte Disziplinen:**

- ▶ **Stadtökonomie**
- ▶ **Stadtsoziologie**
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
Privatrechtl. Grundlagen
Ökologische Grundlagen
Infrastruktur/Stadttechnik
- ▶ **Städtebau/Architektur**
- ▶ **Planungssysteme/-theorie**
Öffentliches Baurecht
Projektmanagement
Planungsmethodik
Skills
EDV

Primär involvierte Disziplinen:

- ▶ **Stadtökonomie**
- ▶ **Stadtsoziologie**
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
Privatrechtl. Grundlagen
Ökologische Grundlagen
Infrastruktur/Stadttechnik
Städtebau/Architektur
Planungssysteme/-theorie
Öffentliches Baurecht
Projektmanagement
Planungsmethodik
Skills
EDV

Primär involvierte Disziplinen:

- ▶ **Stadtökonomie**
- ▶ **Stadtsoziologie**
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
Privatrechtl. Grundlagen
Ökologische Grundlagen
- ▶ **Infrastruktur/Stadttechnik**
- ▶ **Städtebau/Architektur**
Planungssysteme/-theorie
- ▶ **Öffentliches Baurecht**
Projektmanagement
Planungsmethodik
Skills
EDV

Branchengewerbeparks als Immobilienprojekte (Henckel/Spars/Fürst)

Im Zuge von Clusterkonzepten der Städte oder von Immobilienentwicklern werden häufig auch auf bestimmte Branchen ausgerichtete Gewerbeparks errichtet (Biotechpark, Mediapark, Logistikgewerbepark u.a.m.). Eine vergleichende Bewertung von solchen Projekten – auch an ausgewählten Beispielen – steht noch aus.

Evaluation von Bürotels (Henckel/Spars/Fürst)

Bürotels sind Büroangebote für kurz- und mittelfristige Nutzungen, wobei teilweise auch eine Büroinfrastruktur mit zur Verfügung gestellt wird (Empfang, Sekretärin). Wie hat sich dieser Markt entwickelt, welche Konzepte waren bzw. sind erfolgreich? Werden sich solche Formen der kurzfristigen Nutzung von Büros vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Entwicklung (Ausdifferenzierung der Arbeitsteilung, Ich-AG, virtuelle Firmen) verbreiten und welche Chancen ergeben sich daraus für Immobilienentwickler?

Management von Nutzungszyklen bei Freizeitparks und ihren Events (Henckel/Spars/Fürst)

Bei Freizeitparks handelt es sich um Großinvestitionen, die auf eine lange Lebensdauer angelegt sind, gleichwohl aber einem sehr kurzfristigen internen Nutzungswandel unterliegen. Man geht davon aus, dass größere Parks alle zwei Jahre mit wesentlichen Neuerungen aufwarten müssen. Für den Betreiber und den Immobilienentwickler stellen sich damit große Herausforderungen bezüglich der Koordination bei langfristigen und kurzfristigen Investitionen.

TU Berlin**Primär involvierte Disziplinen:**

- ▶ **Stadtökonomie**
Stadtsoziologie
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
Privatrechl. Grundlagen
Ökologische Grundlagen
Infrastruktur/Stadttechnik
Städtebau/Architektur
- ▶ **Planungssysteme/-theorie**
Öffentliches Baurecht
Projektmanagement
Planungsmethodik
Skills
EDV

Primär involvierte Disziplinen:

- ▶ **Stadtökonomie**
Stadtsoziologie
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
Privatrechl. Grundlagen
Ökologische Grundlagen
Infrastruktur/Stadttechnik
Städtebau/Architektur
- ▶ **Planungssysteme/-theorie**
Öffentliches Baurecht
Projektmanagement
Planungsmethodik
Skills
EDV

Primär involvierte Disziplinen:

- Stadtökonomie
- ▶ **Stadtsoziologie**
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
Privatrechl. Grundlagen
Ökologische Grundlagen
Infrastruktur/Stadttechnik
Städtebau/Architektur
Planungssysteme/-theorie
Öffentliches Baurecht
- ▶ **Projektmanagement**
Planungsmethodik
Skills
EDV

Themenfeld Wohnen:

- **Lofts: Wohnen und Arbeiten unter einem Dach**
- **Nischen des Wohnungsmarktes**

Einkommensschwelen bei der Eigentumsbildung

Themenfeld Arbeiten / Standortanforderungen:

- **Standortanforderungen moderner Produktionstechniken**
- **Handwerksbetriebe und ihre Standortanforderungen**

TU Berlin

Primär involvierte Disziplinen:

Stadtökonomie

▶ **Stadtsoziologie**

▶ **Immobilienwirtschaft**

Privatrechl. Grundlagen

Ökologische Grundlagen

Infrastruktur/Stadttechnik

▶ **Städtebau/Architektur**

Planungssysteme/-theorie

Öffentliches Baurecht

Projektmanagement

Planungsmethodik

Skills

EDV

Primär involvierte Disziplinen:

Stadtökonomie

▶ **Stadtsoziologie**

▶ **Immobilienwirtschaft**

Privatrechl. Grundlagen

Ökologische Grundlagen

Infrastruktur/Stadttechnik

▶ **Städtebau/Architektur**

Planungssysteme/-theorie

Öffentliches Baurecht

Projektmanagement

Planungsmethodik

Skills

EDV

Primär involvierte Disziplinen:

▶ **Stadtökonomie**

▶ **Stadtsoziologie**

▶ **Immobilienwirtschaft**

▶ **Privatrechl. Grundlagen**

Ökologische Grundlagen

▶ **Infrastruktur/Stadttechnik**

▶ **Städtebau/Architektur**

Planungssysteme/-theorie

▶ **Öffentliches Baurecht**

Projektmanagement

Planungsmethodik

Skills

EDV

Themenfeld Arbeiten:

- **Büromarkt: Ansprüche an das Büro der Zukunft**
- **Determinanten von Büromarktzyklen**
- **Büromarkt Ostdeutschland versus Büromarkt Westdeutschland**

Themenfeld Handel:

- **Großhandel, logistische Optimierung und Lagerhaltung**
- **Passagen**
- **Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen und Möglichkeiten zur Steuerung**

Themenfeld Freizeitimmobilien:

- **Hotelmarkt**
- **Gastronomie**
- **Ferienimmobilien**
- **Sportanlagen / Fitness- und Wellnessanlagen**
- **Veranstaltungshallen**
- **Kunst und Kultur als Magneten der Tourismusentwicklung**

*TU Berlin***Primär involvierte Disziplinen:**

- ▶ **Stadtökonomie**
- ▶ **Stadtsoziologie**
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
Privatrechl. Grundlagen
Ökologische Grundlagen
- ▶ **Infrastruktur/Stadttechnik**
- ▶ **Städtebau/Architektur**
Planungssysteme/-theorie
- ▶ **Öffentliches Baurecht**
Projektmanagement
Planungsmethodik
Skills
EDV

Primär involvierte Disziplinen:

- ▶ **Stadtökonomie**
- ▶ **Stadtsoziologie**
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
Privatrechl. Grundlagen
Ökologische Grundlagen
- ▶ **Infrastruktur/Stadttechnik**
- ▶ **Städtebau/Architektur**
Planungssysteme/-theorie
- ▶ **Öffentliches Baurecht**
Projektmanagement
Planungsmethodik
Skills
EDV

Primär involvierte Disziplinen:

- ▶ **Stadtökonomie**
- ▶ **Stadtsoziologie**
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
Privatrechl. Grundlagen
Ökologische Grundlagen
- ▶ **Infrastruktur/Stadttechnik**
- ▶ **Städtebau/Architektur**
Planungssysteme/-theorie
- ▶ **Öffentliches Baurecht**
Projektmanagement
Planungsmethodik
Skills
EDV

Forschungsschwerpunkt 2: Weiterentwicklung von Tools der Projektentwicklung: Benchmarking, Monitoring u.ä.

„Benchmarking“ – ein neuer Weg in Stadtplanung und Architektur? (Kyrein)

Die Arbeit müsste sich zunächst dem Erkenntnisstand in der BWL zum Thema „Benchmarking“ befassen.

Die gewonnenen Erkenntnisse sollten dahingehend untersucht werden, inwieweit der Einsatz von Benchmarking in anderen Wirtschaftsbereichen übertragbar ist auf Stadtentwicklung und Architektur.

DIN 69 904/ISO 9000 (Kyrein)

Sind die Vorschriften des BauGB kompatibel mit DIN 69 904 (Projektmanagement), ist es möglich Bauleitverfahren im öffentlichen Sektor nach ISO 9000 zu messen und ggf. öffentliche Bauverwaltungen nach ISO 9000 zu zertifizieren? Ist es möglich, auch Genehmigungsverfahren nach DIN 69 904 zu strukturieren und ggf. nach ISO 9000 in den Kommunen zu zertifizieren? Die Arbeit müsste zunächst DIN 69 904 und ISO 9000 Ziele und Inhalte verdeutlichen. Sodann müssten Bauleitverfahren und Genehmigungsverfahren beschrieben werden, um letztlich feststellen zu können, ob DIN 69 904 bzw. ISO 9000 anwendbar sind im Sinne der Fragestellung.

Primär involvierte Disziplinen:

- ▶ **Stadtökonomie**
- ▶ **Stadtsoziologie**
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
Privatrechl. Grundlagen
Ökologische Grundlagen
- ▶ **Infrastruktur/Stadttechnik**
- ▶ **Städtebau/Architektur**
Planungssysteme/-theorie
Öffentliches Baurecht
Projektmanagement
- ▶ **Planungsmethodik**
Skills
EDV

Primär involvierte Disziplinen:

- Stadtökonomie
- Stadtsoziologie
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
Privatrechl. Grundlagen
Ökologische Grundlagen
Infrastruktur/Stadttechnik
- ▶ **Städtebau/Architektur**
Planungssysteme/-theorie
- ▶ **Öffentliches Baurecht**
- ▶ **Projektmanagement**
Planungsmethodik
Skills
EDV

Interdisziplinäres Plädoyer für und gegen die Regressionsrechnung (Kyrein)

Die Arbeit soll die wirtschaftlichen Unterschiede zwischen Ertragswertmethode, Vergleichswertmethode und Regressionsmethode aufzeigen und problematisieren. Auf der Basis der gewonnenen Erkenntnisse sollte untersucht werden, inwieweit die derzeit geltenden rechtlichen Bedingungen Regressionsrechnungen zulassen bzw. welche normativen Modifikationen erforderlich sind, um die Regressionsrechnung als eine weitere Bewertungsmethode zu installieren. Es sollen die Konsequenzen auf sozialgerechte Bodennutzung, städtebaulichen Vertrag und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen dargelegt werden, letztlich sollen die städtebaulich / architektonischen, also funktionalen und insbesondere ästhetischen Konsequenzen aufgezeigt werden, die sich bei Anwendung der Regressionsmethode ergeben könnten.

Algorithmen bei Stadt- und Gebäudeplanung (Kyrein)

Die Arbeit soll aufzeigen, mit welchen Rechenmodellen in einer Phase 0 der Projektentwicklung, also der Projektprogrammstellung, in mathematischen, informatikgestützten Modellen Optimierungsschritte zum Ausgleich der interdisziplinären Interessen Stadtplanung, Architektur, Technik, Ökologie, Öffentliches Recht, Zivilrecht und Ökonomie ermöglicht werden können.

Beispiel: Der Nachweis von Stellplätzen hat interdisziplinäre Konsequenzen. Für die ökologischen Ausgleichsflächen wurden bereits Rechenmodelle entwickelt, der Stellplatzschlüssel ist mathematisch zu lösen, die durch den Stellplatznachweis in verschiedenen Varianten entstehenden Kosten sind kalkulierbar, die Verhältnisse von Bruttobauland zu Nettobauland sind rechenbar.

Sozialgerechte Bodennutzung, welchen Beitrag können in der Phase Projektprogrammstellung CAD, GIS und Excel leisten ? (Kyrein)

Die Arbeit soll untersuchen, wie eine Vernetzung von CAD, GIS und Kalkulationsprogramm den Systempartnern Planungshoheit, Grundstücksverfügungsgewalt und Finanzierung virtuelle Realitäten bieten kann, die gleichzeitig Aussagen über Kosten / Ertragsrelation sowie entwicklungsbedingte Kosten und Residualwerte geben können.

TU Berlin**Primär involvierte Disziplinen:**

- Stadtökonomie
- Stadtsoziologie
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
- ▶ **Privatrechtl. Grundlagen**
- Ökologische Grundlagen
- Infrastruktur/Stadttechnik
- ▶ **Städtebau/Architektur**
- Planungssysteme/-theorie
- ▶ **Öffentliches Baurecht**
- Projektmanagement
- Planungsmethodik
- Skills
- EDV

Primär involvierte Disziplinen:

- Stadtökonomie
- Stadtsoziologie
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
- Privatrechtl. Grundlagen
- ▶ **Ökologische Grundlagen**
- ▶ **Infrastruktur/Stadttechnik**
- ▶ **Städtebau/Architektur**
- Planungssysteme/-theorie
- ▶ **Öffentliches Baurecht**
- Projektmanagement
- Planungsmethodik
- Skills
- ▶ **EDV**

Primär involvierte Disziplinen:

- ▶ **Stadtökonomie**
- ▶ **Stadtsoziologie**
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
- Privatrechtl. Grundlagen
- Ökologische Grundlagen
- Infrastruktur/Stadttechnik
- Städtebau/Architektur
- Planungssysteme/-theorie
- ▶ **Öffentliches Baurecht**
- Projektmanagement
- Planungsmethodik
- Skills
- ▶ **EDV**

Balanced score-card – ein Instrument der Standort- und Projektentwicklung? *(Kyrein)*

Forschung und Lehre der Betriebswirtschaft haben ein System zur Unternehmenssteuerung, die „Balanced score-card“ entwickelt. Mit diesem Instrument sollen messbar mehrere Ziele so definiert und gesteuert werden, dass eine optimale Zielerlangung möglich wird.

Der interdisziplinäre Ansatz der Standort- und Projektentwicklung verfolgt mehrere Ziele. Der Studiengang REM an der TU Berlin legt den Studierenden nahe, das Projekt mit einer Phase Null zu beginnen, in der die interdisziplinären Ziele als Grundlage für einen kybernetischen Prozessablauf definiert werden.

Es ist darzustellen, inwieweit die BWL-Theorie nützliche Dienste – für die Zielsetzung der interdisziplinären Standort- und Projektentwicklung liefert.

Added value – eine Untersuchung der Wertsteigerung der Wertschöpfungskette von der Branche zur Ingebrauchnahme *(Kyrein)*

Die Wertschöpfungskette der Projektentwicklung und Projektsteuerung ist lang. Zahlreiche Stakeholder und Disziplinen leisten ihre Wertschöpfungsbeiträge entlang der Wertschöpfungskette.

Die Gebührenordnungen der am Prozess Beteiligten stehen in der EU auf dem Prüfstand. Es ist zukünftig davon auszugehen, dass die Honorierung stärker an dem Beitrag gemessen wird, den der Leistende an der Wertschöpfungskette erbringt.

Mit der Untersuchung soll ein in der immobilienwirtschaftlichen Literatur bisher nicht untersuchtes Thema aufgegriffen werden. Die Beiträge der Stakeholder und Disziplinen an der Wertschöpfungskette sind darzustellen.

Es ist zu untersuchen, ob – und ggf. wie – Wertsteigerungen der Leistungsträger gemessen werden können.

Implementation der Wohnungsmarktbeobachtung in Berlin-Brandenburg *(Henckel/Spars/Fürst)*

Als ein Instrument, mit dem zyklische Schwankungen und somit Fehlentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt besser in den Griff genommen werden können, wird aktuell die Wohnungsmarktbeobachtung diskutiert. Viele Städte und Regionen haben bereits seit den 90er Jahren derartige Instrumente eingeführt. In der Region Berlin-Brandenburg existieren zwar einige Beobachtungsquellen, aber kein derartiges Instrumentarium, das systematisch Informationen über Angebot und Nachfrage sammelt und auswertet. Wie könnte ein derartiges System aufgebaut werden? Wer ist daran zu beteiligen? Wo liegen die Chancen/Potenziale, wo die Hemmnisse für ein solches System?

TU Berlin**Primär involvierte Disziplinen:**

Stadtökonomie

Stadtsoziologie

▶ **Immobilienwirtschaft**

Privatrechl. Grundlagen

Ökologische Grundlagen

Infrastruktur/Stadttechnik

Städtebau/Architektur

Planungssysteme/-theorie

Öffentliches Baurecht

▶ **Projektmanagement**

Planungsmethodik

Skills

EDV

Primär involvierte Disziplinen:▶ **Stadtökonomie**

Stadtsoziologie

▶ **Immobilienwirtschaft**

Privatrechl. Grundlagen

Ökologische Grundlagen

Infrastruktur/Stadttechnik

Städtebau/Architektur

Planungssysteme/-theorie

▶ **Öffentliches Baurecht**

Projektmanagement

Planungsmethodik

Skills

EDV

Primär involvierte Disziplinen:▶ **Stadtökonomie**▶ **Stadtsoziologie**▶ **Immobilienwirtschaft**

Privatrechl. Grundlagen

Ökologische Grundlagen

Infrastruktur/Stadttechnik

Städtebau/Architektur

▶ **Planungssysteme/-theorie**

Öffentliches Baurecht

Projektmanagement

▶ **Planungsmethodik**

Skills

EDV

Interaktion von Wohnungs- und Büroimmobilienmärkten im städtischen Kontext (Henckel/Spars/Fürst)

In Marktanalysen werden Wohnungsmarkt und Büromarkt stets getrennt betrachtet und es wird unterstellt, dass sie jeweils gänzlich unterschiedlichen Einflussfaktoren unterliegen. In dieser Arbeit sollen die Wechselwirkungen zwischen beiden Märkten und der simultane Einfluss der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung einer Agglomeration auf beide Märkte betrachtet werden. Welche Lead- bzw. Lag-Zusammenhänge treten dabei auf? Kann ein integriertes gemeinsames Erklärungsmodell für beide Märkte gefunden werden? Bei der Bearbeitung des Themas kann wahlweise ein Querschnittsvergleich verschiedener deutscher oder europäischer Städte oder eine intensive Bearbeitung eines einzelnen Fallbeispiels durchgeführt werden.
Arbeitsmethoden: Korrelationen, deskriptive Statistik, Paneldatenanalyse, Space-Market-Index, Shift-Share-Analyse

Ethik-Audit für Immobilienunternehmen und -projekte (Henckel/Spars/Fürst)

Die Immobilienbranche leidet in Deutschland in der öffentlichen Meinung unter einer relativ schlechten Reputation, die im wesentlichen durch undurchsichtige und/oder unprofessionelle Geschäftspraktiken geprägt wird, wie sie in den Medien häufig berichtet werden. Welche Möglichkeiten gibt es, einen freiwilligen Ethik-Kodex für die Immobilienbranche zu entwickeln und diesen im Rahmen einer brancheninternen Selbstverpflichtung umzusetzen? Inwieweit lassen sich Kosten und Nutzen eines solchen Ethik-Audits quantifizieren? Welche ökologischen, sozialen und stadtplanerischen Aspekte sind in welcher Form in einem solchen Kodex zu berücksichtigen und welche dieser Aspekte sind möglicherweise nicht konsensfähig? Wie ist es insgesamt um die Implementationsfähigkeit solcher Maßnahmen in der Praxis bestellt?

Arbeitsmethoden: Literaturanalyse, Experteninterviews, evtl. COBA

Analyse räumlicher Fragestellungen im Immobilienmarkt-Research mit Hilfe von Geoinformationssystemen (Henckel/Spars/Fürst)

Neben den offensichtlichen Vorteilen einer Objektdatenbank bei der Vermarktung und Verwaltung von Immobilienbeständen können mit Hilfe von GIS detaillierte, räumliche Analysen vorgenommen werden. Exemplarisch könnte im Rahmen einer Masterarbeit der Einfluss des Faktors ‚Standort‘ in seinen verschiedenen Facetten auf die Bildung von Kauf- und Mietpreis untersucht werden.

Arbeitsmethoden: Hedonische Modelle, Erreichbarkeitsberechnungen, Anwendung einfacher Transport-Land-Use-Modelle

TU Berlin

Primär involvierte Disziplinen:

- Stadtökonomie
- Stadtsoziologie
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
 - Privatrechl. Grundlagen
 - Ökologische Grundlagen
 - Infrastruktur/Stadttechnik
 - Städtebau/Architektur
- ▶ **Planungssysteme/-theorie**
 - Öffentliches Baurecht
 - Projektmanagement
- ▶ **Planungsmethodik**
 - Skills
 - EDV

Primär involvierte Disziplinen:

- Stadtökonomie
- ▶ **Stadtsoziologie**
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
 - Privatrechl. Grundlagen
- ▶ **Ökologische Grundlagen**
 - Infrastruktur/Stadttechnik
- ▶ **Städtebau/Architektur**
- ▶ **Planungssysteme/-theorie**
 - Öffentliches Baurecht
 - Projektmanagement
 - Planungsmethodik
 - Skills
 - EDV

Primär involvierte Disziplinen:

- Stadtökonomie
- Stadtsoziologie
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
 - Privatrechl. Grundlagen
 - Ökologische Grundlagen
 - Infrastruktur/Stadttechnik
- ▶ **Städtebau/Architektur**
 - Planungssysteme/-theorie
 - Öffentliches Baurecht
 - Projektmanagement
- ▶ **Planungsmethodik**
 - Skills
 - EDV

Risikoanalyse und Portfoliomanagement im räumlichen Kontext *(Henckel/Spars/Fürst)*

Im Bereich des Corporate Real Estate, aber auch im Portfoliomanagement werden Tools benötigt, die mit hinreichender Genauigkeit in der Lage sind, Risiken und Chancen in einzelnen Marktlagen zu erkennen und darauf aufbauend entsprechende Handlungsstrategien zu entwickeln. Während Methoden der Risikoevaluation im Wertpapierhandel sehr weit entwickelt sind und breit eingesetzt werden, finden sich solche Anwendungen im Immobilienbereich bislang nur vereinzelt. Welche der bekannten Risiko- und Volatilitätsmasse sind für den Immobilienmarkt adäquat? Wie kann man sie nutzbringend einsetzen? Welche Policy-Strategien lassen sich in bestimmten Situationen ableiten?
Arbeitsmethoden: Deskriptive Statistik, evtl. Wahrscheinlichkeitsrechnung

Immobilienwirtschaftliche Nutzung von „Brachflächenkatern“ *(Henckel/Spars/Fürst)*

Einige Städte (u.a. Stuttgart) haben im Rahmen von Projekten Flächenreserven, vor allem Brachflächen, im Bestand erfasst und elektronisch kartiert. Diese Datengrundlage soll fortgeschrieben und aktuell gehalten werden. Eine solche Quelle ist jedoch nicht nur für die Stadtplanung von Bedeutung, sondern könnte auch von immobilienwirtschaftlichem Interesse sein. Diese immobilienwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten und die Chancen der Kooperation zwischen Kommune und Immobilienwirtschaft wären systematisch zu analysieren.

TU Berlin

Primär involvierte Disziplinen:

- Stadtökonomie
- Stadtsoziologie
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
 - Privatrechl. Grundlagen
 - Ökologische Grundlagen
 - Infrastruktur/Stadttechnik
- ▶ **Städtebau/Architektur**
 - Planungssysteme/-theorie
 - Öffentliches Baurecht
- ▶ **Projektmanagement**
- ▶ **Planungsmethodik**
 - Skills
 - EDV

Primär involvierte Disziplinen:

- ▶ **Stadtökonomie**
 - Stadtsoziologie
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
 - Privatrechl. Grundlagen
 - Ökologische Grundlagen
 - Infrastruktur/Stadttechnik
 - Städtebau/Architektur
- ▶ **Planungssysteme/-theorie**
 - Öffentliches Baurecht
 - Projektmanagement
- ▶ **Planungsmethodik**
 - Skills
 - EDV

Forschungsschwerpunkt 3:**Wie viel Markt – wie viel Staat verträgt der Immobilienmarkt? Wie viel Markt – wie viel Staat verträgt die Gesellschaft?****Probleme und Konzepte der Umsteuerung großer Entwicklungsmaßnahmen am Beispiel Berlins** (*Henckel/Spars/Fürst*)

Mit den fünf Entwicklungsbereichen „Wasserstadt Oberhavel“, „Alter Schlachthof – Eldenaer Straße“, „Biesdorf Süd“, „Rummelsburger Bucht“ und „Johannisthal / Adlershof“ sollten rund 27.350 neue Wohneinheiten sowie 3,4 Mio. qm Bruttogeschossfläche für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe neu entstehen. Der Realisierungsstand wird jedoch derzeit mit rund 7.200 WE bei etwas über ¼ und mit 1,1 Mio. qm BGF bei ca. 1/3 der geplanten – und bereits nach unten korrigierten – Größenordnungen liegen. Die Fragestellung nach möglichen Handlungsalternativen durch Abbruch der Entwicklungsmaßnahmen wurde bislang negativ beschieden (Empirica, 1996, Rechnungshof Berlin, 1999). Hierbei wird inhaltlich mit dem überschrittenen „point of no return“ bzw. drohenden sunk costs argumentiert. Das Land Berlin sitzt demnach mit umfangreich getätigten Ausgaben gefangen in der „Refinanzierungsfalle“ und hofft auf zukünftige Einnahmen durch „Ausgleichsbeträge“ und „Veräußerungserlöse“ aufgrund gestiegener Bodenpreise. Inwieweit eine Entlassung von Teilgebieten innerhalb der Maßnahmen rechtlich möglich und ökonomisch sinnvoll ist, muss im Einzelfall genauer geprüft werden. Hierzu wurden in jüngster Zeit Gutachten vergeben, und es wird nun auch politisch nach Umsteuerungskonzepten gesucht. Hierzu ergeben sich zahlreiche Fragestellungen:

Ex post: Warum konnte es zu einer derartigen „Fehlsteuerung“ kommen?

Ex ante: Was ist nun in den einzelnen Gebieten konkret zu tun, um eine für den Treuhänder / Landeshaushalt und die Märkte / Akteure sinnvolle Lösungen zu generieren?

Arbeitsmethoden: Sekundärstatistiken, Qualitative Expertenbefragung, Literaturanalyse

Innerstädtische Eigentumsbildung als Strategie gegen Leerstand und Suburbanisierung (*Henckel/Spars/Fürst*)

In vielen Stadtumbaukonzepten findet sich der Hinweis, den Leerstand mit innerstädtischer Eigentumsbildung entgegenzuwirken. Was ist dran an dieser Strategie? Wie groß sind die Potenziale für einen derartigen Eigentumserwerb? In dieser Masterarbeit könnte durch Auswertung von Sekundärstatistiken und eigenen Fallbeispielen eine Untersuchung der Möglichkeiten und Grenzen dieses Ansatzes ausgelotet werden. Eingebettet in das Förderinstrumentarium, das derzeit in der Veränderung begriffen ist (Eigenheimzulage).

Primär involvierte Disziplinen:

- ▶ **Stadtökonomie**
Stadtsoziologie
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
- ▶ **Privatrechtl. Grundlagen**
Ökologische Grundlagen
Infrastruktur/Stadttechnik
Städtebau/Architektur
Planungssysteme/-theorie
- ▶ **Öffentliches Baurecht**
- ▶ **Projektmanagement**
Planungsmethodik
Skills
EDV

Primär involvierte Disziplinen:

- ▶ **Stadtökonomie**
Stadtsoziologie
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
- ▶ **Privatrechtl. Grundlagen**
Ökologische Grundlagen
- ▶ **Infrastruktur/Stadttechnik**
- ▶ **Städtebau/Architektur**
Planungssysteme/-theorie
- ▶ **Öffentliches Baurecht**
Projektmanagement
Planungsmethodik
Skills
EDV

TU Berlin

Primär involvierte Disziplinen:

- ▶ **Stadtökonomie**
Stadtsoziologie
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
Privatrechl. Grundlagen
Ökologische Grundlagen
- ▶ **Infrastruktur/Stadttechnik**
Städtebau/Architektur
Planungssysteme/-theorie
Öffentliches Baurecht
Projektmanagement
Planungsmethodik
Skills
EDV

Primär involvierte Disziplinen:

- ▶ **Stadtökonomie**
Stadtsoziologie
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
Privatrechl. Grundlagen
Ökologische Grundlagen
Infrastruktur/Stadttechnik
Städtebau/Architektur
- ▶ **Planungssysteme/-theorie**
Öffentliches Baurecht
- ▶ **Projektmanagement**
Planungsmethodik
Skills
EDV

Primär involvierte Disziplinen:

- ▶ **Stadtökonomie**
Stadtsoziologie
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
Privatrechl. Grundlagen
Ökologische Grundlagen
Infrastruktur/Stadttechnik
Städtebau/Architektur
- ▶ **Planungssysteme/-theorie**
Öffentliches Baurecht
Projektmanagement
Planungsmethodik
Skills
EDV

**Strategien des Umgangs mit den städtischen Wohnungsbau-
gesellschaften in Berlin** (Henckel/Spars/Fürst)

Die Berliner Wohnungsbau-
gesellschaften haben mit großen betriebswirtschaftlichen Problemen zu kämpfen. Der Sozialwohnungsbau wird nicht mehr befolgt und hat Folgekosten geschaffen, die in ihrem Ausmaß unterschätzt wurden. Mancherorts wird die Forderung laut, diese Gesellschaften zu verkaufen und somit das „Tafelsilber“ in fiskalisch schwieriger Zeit zu veräußern. Die Grundlagen für diese Misere könnten einmal grundsätzlich aufbereitet werden und darüber hinaus gefragt werden, was nunmehr für Handlungsalternativen bestehen. Was gibt es neben dem Verkauf für weitere Möglichkeiten des Umgangs (Holding etc.), welche finanziellen Risiken lassen sich für Berlin ausmachen? Was bedeuten derartige Entwicklungen für den Berliner Wohnungsmarkt?

Zyklische Entwicklung von Immobilienmärkten und Interventionsmöglichkeiten der Planung (Henckel/Spars/Fürst)

Zyklische Entwicklungen sind ein inhärentes Merkmal des Immobilienmarktes, welches zu Fehlallokation von Investitionsmitteln und einer Reihe von stadtplanerischen Problemen führt. Kann und soll die öffentliche Hand durch ein sorgfältiges Marktmonitoring sowie eine restriktivere Handhabung von Genehmigungsverfahren für Vorhaben zur Erstellung neuer Büroflächen zyklenvorbeugend eingreifen? Wie könnte eine solche Präventionsstrategie effizient institutionalisiert werden? Welche unerwünschten externen Effekte können dabei auftreten?

Arbeitsmethoden: Experteninterviews, Sekundärdatenanalyse, Sensitivitätsanalyse

Wirtschaftsförderung, Immobilienprojekte und öffentliche Subventionen (Henckel/Spars/Fürst)

Mittlerweile werden Projekte der kommunalen Wirtschaftsförderung häufiger auch zu Immobilienprojekten. Dies lässt sich an Beispielen wie dem Mediapark Köln, Teilen des dortmund-projects zeigen. Gleichzeitig ist – mehr oder weniger – offenkundig, dass in solche Projekte auch öffentliche Förderungen fließen. Nicht ganz klar ist dagegen, welchen Umfang solche Förderungen haben. Unabhängig von dem Umfang geht es auch um die Berechtigung öffentlicher Förderung. Lassen sich Kriterien ableiten, unter denen eine öffentliche Förderung für wirtschaftsfördernde Immobilienprojekte gerechtfertigt erscheint?

Geschichte der Berliner Wohnungsbauskandale 1960 – 2002

Flächen- und Flächennutzungsreserven Berlins (und anderer Städte) unter Berücksichtigung der künftig nicht mehr betriebsnotwendigen Flächen von ehemaligen Staatskonzernen und Großunternehmen (Schäfer)

Angesichts des Strukturwandels im produzierenden Gewerbe (Globalisierung / Tertiarisierung) und der zunehmenden Privatisierung öffentlicher Aufgaben (Bahn, Post, Telekom, Ver- und Entsorgungsunternehmen, Gesundheitswesen) werden – so die zu überprüfende Hypothese – künftig weitaus mehr Flächen im „Innenbereich“ der Städte für neue bzw. andere Nutzungen zur Verfügung stehen, als in bisherigen förmlichen Planwerken (FNPs) und Analysen (Baulücken-, Brachflächenkataster u.ä.) benannt werden. Aufgaben der Masterarbeit könnten sein:

- Ermittlung des mittel- und langfristigen Potentials umnutzbarer Flächen im Siedlungsbereich („Innenbereich“)
- Gegenüberstellung der Ergebnisse mit „offiziellen“ Annahmen und Aussagen über den künftigen Flächenbedarf
- Schlussfolgerungen für die Stadtentwicklungsstrategie, die Bodenmarktdynamik usw.

TU Berlin

Primär involvierte Disziplinen:

- ▶ **Stadtökonomie**
- ▶ **Stadtsoziologie**
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
- ▶ **Privatrechl. Grundlagen**
Ökologische Grundlagen
- ▶ **Infrastruktur/Stadttechnik**
- ▶ **Städtebau/Architektur**
Planungssysteme/-theorie
- ▶ **Öffentliches Baurecht**
Projektmanagement
Planungsmethodik
Skills
EDV

Primär involvierte Disziplinen:

- ▶ **Stadtökonomie**
- ▶ **Stadtsoziologie**
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
Privatrechl. Grundlagen
Ökologische Grundlagen
Infrastruktur/Stadttechnik
Städtebau/Architektur
- ▶ **Planungssysteme/-theorie**
Öffentliches Baurecht
Projektmanagement
- ▶ **Planungsmethodik**
Skills
EDV

Forschungsschwerpunkt 4: Flächen- und Kostensparendes Bauen

Analyse „Wege zur preiswerten Erschließung, neue Wohn- und Mischgebiete im Städtevergleich" Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, NRW 1997. (Kyrein)

In der Broschüre sind eine Reihe von best-practice-Bebauungsplänen mit einer Reihe von Daten enthalten. Das Forschungsprojekt „Benchmarking in Baulandentwicklung und Baurealisierung" könnte wichtige Impulse dadurch bekommen, dass die Daten der Broschüre sowie ggf. weitere Daten in Kennziffern wie

- Erschließungsflächen pro BGF
- Grünflächen pro BGF
- Kanallängen pro BGF

(vgl. Veröffentlichungen Kyrein in PPP oder Projektentwicklung zu diesem Thema) analysiert würden.

Die Arbeit würde vermutlich zu der Aussage kommen, dass eine neue Kultur in der Projektprogrammstellung Städtebau entstehen kann, da die Kennziffern dazu führen, von Anfang an auf der Basis von best-practice-Projekten Programmstellungen zu entwickeln, die technisch oder wirtschaftliche Budgets zugrunde liegen haben. Innerhalb der gesetzten benchmarks oder Rahmenbedingungen könnten sehr viel zielgenauer und kürzer Projekte in kybernetischen Prozessen entwickelt werden.

Kosten- und flächensparendes Bauen: Eine neue Vision im Städtebau ? (Kyrein / von Einem)

Anhand von Kennziffern (s. Thema 1) sollten jüngste best-practice-Beispiele für Stadtentwicklung, die das Prädikat „kosten- und flächensparend" erhalten haben, analysiert werden. Die gewonnenen Ergebnisse sollten verglichen werden mit Beispielen aus den 20-er Jahren / Jahrhundertwende in verschiedenen Ballungsräumen.

Z.B. für Einfamilienhaus: Dresden-Hellerau, für Quartierbebauung Berlin, München-Borstei, für aufgelockerte Wohnbebauung München, Kolonie I. II + III Pasing, etc.

Die Arbeit zielt darauf ab, Nutzungsdichten der Vergangenheit zu analysieren und – falls Projekte aus jüngerer Zeit mit höheren Nutzungsdichten arbeiten – darzustellen, welche Qualitätseinbußen in den Projekten der Vergangenheit hinzunehmen wären, falls sie in gleicher Dichte nach dem Kriterium „kosten- und flächensparend" gebaut worden wären.

Die Arbeit soll einen Beitrag zur Quantifizierung des bisher überwiegend qualitativ verwendeten Begriffes „kosten- und flächensparend" leisten.

Primär involvierte Disziplinen:

- ▶ **Stadtökonomie**
Stadtsoziologie
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
Privatrechl. Grundlagen
Ökologische Grundlagen
- ▶ **Infrastruktur/Stadttechnik**
- ▶ **Städtebau/Architektur**
Planungssysteme/-theorie
Öffentliches Baurecht
Projektmanagement
Planungsmethodik
Skills
EDV

Primär involvierte Disziplinen:

- ▶ **Stadtökonomie**
Stadtsoziologie
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
Privatrechl. Grundlagen
Ökologische Grundlagen
- ▶ **Infrastruktur/Stadttechnik**
- ▶ **Städtebau/Architektur**
Planungssysteme/-theorie
Öffentliches Baurecht
Projektmanagement
- ▶ **Planungsmethodik**
Skills
EDV

Forschungsschwerpunkt 5: Zielkonflikte nachhaltiger Entwicklung und Lösungsansätze

Magisches Vieleck der interdisziplinären Planungsziele (*Ky- rein*)

Kompatibilität und Aufschlusskriterien von stadtplanerischen, architektonischen, technischen, ökologischen, ökonomischen, soziologischen, öffentlich-rechtlich, zivilrechtlichen Planungszielen. Eine Untersuchung anhand von Leitbildern.

HKW Charlottenburg: Entscheidungsmatrix (*Grube/Vattenfall AG*)

Primär involvierte Disziplinen:

- ▶ **Stadtökonomie**
- ▶ **Stadtsoziologie**
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
- ▶ **Privatrechl. Grundlagen**
- ▶ **Ökologische Grundlagen**
- ▶ **Infrastruktur/Stadttechnik**
- ▶ **Städtebau/Architektur**
Planungssysteme/-theorie
- ▶ **Öffentliches Baurecht**
Projektmanagement
- ▶ **Planungsmethodik**
Skills
EDV

Primär involvierte Disziplinen:

- Stadtökonomie
- ▶ **Stadtsoziologie**
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
Privatrechl. Grundlagen
Ökologische Grundlagen
Infrastruktur/Stadttechnik
Städtebau/Architektur
Planungssysteme/-theorie
Öffentliches Baurecht
- ▶ **Projektmanagement**
- ▶ **Planungsmethodik**
Skills
EDV

Forschungsschwerpunkt 6: Stadtumbau / Stadterneuerung

Projektentwicklung: Konversion (*Grube/Vattenfall AG*)

- Kraftwerk Rudow
- Kraftwerk Oberhavel
- Kraftwerk Rummelsburg

Themenfeld Stadterneuerung / Stadtumbau:

- **Zukunft der Platte**
- **Abriss – Lösung für den Leerstand**
- **Revitalisierung innerstädtischer Einkaufsstraßen**

Primär involvierte Disziplinen:

- ▶ **Stadtökonomie**
- ▶ **Stadtsoziologie**
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
Privatrechl. Grundlagen
Ökologische Grundlagen
- ▶ **Infrastruktur/Stadttechnik**
- ▶ **Städtebau/Architektur**
Planungssysteme/-theorie
- ▶ **Öffentliches Baurecht**
Projektmanagement
Planungsmethodik
Skills
EDV

Primär involvierte Disziplinen:

- ▶ **Stadtökonomie**
- ▶ **Stadtsoziologie**
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
- ▶ **Privatrechl. Grundlagen**
Ökologische Grundlagen
- ▶ **Infrastruktur/Stadttechnik**
- ▶ **Städtebau/Architektur**
- ▶ **Planungssysteme/-theorie**
- ▶ **Öffentliches Baurecht**
Projektmanagement
Planungsmethodik
Skills
EDV

Forschungsschwerpunkt 7: Immobilien als Kapitalanlage

Wertsteigerungs-Management in der Immobilienwirtschaft als interdisziplinärer Planungsprozess

Zielstellung/Methoden: Herausarbeitung der neuen, kapitalmarktorientierten Instrumente (Economic Profit / EVA) und Berücksichtigung stadtsoziologischer und ökologischer Aspekte. Theoretische Darstellung und am Beispiel.

Die Optimierung der Immobilienverwaltung als nachhaltige Unternehmensstrategie

Zielstellung/Methoden: Der Trend zur Bündelung und zum einheitlichen Management des Immobilienbestandes im Rahmen eigener Unternehmen bzw. Konzern Tochtergesellschaften ist darzustellen. Die strategischen Ziele und Instrumente sind zu analysieren und mit den Ansprüchen nachhaltiger Planungskonzepte zu konfrontieren.

Primär involvierte Disziplinen:

- Stadtökonomie
- ▶ **Stadtsoziologie**
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
Privatrechl. Grundlagen
- ▶ **Ökologische Grundlagen**
Infrastruktur/Stadttechnik
Städtebau/Architektur
Planungssysteme/-theorie
Öffentliches Baurecht
- ▶ **Projektmanagement**
Planungsmethodik
Skills
EDV

Primär involvierte Disziplinen:

- Stadtökonomie
- Stadtsoziologie
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
Privatrechl. Grundlagen
- ▶ **Ökologische Grundlagen**
Infrastruktur/Stadttechnik
Städtebau/Architektur
- ▶ **Planungssysteme/-theorie**
Öffentliches Baurecht
- ▶ **Projektmanagement**
Planungsmethodik
Skills
EDV

Bewertungsmethoden im internationalen Vergleich

Zielstellung/Methoden: Die Unterschiedlichkeit in der Bewertungsphilosophie und Methodik am Beispiel zweier Länder ist herauszuarbeiten. Dies unterstellt die Erörterung und Gegenüberstellung relevanter Ansätze (z.B. WertV versus DCF-Verfahren). Als Teilziel kann die Verknüpfung von jeweiliger Methode und Bewertungsanlass (situativer Ansatz) bestimmt werden.

Die Immobilie als Kapitalanlage – Strategien und Folgen

Zielstellung/Methoden: Die zunehmende Kapitalmarktorientierung der Immobilien-Investitionen drängt zur Anwendung des Instrumentariums der „Financial Analysis“. Dieses Instrumentarium ist im Kern zu umreißen. Was dieser Prozess für die strategische Ausgestaltung der Planung und für die Realisierung der Projekte bedeutet, ist kritisch anhand von Praxisbeispielen darzustellen. Hierbei sind ökologische und stadtsoziologische Aspekte einzubeziehen.

Die Planung internationaler Immobilieninvestitionen

Zielstellung/Methoden: Die Globalisierung von Immobilieninvestitionen ist zu beschreiben und das strategische Konzept zu analysieren (Trend zu Renditeobjekten hinsichtlich bestimmter Marktsegmente). Damit im Zusammenhang sind steuerliche Überlegungen für die Anleger (im Zusammenhang mit internationalen Doppelbesteuerungsabkommen) zu berücksichtigen. Entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind anhand von Beispielen zu erläutern.

TU Berlin**Primär involvierte Disziplinen:**

- Stadtökonomie
- Stadtsoziologie
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
 - Privatrechl. Grundlagen
 - Ökologische Grundlagen
 - Infrastruktur/Stadttechnik
 - Städtebau/Architektur
- ▶ **Planungssysteme/-theorie**
 - Öffentliches Baurecht
 - Projektmanagement
- ▶ **Planungsmethodik**
 - Skills
 - EDV

Primär involvierte Disziplinen:

- ▶ **Stadtökonomie**
- ▶ **Stadtsoziologie**
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
 - Privatrechl. Grundlagen
 - Ökologische Grundlagen
 - Infrastruktur/Stadttechnik
 - Städtebau/Architektur
- ▶ **Planungssysteme/-theorie**
 - Öffentliches Baurecht
 - Projektmanagement
- ▶ **Planungsmethodik**
 - Skills
 - EDV

Primär involvierte Disziplinen:

- Stadtökonomie
- Stadtsoziologie
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
 - Privatrechl. Grundlagen
 - Ökologische Grundlagen
 - Infrastruktur/Stadttechnik
 - Städtebau/Architektur
- ▶ **Planungssysteme/-theorie**
 - Öffentliches Baurecht
 - Projektmanagement
 - Planungsmethodik
 - Skills
 - EDV

HGB – Swedish GAP: Auswirkungen auf Bilanzaspekte
(Grube/Vattenfall AG)

Themenfeld Institutionen der Immobilienwirtschaft:

- **Ökonomische und nicht-ökonomische Motive: der private Einzelinvestor als unbekanntes Wesen** (von Einem)
- **Erwartungen und Risiken der Kapitalanleger**
- **Offene und geschlossene Immobilienfonds**
- **Corporate Real Estate Management**
- **Internationale Anlagestrategien in der Immobilienwirtschaft**
- **Land Banking**

TU Berlin**Primär involvierte Disziplinen:**

Stadtökonomie

Stadtsoziologie

▶ Immobilienwirtschaft

Privatrechl. Grundlagen

Ökologische Grundlagen

Infrastruktur/Stadttechnik

Städtebau/Architektur

▶ Planungssysteme/-theorie

Öffentliches Baurecht

Projektmanagement

Planungsmethodik

Skills

EDV

Primär involvierte Disziplinen:**▶ Stadtökonomie****▶ Stadtsoziologie****▶ Immobilienwirtschaft**

Privatrechl. Grundlagen

Ökologische Grundlagen

Infrastruktur/Stadttechnik

Städtebau/Architektur

▶ Planungssysteme/-theorie

Öffentliches Baurecht

Projektmanagement

▶ Planungsmethodik

Skills

EDV

**Forschungsschwerpunkt 8:
Optimierung des technischen Fertigungs-
prozesses**

**Möglichkeiten und Grenzen der Stapelbarkeit von Ferti-
gungsprozessen**

Primär involvierte Disziplinen:

Stadtökonomie

Stadtsoziologie

▶ **Immobilienwirtschaft**

Privatrechl. Grundlagen

Ökologische Grundlagen

▶ **Infrastruktur/Stadttechnik**

▶ **Städtebau/Architektur**

Planungssysteme/-theorie

Öffentliches Baurecht

▶ **Projektmanagement**

Planungsmethodik

Skills

EDV

Forschungsschwerpunkt 9: Public-Private-Partnership

Business Improvement Districts (*Schäfer/Kyrein*)

Beispiel: Das Semesterprojekt Eastgate Marzahn warf die Frage auf, was geschehen wäre, wenn ein professioneller Developer wie ECE nicht als Investor für das „Eastgate“ aufgetreten wäre, sondern seine Kompetenz als Dienstleister für einen Business Improvement District unter Einbeziehung des Einzelhandels im Bestand eingesetzt hätte. Diese Fragestellung ist auch auf andere Standorte übertragbar und dort u.U. weniger hypothetisch zu bearbeiten.

Darzustellen wäre, wie der Bestand interdisziplinär, systemisch und prozessual fortentwickelt werden müsste, um die Ziele eines BID zu realisieren. Im Vordergrund steht der Transfer von Benchmarks typischer Shopping-Center (Einzelhandelsbesatz und Verteilung sowie Center-Management) auf die Entwicklung des Bestands. Mögliche weitere Beteiligte am Projekt: Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW), Deutscher Verband für für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV), ECE

Darüber hinaus weist der Ansatz Potential in Richtung Public-Private-Partnership auf.

Da Alternativen zum Neubau von Shopping-Centern zu Lasten des Einzelhandels im Bestand von grundsätzlicher Bedeutung sein könnten, können ggf. Fördermittel gewonnen werden, um die Erkenntnisse zu einem Leitfaden fortzuentwickeln.

Weitere Themen werden noch benannt (*Schäfer u.a.*)

Primär involvierte Disziplinen:

Stadtökonomie

Stadtsoziologie

▶ **Immobilienwirtschaft**

▶ **Privatrechtl. Grundlagen**

Ökologische Grundlagen

Infrastruktur/Stadttechnik

Städtebau/Architektur

▶ **Planungssysteme/-theorie**

▶ **Öffentliches Baurecht**

▶ **Projektmanagement**

Planungsmethodik

Skills

EDV

Forschungsschwerpunkt 10: Beispiele für konkrete Projekte/Projekt- entwicklungen

Projektentwicklung in Berlin Adlershof - Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien (Kochendörfer)

Berlin-Adlershof zählt mit rund 650 Unternehmen, 11.000 Beschäftigten, 6.500 Studenten der Humboldt-Universität zu Berlin sowie 12 namhaften Forschungseinrichtungen zu den 15 größten Technologie- und Wissenschaftsparks der Welt.

Das 420 ha große Gelände, das sich im Südosten Berlins in Nähe des Flughafen Schönefelds befindet, ist ein integrierter Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandort, eingebettet in ein städtebauliches Gesamtkonzept. Zum Entwicklungsgebiet gehören neben dem Technologie- und Wissenschaftspark, der Medienstadt und weiteren Gewerbearealen auch ein Wohngebiet und der Landschaftspark sowie Grundstücke und Immobilien im Eigentum Dritter.

Zu entwickeln ist ein ca. 220 000 m² großes Grundstück einer Erbgemeinschaft im Entwicklungsgebiet Berlin-Adlershof. Begleitet und unterstützt wird die Arbeit von der Adlershof Projekt GmbH, dem städtebaulichen Entwicklungsträger und Treuhänder des Landes Berlin für das gesamte Entwicklungsgebiet.

Die Masterarbeit eignet sich zur Bearbeitung durch ein Team. Rückmeldung von Interessierten bitte kurzfristig (Anfang 2006) an Prof. Dr.-Ing. B. Kochendörfer.

Machbarkeitsstudien in Kooperation mit agenda4- Unternehmen (Schäfer)

In Kooperation mit IVG:

Berlin-Charlottenburg, Salzufer *)

München-Ostbahnhof *)

In Kooperation mit RWE:

Essen, Nordviertel - Altenessener Straße/Grillostraße *)

Essen - Ernestinenstraße 5 *)

Düsseldorf-Reisholz - Am Trippelsberg 135

Dormagen - Nievenheim/"Silbersee"

Die mit *) gekennzeichneten Themen können zugleich als Wettbewerbsbeiträge im Rahmen des diesjährigen agenda4-Wettbewerbs eingereicht werden. Abgabetermin für diese Wettbewerbsarbeiten ist nach derzeitigem Diskussionsstand Ende Juli 2006.

Primär involvierte Disziplinen:

Stadtökonomie

Stadtsoziologie

▶ Immobilienwirtschaft

▶ Privatrechtl. Grundlagen

Ökologische Grundlagen

Infrastruktur/Stadttechnik

Städtebau/Architektur

Planungssysteme/-theorie

Öffentliches Baurecht

▶ Projektmanagement

Planungsmethodik

Skills

EDV

Primär involvierte Disziplinen:

Stadtökonomie

Stadtsoziologie

▶ Immobilienwirtschaft

Privatrechtl. Grundlagen

Ökologische Grundlagen

Infrastruktur/Stadttechnik

▶ Städtebau/Architektur

Planungssysteme/-theorie

Öffentliches Baurecht

▶ Projektmanagement

Planungsmethodik

Skills

EDV

TU Berlin

ExPost-Analyse einer New Town-Entwicklung im Iran (Schäfer)

Primär involvierte Disziplinen:

Stadtökonomie

Stadtsoziologie

▶ Immobilienwirtschaft

Privatrechtl. Grundlagen

Ökologische Grundlagen

Infrastruktur/Stadttechnik

▶ Städtebau/Architektur

Planungssysteme/-theorie

Öffentliches Baurecht

▶ Projektmanagement

Planungsmethodik

Skills

EDV

Marinas an der mecklenburgischen Ostseeküste (Hansen)

Primär involvierte Disziplinen:

Stadtökonomie

Stadtsoziologie

▶ Immobilienwirtschaft

Privatrechtl. Grundlagen

▶ Ökologische Grundlagen

Infrastruktur/Stadttechnik

▶ Städtebau/Architektur

Planungssysteme/-theorie

Öffentliches Baurecht

▶ Projektmanagement

Planungsmethodik

Skills

EDV

Umnutzung von Liegenschaften der Kirchen (Berlin, Hamburg usw.) (N.N.)

Primär involvierte Disziplinen:

Stadtökonomie

Stadtsoziologie

▶ Immobilienwirtschaft

Privatrechtl. Grundlagen

Ökologische Grundlagen

Infrastruktur/Stadttechnik

▶ Städtebau/Architektur

Planungssysteme/-theorie

Öffentliches Baurecht

▶ Projektmanagement

Planungsmethodik

Skills

EDV

„Arbeiten morgen“ – Umnutzungskonzepte zugunsten klein- und mittelständischer Gewerbebetriebe (*Schäfer/Henckel*)

TU Berlin

Primär involvierte Disziplinen:

- ▶ **Stadtökonomie**
- ▶ **Stadtsoziologie**
- ▶ **Immobilienwirtschaft**
 - Privatrechl. Grundlagen
 - Ökologische Grundlagen
 - Infrastruktur/Stadttechnik
- ▶ **Städtebau/Architektur**
 - Planungssysteme/-theorie
 - Öffentliches Baurecht
- ▶ **Projektmanagement**
 - Planungsmethodik
 - Skills
 - EDV