

Aus der Forschung

Weiter Weg zur Anerkennung

Seit 10 Jahren gibt es den Immobilien-Master in der Schweiz – eine Bilanz mit Ausblick

Bis Ende der 1990er Jahre war der Immobilienreuhänder der ungekrönte König der Schweizer Immobilienwirtschaft. Die treuhänderische Verwaltung privater Liegenschaften prägte das Berufsbild; die Ausbildung bestand in der Vermittlung von Erfahrungswissen Einzelner. Entsprechend schlecht stand es um die Kompetenzen der Manager der grossen, milliarden schweren Immobilienportfolios institutioneller Anleger und der öffentlichen Hand. Den Wissensbegierigen blieb nur der Gang an ausländische Hochschulen: zunächst in die USA und nach Grossbritannien, dann in die Niederlande und nach Skandinavien und schliesslich auch nach Deutschland.

Mit deutscher Unterstützung starteten dann vor zehn Jahren das Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ) sowie das Center for Urban & Real Estate Management (Curem) – heute Bestandteil der Universität Zürich – ihre immobilienwirtschaftlichen Programme. Gleichzeitig lancierte auch der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT) zusammen mit der Hochschule für Wirtschaft Zürich (HWZ) einen akademischen Lehrgang.

Die Branche war sich einig: Drei neue Programme in der Deutschschweiz sind zu viel. Die Branche irrte sich: Alle Anbieter haben bis heute Bestand und konnten ihre Profile inzwischen markant schärfen. Ein erneuter Blick in die immobilienwirtschaftliche Bildungslandschaft Deutschlands lässt aber erahnen, dass nach dem Abbau des «Bildungsstaus» eine Marktsättigung eintreten kann.

Für Ambitionierte nicht interessant

Im Rahmen der neuen Programme werden auch immobilienwirtschaftliche Fragen systematisch erforscht. Mit dem «Swiss Real Estate Journal» existiert sogar eine eigene Fachzeitschrift. Auch die Datenlage hat sich massiv verbessert. Kurz: Das öffentlich zugängliche Wissen ist in den letzten 10 Jahren sprunghaft angewachsen. Dennoch gelingt es kaum, ambitionierte Forschende an Schweizer Universitäten für Immobilienthemen zu begeistern, da sich multidisziplinäre Themen nicht für Publikationen in A-Journals eignen, an denen Forschungsleistungen gemessen werden. Die Schweiz ist mit ihrer Kleinheit und politischen Eigenart zudem für viele international diskutierte Forschungsfragen uninteressant.

Es erstaunt deshalb kaum, dass die Branche stark auf die Unterstützung in Form privater Forschung, zahlender

Studierender oder gestifteter Lehrstühle und Institute angewiesen ist. Bezeichnenderweise wurde auch das neueste immobilienwirtschaftliche Weiterbildungsangebot, der CAS Real Estate Finance, vom Swiss Finance Institut SFI, einer privaten Stiftung, und von der Firma IAZI AG lanciert. Durchgeführt wird das Programm von Bern-Rochester, einer Kooperation der amerikanischen Privatuniversität Rochester mit der Universität Bern. Insofern ist die Universität St. Gallen, die 2012 aus eigenen Kräften einen Lehrstuhl in Real Estate Finance geschaffen hat, eine löbliche Ausnahme.

Beide Beispiele zeigen aber auch eine in der Fachwelt kritisierte Tendenz, Real Estate nur auf Finance zu reduzieren. Offensichtlich ist es einfacher, akademische Würden zu erlangen, ohne rechtliche, technische und raumökonomische Aspekte einzubeziehen. Die realen Herausforderungen werden damit aber kaum gemeistert.

Die neuen Programme werden als Master of Advanced Studies (MAS), ein nur in der Schweiz bekanntes Weiterbildungsformat, angeboten. Vergleichbare ausländische Programme schliessen häufig mit einem Master of Science ab. Die strikte Trennung zwischen Aus- und Weiterbildung wird allerdings der Bologna-Logik nicht standhalten können. In dem Masse, wie der Bachelor-Abschluss tatsächlich als vollwertiger akademischer Abschluss akzeptiert wird, kann logischerweise auch eine «Weiterbildung» daran anknüpfen. Bachelor-Absolventen können dann zwischen selbst zu finanzierenden MAS-Studiengängen und staatlich finanzierten Master-Studiengängen wählen. Aus der Sicht neuer Angebote stellt die durch Zahlungsbereitschaft unterlegte Bildung eine Chance dar, neben der traditionell angebotsorientierten Bildung Fuss zu fassen. Der Vorteil der «teuren» Produkte liegt in ihrer formal und inhaltlich marktgerechten Programmgestaltung: Studierende mit gezücktem Portemonnaie werden zu mündigen Kunden. Sie fordern von den Dozierenden höchste fachliche und didaktische Kompetenzen. Erfolgreiche Programme sind deshalb auf nationale und internationale Dozentennetzwerke angewiesen. So können hochspezialisierte Forschende die Erkenntnisse in einer Vielzahl unterschiedlicher Programme anbieten.

Als eigene Disziplin ernst nehmen

Die weitere Entwicklung wird davon abhängen, ob es uns gelingt, in einem

pragmatischen Zusammenwirken privater Forschung, nachfrageorientierter Bildung und staatlich finanzierter Forschung und Lehre einen unübersehbaren Bestand an wissenschaftlich gesichertem Wissen zu erarbeiten. Erst dann wird Real Estate als eigene Disziplin ernst genommen und kann sich dank ihrer empirischen Verankerung auch stärker gegenüber normativ argumentierenden Disziplinen durchsetzen. Vielleicht wird Real Estate dann 2024 auch an Schweizer Hochschulen ein selbstverständlicher Teil staatlich finanzierter Forschung und Lehre. Die gegenwärtige Politisierung – um nicht zu sagen Polemisierung – raumrelevanter Fragen könnte diesen Prozess beschleunigen. Jede Gesellschaft verfügt über das Wissen, das sie verdient.

Andreas Loepfe und Alice Hollenstein

Andreas Loepfe ist Gründer und Direktor, Alice Hollenstein Marketingleiterin des Center of Urban & Real Estate Management der Universität Zürich (Curem). Informationsveranstaltung Masters of Advanced Studies in Real Estate: Am 12. Mai von 18 Uhr 15 bis 20 Uhr 15 organisieren die Deutschschweizer Hochschulen, die einen MAS in Real Estate anbieten, im «Au Premier» im Hauptbahnhof Zürich einen gemeinsamen Informationsanlass. Anmeldung: curem@bf.uzh.ch.