

Zusammenfassungen der Referate

Dr. Christian Hilber von der London School of Economics (LSE) begründet aus praktischen und akademischen Fragestellungen heraus die Immobilienökonomie als akademische Disziplin.

Wenn man die aktuelle Marktkapitalisierung des SPI betrachtet (Ende 2003: CHF 899 Mia.) und diese mit dem Wert der Immobilien in der Schweiz (Bodenwert ca. CHF 800-1000 Mia.) vergleicht, stellt man fest, dass die Immobilienwerte den Wert der kotierten Unternehmen bei weitem übersteigen. Dies allein ist Grund genug, sich mit der Immobilie auf akademischem Niveau zu beschäftigen.

Nähert man sich dem Thema grundsätzlich, vom Begriff der Immobilie ausgehend, zeigt sich, dass sprachliche wie semantische Unterschiede es oft schwierig machen, die Immobilie oder immobilienwirtschaftliche Zusammenhänge international vergleichend zu untersuchen. Herr Hilber spannte den inhaltlichen Bogen von den Unterschieden in der immobilienwirtschaftlichen Ausbildung, über die Immobilienökonomie als akademische Forschungsdisziplin zu Schlussfolgerungen für CUREM und die Absolventen des MSc Real Estate.

Bis anhin ist die „alte Schule“ geprägt von Faustregeln, Ausbildung am Arbeitsplatz und die Betonung von Erfahrung und Beziehungen. Dies verdeutlicht, dass die Akteure wenig systematisch und vor allem ohne theoriefundierte akademische Ausbildung auf dem Immobilienmarkt agieren.

In der „neuen Schule“ liegen Ausbildungsschwerpunkte dagegen auf **Real Estate Economics**, der Analyse und Interpretation von Angebot und Nachfrage, **Real Estate Finance & Investment**, der Betrachtung der Immobilie als Anlageobjekt, Fragen der Bewertung und Finanzierung von Immobilien-Investments, **Real Estate Development and Entrepreneurship**, der Analyse und Bewertung von Entwicklungs- und Bauprojekten unter Abschätzung von Chancen und Risiken. Am Beispiel der Frage nach der Zyklichkeit von Häuserpreisen, gibt Dr. Hilber Einblick in die praxisorientierte Anwendung von Forschungsergebnissen.

Immobilienprofessionals des „neuen Typs“ sind emotional intelligent, verstehen Immobilienmärkte, wenden moderne Investitions-, Ertrags- und Risikobewertungsmethoden an, können Projekte systematisch analysieren und Gewinnpotentiale ausschöpfen und sind auf dem aktuellen Stand der Forschung.

Wichtige Erfolgsfaktoren ortet Dr. Hilber in harter Arbeit und Wissensdrang. Der Ausbildungsmarkt befindet sich im Aufbruch, sodass „first movers“ belohnt werden. Die Branche bietet grossartige Perspektiven.

Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, HonRICS von der ebs IMMOBILIENAKADEMIE zum Thema „Entwicklung der immobilienwirtschaftlichen Aus- und Weiterbildung in Kontinentaleuropa“.

Prof. Schulte weist eingangs darauf hin, dass die akademische Immobilienausbildung seit jeher in Grossbritannien eine anerkannte Disziplin ist, die sich von der Landvermessung kommend weiterentwickelt hat. In Deutschland wurde 1990 die ebs IMMOBILIENAKADEMIE gegründet. Sie war die erste akademisch anerkannte Institution, die sich mit der immobilienwirtschaftlichen Ausbildung beschäftigte. 1992 gab es 53 Programme innerhalb des United Kingdom, zwei universitäre Programme in Irland und die ebs IMMOBILIENAKADMIE in Deutschland. 2005 existieren 245 Programme in UK, 6 Studiengänge in Irland sowie mehr als 20 Programme in Kontinentaleuropa. Praktisch jede Nation hat ein oder mehrere Programme initiiert, die sich im engeren oder weiteren Sinne mit der Immobilienökonomie beschäftigen.

Weiter erklärt Prof. Schulte die Geschichte sowie die Rolle der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). Er stellt den Zusammenhang zur Förderung der Aus- und Weiterbildung her, die sich RICS unter anderem zum Ziel gesetzt hat. Die zahlreichen Programme lehren nach unterschiedlichen Ansätzen: vom interdisziplinären Ansatz (ebs) über den Investment & Finance Approach bis hin zum Surveying Approach. Den interdisziplinären Ansatz vertieft Prof. Schulte am Modell des „Hauses der Immobilienökonomie“. Zum Abschluss betont Prof. Schulte die Wichtigkeit der Akkreditierung von Studiengängen um einen Standard sowie internationale Vergleichbarkeit zu erreichen.

Dr. Stephan Kloess von CUREM zum Thema „CUREM – Start und Ausblick“. Zwei bis drei Jahre Vorlauf, eine Reihe von Gesprächen mit der Branche (national wie international) sowie kontinuierliche und konsequente Arbeit am Projekt CUREM haben den bisherigen Erfolg ermöglicht. Der Studiengang zum MSc Real Estate CUREM beginnt mit dreissig Studierenden und etwa achtzig Dozierenden. Diese Fachspezialisten sorgen für die notwendige Heterogenität und zugleich für thematische Integration.

CUREM betrachtet Lernen als das gegenwärtige Ereignis für die Zukunft. Über Wettbewerbsfähigkeit entscheidet auch das zur Verfügung stehende und angewandte Wissen. Dieses gilt es ständig zu erneuern und zu aktualisieren. Wachstum um jeden Preis und Projekte mit ständig wechselnden Nutzungen wird es künftig in der Immobilienwirtschaft nicht mehr geben. Stattdessen wird sich die Branche über kluge und innovative Lösungen Gedanken machen müssen. Es gilt das Preis-/Leistungsprofil des künftigen Nutzers zu treffen. Damit ist jeder Professional aufgefordert, seine eigenen Handlungsalternativen zu erweitern – und das heisst Lernen!

Hieraus ergeben sich Fragen:

Was müssen wir (in der Immobilienwirtschaft) für die Zukunft wissen?

Was müssen wir für die Zukunft können?

Was bedeutet Lernen?

Wie kann man professionell und vor allem wirksam lernen?

Friedrich Schleiermacher (1768-1834), protestantischer Theologe, Plato-Übersetzer und tätig vorausschauender Pädagoge hat sich des Problems beinahe schon final angenommen. Er war der Auffassung, dass

- Theorie nur den Dienst leistet, welchen das besonnene Bewusstsein überall in der Praxis leistet. Denn wo wahre Besonnenheit ist, da wird auch im Leben auf den Komplex der Aufgabe gesehen, nicht auf den Augenblick allein.
- blosser Wissensvermittlung nicht genügen kann; vielmehr sollten die Kräfte geübt werden, wobei die Arbeit aus dem Leben selbst erwachsen sollte.
- Ziel einer universitären Ausbildung das Lernen des Lernens sein soll.

Die Forderungen Schleiermachers finden sich bei CUREM wieder: Theorie und Forschungsergebnisse, wo sie notwendig sind um den Blick fürs Ganze zu erlangen, werden verbunden mit den Erfahrungen und dem Erfahrungswissen der Praktiker sowie kombiniert mit der eigenen Anwendung der Studierenden. Lernen besteht demnach für CUREM nicht in der Aufnahme von Faktenwissen, sondern im Erlernen und in der Anwendung von Methoden- und Erfahrungswissen, um die eigene Urteilskraft zu schärfen und die eigenen Handlungsalternativen zu erweitern.

Letztlich lernt niemand, der nicht an seine Zukunft glaubt.