

## „Mathematik macht mir schon immer Spaß“

**Süß ist das Studentenleben – und endlich. Aus den meisten Immobilienstudenten wird irgendwann ein Absolvent bzw. eine Absolventin, der/die einen Job sucht. Wohl dem, der weiß, wohin er will – und was ihn dort erwartet. Worauf sich gefasst machen muss, wer Projektentwickler werden will oder im Investment-Bereich arbeiten möchte, erfuhren die Besucher des IZ-Karriereforsums von zwei Young Professionals.**

Das Geschäft eines Projektentwicklers ist ziemlich zeitintensiv. Vor allem dann, wenn Mietverträge mit Ankermietern oder Kaufverträge mit Endinvestoren auf der Zielgeraden sind. „Die Projektentwicklung ist auf jeden Fall kein klassischer Nine-to-Five-Job“, sagte Tobias Fuchs auf dem IZ-Karriereforsum. In der Praxis heißt das: „Einen typischen Arbeitstag gibt es nicht, denn jeder Arbeitstag und jedes Projekt hat seine eigene Dynamik. Dienst nach Vorschrift findet in der Projektentwicklung nicht statt.“

Der 32-Jährige hat vor zwei Jahren beim Immobilienentwickler Landmarken aus Aachen als Projektentwickler angefangen und sich zum Projektleiter für Handelsimmobilien hochgearbeitet. „Es gibt immer Situationen, die ein erhöhtes Arbeitspensum erfordern. Realistisch sollte man von 45 bis maximal 60 Stunden in Ausnahmefällen ausgehen.“ Bei den vielen Kollegen und Kolleginnen, die bei Landmarken in Teilzeit arbeiteten, gelte dies natürlich nur entsprechend.

Einsatz wird belohnt: Das zeigen jedenfalls die Gehälter, mit denen Berufseinsteiger in der Projektentwicklung rechnen dürfen. „Ich glaube, in der Branche sind ca. 40.000 Euro nicht unüblich. Ich möchte jedoch nicht ausschließen, dass ein höherer Wert aufgrund der derzeit günstigen Marktlage und des spürbaren War for Talents durchsetzbar ist. Es gibt immer Ausreißer nach oben und unten.“ Mit einem Masterabschluss und erster (berufs-)praktischer Erfahrung seien auch höhere Einstiegsgehälter drin.

„Da die Projektentwicklung einen sehr hohen Komplexitätsgrad aufweist, würde ich persönlich immer zum Masterabschluss raten. Die zusätzlichen Semester vermitteln wichtige Fachkenntnisse und bieten die Möglichkeit, das eigene Profil zu schärfen.“ Die längere Verweildauer an der Universität oder Hochschule sollte allerdings mit praktischer Betätigung einhergehen: „Theorie ist das eine, Praxis das andere. Es ist wichtig, das theoretisch Erlernte frühzeitig in der Praxis anzuwenden.“ Sprich: Praktika machen oder Werkstudententätigkeiten ausüben.

Fuchs selbst brachte einen Masterabschluss in Raumplanung an der TU Dortmund mit zu Landmarken, und er hatte nach seinem Studium vier Jahre als Wirtschaftsförderer in Mülheim an der Ruhr mit Neuansiedlungen von Einzelhändlern oder Nach- bzw. Umnutzungen von Einzelhandelsimmobilien zu tun gehabt. Im Studium arbeitete er in einem Planungsbüro, das Kommunen bei Einzelhandelskonzepten berät.

Wer einen guten Job in der Projektentwicklung macht, für den sind mit drei bis fünf Jahren Berufserfahrung 80.000 bis zu 90.000 Euro drin – plus Bonus, verriet Fuchs seinen staunenden Zuhörern. Und mit fünf bis zehn Jahren Berufserfahrung ist ein Vorrücken in den sechsstelligen Bereich möglich, „mit einem hohen erfolgsabhängigen Anteil und mit Personal- und Führungsverantwortung“.

Doch wer zuerst ans große Geld denkt, zäumt das Pferd von hinten auf: Um in der vielzitierten „Königsdisziplin“ der Immobilienwirtschaft Erfolg zu haben, sollte ein angehender Projektentwickler vorweisen können: ein betriebswirtschaftliches, juristisches oder technisches Studium als Basis – bei Landmarken arbeiten z.B. Architekten und Bauingenieure ebenso wie Geografen und Raumplaner –, sodann „unternehmerisches Denken“, eine „generelle Immobilienaffinität“, „analytisches und konzeptionelles Denken“ sowie „Kommunikationsstärke und Verhandlungsgeschick“.

Wer sich ob dieses umfangreichen Anforderungskatalogs verbessern will, ist froh, wenn ihn der Arbeitgeber bei einer zeit- und kostspieligen Weiterbildung unterstützt. „Mir wurde“, erzählte Fuchs, „zum Beispiel das Kontaktstudium Immobilienökonomie an der Irebs-Akademie ermöglicht.“ Nicht ganz uneigennützig, versteht sich: „Ich habe mich für 36 Monate an Landmarken gebunden und müsste bei einem Wechsel des Arbeitgebers die Weiterbildungskosten anteilig zurückzahlen.“

„Kehrseite der Medaille“ – so bezeichnete Lukas Schuster (24), seines Zeichens Investment-Analyst bei Catella Property in München, diese Art von Deal auf Nachfrage aus dem Publikum. Eine junge ZuhörerIn hatte wissen wollen, ob Bindungsverträge als Gegenleistung für eine gesponserte Fortbildung üblich seien.

Schuster absolviert ein berufsbegleitendes Masterstudium in International Real Estate Management an der Akademie der Hochschule Biberach. Immerhin: Sein individueller Arbeitsvertrag sieht vor, dass Catella ihn für die elf Präsenzwochen seines MBA-Studiums freistellt, bei Lohnfortzahlung. Zusätzlich beteiligt sich sein Arbeitgeber in seinem Fall auch an den

Studiengebühren, die zusammen mit den Reisekosten (Auslandsaufenthalte in London und Zürich) schnell bei rund 20.000 Euro liegen. Dafür wird von ihm erwartet, dass er Catella Property frühestens zwei Jahre nach Abschluss des MBA-Studiums verlässt.

Der 24-Jährige hat nach einem dualen Bachelorstudium in Wirtschaftsingenieurwesen, und zwar mit der Fachrichtung Facility-Management an der DHBW in Stuttgart, den Bereich gewechselt: Das Übernahmeangebot des DHBW-Praxispartners Strabag Property and Facility Services schlug Schuster aus: „Das war mein ganz persönlicher Wunsch, in den Bereich Immobilien-Investment bzw. die Transaktionsberatung zu wechseln: Investitionsrechnung und Finanzmathematik haben mir schon im Bachelor-Studium sehr viel Spaß gemacht“.

Der junge Mann arbeitet für ein Maklerhaus, aber nicht als Makler, sondern eben als „Investment-Analyst“. Was darunter zu verstehen ist, beschrieb er seinem studentischen Publikum so: „Ich begleite den gesamten Transaktionsprozess von der Akquise bis zur Due Diligence bzw. zur Beurkundung. Was mich dabei von einem Makler unterscheidet, ist, dass dieser den Anfang und das Ende des Prozesses übernimmt, ihm obliegen also die Akquisition und der Verkauf – alles andere übernehme ich als Investment-Analyst.“ Das umfasst u.a. das Erstellen von Markt- und Standortanalysen, Discounted-Cashflow- und Objektanalysen für Single-Assets oder Portfolios sowie die Aufbereitung von Vermarktungsunterlagen, die sein Maklerkollege später im Vertrieb nutzt.

Eine ausgeprägte Zahlenaffinität sollte also unbedingt mitbringen, wer Schuster nacheifern möchte. „Aber man sollte auch kommunikationsstark sein und gut Texte formulieren können, weil diese sich später in den Exposés wiederfinden und für die Vermarktung genutzt werden.“

Welches Einstiegsgehalt in seiner Branche bzw. auf seiner Position möglich ist, sei „natürlich abhängig davon, welche Grundlage man mitbringt: eine Ausbildung, einen Bachelor oder einen Master“. Da gingen die Gehälter natürlich „sehr schnell sehr stark auseinander“. Kurzum: „Je nachdem, würde ich sagen, steigt man in der Region 35.000 bis 45.000 Euro ein. Im Schnitt kann man also mit rund 40.000 Euro rechnen.“

Die Teilnehmer der aktuellen Studentenumfrage der IZ rechnen sich durchschnittlich fast 48.000 Euro nach dem Abschluss ihres jetzigen Studiums aus. Schuster erscheinen diese Vorstellungen „schon etwas ambitioniert. Sie könnten sich aber durch den derzeitigen – wie sagt man so schön – War for Talents“, den wir auch heute hier auf dem Karriereforum erleben, durchaus durchsetzen lassen.“ Nicht zu vergessen: „Die Gehälter werden natürlich durch den gegenwärtigen Marktzyklus beflügelt.“ Genau das sollte allzu optimistische Erwartungen jedoch dämpfen: „Wir haben seit mittlerweile acht Jahren ein positives Marktumfeld – das kann sich aber auch wieder ändern ...“

Er selbst wird die nächste Sprosse auf der Karriereleiter im September nehmen. Dann schließt Schuster sein Masterstudium ab und darf sich Senior Investment-Analyst nennen. Danach hat er die Möglichkeit, Consultant zu werden. Als solcher könnte er auch den Anfangs- und Endpunkt des Transaktionsprozesses in die eigene Hand nehmen. Die nächste Stufe wäre eine Director-Position. „Das ist natürlich mit ambitionierten Zielvereinbarungen verbunden. Fünf bis zehn Jahre Berufserfahrung und ein breites Netzwerk sollte man dafür schon mitbringen.“ hat

### Karriereforum 2017

Knapp 400 Bewerber bzw. insgesamt rund 680 Teilnehmer kamen zur achten Auflage des IZ-Karriereforums an der Goethe-Universität in Frankfurt. Veranstaltet wurde die Jobbörse für die Immobilienwirtschaft von der Immobilien Zeitung und Heuer Dialog. Im Rahmen des Karriereforums fand der 8. RICS-Hochschultag mit der Hochschule Aschaffenburg als Partner statt. 42 Aussteller präsentierten sich dem Branchennachwuchs, darunter 34 Arbeitgeber: Aareal Bank, Angermann Real Estate Advisory, Apleona GVA, Arcadis, Beos, BNP Paribas Real Estate, Catella Property, CBRE, CEV Handelsimmobilien, Colliers, Commerz Real, Corpus Sireo, Cushman & Wakefield, Deka Immobilien, Deutsche Asset Management, DIC Asset, Drees & Sommer, Duff & Phelps Real Estate Advisory Group, ECE, GRR Real Estate Management, IC Immobilien, JLL, Kaufland, KPMG, Helaba, Lidl, OfficeFirst, OVG Real Estate, Patrizia Immobilien, PricewaterhouseCoopers, Savills, Triuva, Unibail-Rodamco und Union Investment Real Estate. Außerdem mit von der Partie waren acht Bildungseinrichtungen: ADI Akademie der Immobilienwirtschaft, Akademie der Hochschule Biberach, EBS Universität für Wirtschaft und Recht, EBZ Europäisches Bildungszentrum, Eipos Europäisches Institut für postgraduale Bildung, Irebs Immobilienakademie, Hochschule Anhalt und Technische Universität Berlin. hat





**Bildunterschrift:**

Lukas Schuster ist Investment-Analyst bei Catella Property in München. Quelle: Immobilien Zeitung, Urheberin: Melanie Bauer

Tobias Fuchs ist Projektleiter Handelsimmobilien beim Immobilienentwickler Landmarken aus Aachen. Quelle: Immobilien Zeitung, Urheberin: Melanie Bauer

<b>Quelle:</b>	Immobilien Zeitung 22 vom 01.06.2017 Seite 015
<b>ISSN:</b>	1433-7878
<b>Ressort:</b>	IZ-KARRIEREFORUM
<b>Dokumentnummer:</b>	20170601407779

**Dauerhafte Adresse des Dokuments:** [https://www.wiso-net.de/document/IMMO\\_20170601407779](https://www.wiso-net.de/document/IMMO_20170601407779)

Alle Rechte vorbehalten: (c) dfv Mediengruppe - Zum Erwerb weitergehender Nutzungsrechte: [-syndication@dfv.de](mailto:-syndication@dfv.de)">  
[content-syndication@dfv.de](mailto:content-syndication@dfv.de)