

Perspektiven für leere Büroräume und fehlende Nachwuchskräfte

Das Immobilien-Forschungsinstitut der International School of Management ist jetzt in Hamburg

11.07.2023. Auswirkungen von Corona, Krieg in der Ukraine, Energiekrise und neuen EU-Auflagen haben der Immobilienbranche zugesetzt, so sehr, dass inzwischen in deutschen Innenstädten durchschnittlich fast dreimal mehr Büroflächen leer stehen als 2019. Daran knüpft das unlängst in Hamburg neu aufgestellte Real Estate Research Institute RERI@ISM der International School of Management (ISM) an. Expertise und Ergebnisse fließen auch in die Lehre der privaten Wirtschaftshochschule ein. Ab sofort können sich jetzt auch an den ISM-Standorten in Hamburg und Berlin Studierende sowie Unternehmen über den Dualen Studiengang Real Estate Management in Ausbildungstandems finden. Dieser Studiengang bildet Nachwuchskräfte mit spezialisiertem Wissen inklusive KI getriebener Instrumente und einer gesamtwirtschaftlichen Basis heran.

Gut 12 Prozent nicht ausgelasteter Büroräume stellen Fachleute in deutschen Großstädten fest. Auch europaweit zeichnet sich stellenweise ein ähnliches Bild ab. Experten sind dringend gefragt, mit der Lage so umzugehen, dass es für brachliegende Räume wieder Perspektiven gibt, um noch höhere Verluste als die bereits verzeichneten abzuwenden – nicht nur in finanzieller Hinsicht, sondern auch in Bezug auf die Aspekte der nachhaltigen Handlungsweise.

Viel Stoff also für alle, die sich konstruktiv dieser Aufgabe verschreiben wollen. Das unlängst nach Hamburg gezogene Forschungsinstitut RERI@ISM wird das Thema im erweiterten Kontext aufgreifen: Es geht um die Zukunft der Büros in Abhängigkeit vom Leben in Innenstädten, das wiederum davon abhängt, wie Wohnen insgesamt sozial und wirtschaftlich tragbar gestaltet wird - die ESG-Auflagen der EU zur Nachhaltigkeit mitgedacht.

Mixed use – eine kombinierte und damit gegebenenfalls auch Mehrfachnutzung der Räume sieht Professor Dr.-Ing. Martin Töllner zum Beispiel als einen vielversprechenden Ansatz. Für sein Forscherteam hat der Architekt, Stadtplaner und Berater für die internationale Immobilienbranche ausgewiesene Experten gewonnen, so z. B. die Professorin Dr.-Ing. Natascha Schlömer (ISM-Campus Dortmund), beteiligt beim Hamburger Masterplan Hafencity, sowie Prof. Dr. Ullrich Werling (ISM-Campus Berlin), Mitherausgeber des Standardwerks zur Wertermittlung von Kleiber und Professor Dr. Werner Pauen (Autor und Herausgeber des Praxishandbuchs Immobilienwirtschaft). Alle sind überregional als Sachverständige tätig. Sie lehren an Standorten

der privaten Wirtschaftshochschule, die wiederum ihrerseits die wichtigsten Immobilienmärkte in Deutschland abdecken.

Wie in fast allen Bereichen fehlt es auch in der Immobilienwelt an Fachkräften. Diese Branche müsse außerdem Fachwissen zur Digitalisierung rasch nachholen, sagt Töllner, da digitale Methoden ein wichtiges Werkzeug für die nachhaltige Entwicklung der Immobilien sein werden. Zudem ist diese Branche ein komplexes Feld: „Die Herausforderungen bestehen darin, dass es einerseits auf die allgemeine wirtschaftliche Situation ankommt (Inflation, Zinsen, Wachstum) und andererseits auf das Objekt selbst: Lage, neuerdings auch ESG Nachhaltigkeitskriterien der EU, CO₂-Ausstoß und Ausstattungsqualität. Aufgrund der steigenden Zinsen fallen die Immobilienwerte. In den guten Lagen werden sie durch die steigenden Mieten aufgrund von Inflation wieder stabilisiert. In allen anderen Lagen differenziert sich das gerade aus,“ erläutert Töllner. Fachwissen über die gesamte Wertschöpfungskette sei deshalb so wichtig: „Ein Objekt kann ich niemals allein betrachten. Es muss sich in seinem Marktumfeld bewähren. Wir müssen zudem berücksichtigen, dass die Frage der Nachhaltigkeit weit über die Nutzungsdauer einer Immobilie hinausgeht.“

Diese Aspekte fließen auch in den [Dualen Studiengang Real Estate Management](#) ein, der im kommenden Wintersemester an den ISM-Campi Hamburg und Berlin neu startet. So öffnet die ISM das Netzwerk weiteren Unternehmen, um zugleich auf die Vielfalt der Immobilienbranche sowie der damit verbundenen Aufgaben hinzuweisen.

Mit dem erweiterten Studienangebot wächst auch der Bedarf an weiteren Praxispartnern aus der Immobilienbranche. Unternehmen können ihrerseits von den Nachwuchskräften erwarten, dass sich diese „aufgrund der im Studium vermittelten gesamtwirtschaftlichen Grundkenntnis besonders gut in Einzelthemen hineindenken, Zusammenhänge zuverlässig deuten sowie modernste digitale Fachinstrumente anwenden können,“ fügt Töllner hinzu.

Bildunterschrift – copyright ISM

ISM-Studierende aus dem Präsenz-Studiengang haben eine „Guided Tour“ als Praxisprojekt für die Real Estate Arena ausgearbeitet. Der [Duale Studiengang Real Estate Management](#) startet im Herbst neu an den ISM-Campi Hamburg und Berlin.

Hintergrund:

Die **International School of Management (ISM)** ist eine staatlich anerkannte, private Hochschule in gemeinnütziger Trägerschaft und zählt zu den führenden privaten Hochschulen in Deutschland. An Standorten in Dortmund, Frankfurt/Main, München, Hamburg, Köln, Stuttgart und Berlin wird in kompakten und anwendungsbezogenen Studiengängen der Führungsnachwuchs für international orientierte Wirtschaftsunternehmen ausgebildet. Zum Studienangebot gehören Vollzeit-Programme, berufsbegleitende und duale Studiengänge sowie das digitale Fernstudium. In Hochschulrankings schafft es die ISM mit hoher Lehrqualität, Internationalität und Praxisbezug regelmäßig auf die vordersten Plätze. Das internationale Netzwerk umfasst rund 190 Partnerhochschulen.