



Weiterbildungsbedarf auf der Angebotsseite

Marcel Hug, Geschäftsführer, SVIT Swiss Real Estate School

Die Ausbildungen des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft sind im Bereich der Berufsbildung angesiedelt. Hinter jeder Ausbildung steht ein durch die Branche vorgegebenes Berufsbild. Diese Berufsbilder werden in den Lehrgängen zum Fachausweis bzw. zur Höheren Fachprüfung abgebildet.

Für die professionellen Anbieter von Immobiliendienstleistungen steht der Renditeaspekt im Vordergrund. Die Investoren sind gehalten, eine Rendite zu erwirtschaften, um ihren Verpflichtungen nachzukommen. Handelt es sich bei den Investoren zum Beispiel um Pensionskassen, ist es wichtig, dass eine entsprechende Rendite zur Rentensicherung erwirtschaftet wird. Damit ist das Thema Nachhaltigkeit immer auch im Kontext der Wirtschaftlichkeit zu sehen. Auch die Nachhaltigkeit muss sich rechnen, ansonsten sie für die Investoren und die Anbieter von Dienstleistungen in der Immobilienwirtschaft keine grosse Bedeutung erlangen wird. Dies widerspiegelt sich auch in den aktuellen Ausbildungen, in welchen die Nachhaltigkeit nur am Rande und in der Regel im Unterrichtsfach „Bau“ thematisiert wird und auf dieses beschränkt bleibt. Um eine Steuerung in Richtung Nachhaltigkeit im umfassenden Sinne zu erreichen, müssten also finanzielle Anreize gesetzt werden. Reine „Überzeugungsarbeit“ ist meines Erachtens auf der Tertiärstufe in der Berufsbildung unangebracht.

In den verschiedenen Berufsbildern sind die Themen der Nachhaltigkeit in folgenden Bereichen anzutreffen:

Immobilienbewirtschafter: Bei der Verwaltung von Stockwerkeigentum bzw. von Mietliegenschaften ist der Bewirtschafter im Bereich von Sanierungen mit Fragen der Nachhaltigkeit konfrontiert und kann insbesondere bei der Wahl der Materialien Einfluss in Richtung Nachhaltigkeit nehmen. Der Entscheidungsspielraum für den Bewirtschafter ist aber durch das Budget des Eigentümers in der Regel beschränkt.

Immobilienvermarkter: Beim Verkauf von Liegenschaften kann die Nachhaltigkeit eines Gebäudes bzw. der Umgebung des Gebäudes eine verkaufsfördernde Wirkung haben. Das kann sich auch positiv auf den Preis auswirken. Dies aber nur, wenn der Käufer bereit ist, einen allfälligen Mehrpreis auch zu bezahlen.

Immobilienbewerter: In der Bewertung werden in den neueren Methoden Ansätze zur Bewertung der Nachhaltigkeit eines Baus sichtbar. Allerdings sind diese Ansätze bis jetzt sehr pauschal und die Nachhaltigkeit wird in der Regel mit einem Zuschlagssatz bei der Wertberechnung berücksichtigt.

Immobilienentwickler: In diesem Berufsbild kann die Nachhaltigkeit, wegen der Langfristigkeit grösserer Projekte, eine entscheidendere Rolle spielen. Allerdings ist in der Regel der Bauherr nur bereit zu finanzieren, was auch eine entsprechende Rendite erwirtschaftet. Daran ist dann der Entwickler in seinen Projektausführungen gebunden.

Immobilientreuhänder: In der Betreuung kleinerer Portfolios kann der Immobilientreuhänder den Eigentümer in Bezug auf die Nachhaltigkeit beraten und allenfalls besonders nachhaltige Objekte für eine allfällige Ergänzung des Portfolios vorschlagen. Auch bei grösseren Sanierungsarbeiten kann er versuchen den Eigentümer in Hinblick auf die Nachhaltigkeit (Materialien und Umgebung) zu beraten.