

Was gleich heisst, muss nicht gleich sein

Unterschiedliche Ansätze in der immobilienwirtschaftlichen Weiterbildung

Vier Hochschulen bieten hierzulande einen Master of Advanced Studies in Immobilienmanagement an. Obschon die verliehenen Titel gleich klingen, gibt es deutliche Unterschiede zwischen den Studiengängen.

Ronald Schenkel

Im letzten Jahr wartete der Wirtschaftsprüfer PricewaterhouseCoopers mit einer erstaunlichen Aussage auf: Von 70 Führungskräften renommierter Schweizer Unternehmer vermochte knapp die Hälfte den Marktwert ihrer Unternehmensimmobilien nicht genau zu bestimmen, obwohl Immobilien nicht selten bedeutende Vermögenspositionen darstellen. Immobilien sind jedoch mehr als nur notwendige Fläche für Betriebsprozesse, mehr als nur Ziegel und Beton. Entsprechend hat die Branche in den letzten Jahren einen markanten Umbruch erlebt: Immobilienwirtschaftliche Leistungen wurden professionalisiert. Damit gingen auch neue Bildungsangebote einher. Etwas später als im Ausland ist es heute auch in der Schweiz möglich, eine immobilienwirtschaftliche Weiterbildung auf Hochschulniveau mit einem Master of Advanced Studies (MAS) abzuschliessen.

Vier Angebote

Im Wesentlichen teilen sich vier Hochschulen den Markt: die Universität Zürich, die beiden Hochschulen für Angewandte Wissenschaften St. Gallen und Luzern sowie die Hochschule für Wirtschaft Zürich (HWZ). Obwohl die nach Abschluss der Studiengänge in Aussicht stehenden Titel gleich klingen, unterscheiden sich die Ansätze teilweise deutlich. Stehen an der einen Schule akademische Grundlagenkenntnisse im Vordergrund, setzt die andere von Anfang an auf praktische Anwendungsbeispiele. Sind hier bautechnische und architektonische Fragen für die Immobilienbewertung ein Kriterium, hat dort die Immobilie als Finanzanlage Vorrang.

Wissenschaftlich fundiert

Seiner Ansiedlung an der wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Zürich will der ursprünglich vom privatwirtschaftlich initiierten Center for Urban & Real Estate Management (Curem) angebotene Studiengang «MAS UZH Real Estate» mit einem ausgeprägten akademischen Ansatz gerecht werden. So werden die vier Disziplinen Ökonomie, Recht, Architektur und Finance zuerst als wissenschaftliche Grundlage vermittelt, bevor die Studierenden in anschliessenden Managementmodulen an operative Fragen herangehen. Auch will



Singapur 2006.

WEE YOUNG / EPAL

der Studiengang die Optik über einzelne Immobilien hinaus erweitern; so endet das Modul zu strategischem Immobilienmanagement mit einem Veranstaltungsblock «Urban Management». Grundlegende Fragen auch der Raumentwicklung, Urbanistik und Politik haben hier ihren Platz und sollen – ganz im Sinn einer akademischen Auseinandersetzung – kontrovers diskutiert werden können. Ein hoher akademischer Anspruch wird auch mit der Master-Thesis verknüpft. Man wolle kritische Geister ausbilden, die Dinge hinterfragen, sagt Andreas Loepfe, Präsident des Curem-Verwaltungsrats, der seine Abgänger am liebsten in Bereichen der öffentlichen Verwaltung unterkommen sieht.

Doch auch die Nachfrage von Unternehmen nach solchermassen ausgebildeten Kaderleuten ist gross. Entsprechend zahlen sich die 34 000 Franken für das über 16 Monate verteilte Studium aus: Gemäss einer Studie von Curem steigt das durchschnittliche Jahresalar von etwa 140 000 Franken anderthalb Jahre nach Abschluss auf

über 160 000 Franken. Und auch die Zufriedenheit nimmt deutlich zu. Die Studierenden stammen aus ganz unterschiedlichen Bereichen. Rund 40 Prozent seien Architekten, sagt Loepfe. Aber auch Juristen, Banker, Treuhänder, Geografen, Ethnologen sowie Soziologen und natürlich Betriebswirtschaftler schrieben sich ein.

Die Teamworker

Einen bunten Mix von Spezialisten findet man indes ebenso in den Studiengängen der Mitbewerber. Für den HWZ-Studienleiter Fredy Swoboda stellt dies gar eine Voraussetzung für ein effizientes Studieren dar. Er spricht von seinem Studiengang als einem «Mikrokosmos der Immobilienwirtschaft». «Wir arbeiten gerne in realen Situationen mit den realen Akteuren», sagt er und betont damit auch den deutlich praxisorientierten Ansatz des von der HWZ und der Swiss Real Estate School Svit entwickelten und 2004 eingeführten Studiengangs. Dieser setzt sich aus drei

je einsemestrigen Certificates of Advanced Studies (CAS) – Leadership and Management, Corporate Real Estate Management und Real Estate Asset Management – und einem Semester für die Master-Thesis zusammen. Einschliesslich der Master-Thesis wird stets im Team gearbeitet. «Denn es ist auch in der Arbeitsrealität wichtig, zu erkennen, wann man welchen Spezialisten zuziehen muss», sagt Swoboda. Und nicht zuletzt sollen dadurch Team- und Führungsfähigkeiten erprobt und gestärkt werden. Die Kosten für diesen Studiengang betragen 29 000 Franken. Die HWZ-Abgänger brauchen sich über ihre berufliche Zukunft ebenfalls wenig Sorgen zu machen: Viele wechseln die Stelle oder steigen in ihrem Unternehmen bereits während des Studiums auf.

Finanzaspekt im Vordergrund

Nicht von ungefähr ist der erstmals 2005 durchgeführte Studiengang MAS Immobilienmanagement der Hochschule Luzern am Institut für Finanzdienstleis-

tung (IFZ) in Zug angesiedelt. «Wenn man eine Immobilie wie ein Geschäft anschaut, macht man nicht viel falsch», sagt Markus Schmidiger, Studienleiter in Zug. Anders als bei den Mitbewerbern werden architektonische oder bautechnische Fragen zugunsten einer Betrachtung der Immobilie als wirtschaftliches Objekt und letztlich als Finanzanlage in den Hintergrund gerückt. Nah am Objekt bleibt man dennoch: Auch in dem auf 21 Monate verteilten Studiengang in Zug wird Praxis grossgeschrieben.

Die Arbeiten, welche die einzelnen Schwerpunkte von Grundlagen des Immobilienmanagements über Real Estate Asset Management und Corporate Real Estate Management bis Real Estate Development abschliessen, sind an konkrete Projekte und Problemstellungen gekoppelt, zum Teil mit prominenten Akteuren wie den Planern von Samih Sawiris' Resort in Andermatt. Die Studierenden machen ihre Analysen und Vorschläge schliesslich auch nicht aus Spass an der Theorie, sondern sollen sie den jeweiligen Auftraggebern präsentieren. Der Studiengang kostet 27 800 Franken.

Lebenszyklen der Immobilie

Als eine der ersten Bildungsinstitutionen in der Schweiz begann die FHS St. Gallen bereits 1999, eine Weiterbildung für Immobilienökonomie anzubieten; diese wird heute ebenfalls mit einem MAS abgeschlossen. Auch in St. Gallen ist das Studium in drei CAS sowie eine Master-Thesis gegliedert. «Im Gegensatz zu anderen Anbietern stellen wir jedoch die individuelle Immobilie und ihre langfristige Nutzung ins Zentrum», sagt Heinz Lanz. Der Immobilienökonom gehörte zu den Teilnehmern des ersten Studienjahrgangs in St. Gallen und doziert heute seinerseits. Gemäss Lanz geht es in St. Gallen deshalb auch weniger um Handel und Renditeoptimierung.

Die Einflüsse auf den Wert einer Immobilie sowie die Immobilie in ihren verschiedenen Lebenszyklen zu erfassen und entsprechend zu handeln, sind vielmehr Ziele dieses Studiengangs. «Dazu gehören beispielsweise auch die Fragen, wann eine Erneuerung sich lohnt oder ein Abbruch das Richtige ist», sagt Lanz. Entsprechend sind die einzelnen CAS ausgerichtet: Sie gliedern sich in Immobilienbewertung, Immobilienplanung und Immobilienmanagement. Das Ganze kostet 23 700 Franken. Gefragt sind aber auch die Abgänger des St. Galler Studiengangs. Sie werden von Firmen mit eigenen Liegenschaften, institutionellen Liegenschaftsbesitzern und auch der öffentlichen Verwaltung absorbiert. Erfreulich sei die steigende Zahl von Frauen in den Studiengängen, sagt Lanz. Ein Phänomen, das auch bei den andern Anbietern zu beobachten ist.