



Der Immobilien-Researcher

Wer über Investitionen in Immobilienprojekte entscheidet, benötigt fundierte Marktdaten. Die Untersuchung der Märkte für Gebäude sowie Grundstücke und die Erstellung von Marktanalysen zählen zu den Kernaufgaben eines Immobilien-Researchers. Dabei benutzt er statistische Verfahren und bereitet die Ergebnisse in Präsentationen auf. Analytische Fähigkeiten, ein räumliches Vorstellungsvermögen und eine starke Zahlenaffinität sind wichtige Voraussetzungen. Über den Einstieg und den Arbeitsalltag eines Researchers haben wir mit gif-Vorstand Professor Dr. Thomas Beyerle gesprochen.

AUS DER PRAXIS:

Kurz-Interview mit Prof. Dr. Thomas Beyerle



Thomas Beyerle ist Managing Director der Catella Property Valuation GmbH und unter anderem gif-Vorstand für den Bereich Marketing. Ferner hat er an der Hochschule Biberach eine Professur an der Fakultät BWL (Bau und Immobilien).

Er ist in der Branche sehr eng vernetzt und lässt seine Follower via Twitter und LinkedIn an seinen vielfältigen Aktivitäten teilhaben.

HERR BEYERLE, VIELEN DANK, DASS SIE SICH ZEIT FÜR EIN KURZES GESPRÄCH NEHMEN.

Erzählen Sie mal: Wie waren Ihre Anfänge, was und wo haben Sie studiert und wie sind Sie eigentlich zum Immobilien-Researcher geworden?

Dass es einmal etwas mit Immobilien werden würde, war beim Beginn des Geographiestudiums an der Universität Mannheim nicht absehbar. Allerdings hat sich die Raumwirksamkeit auch in den BWL/VWL-Kursen schnell gezeigt und, auch wenn es wie ein Klischee klingt, ein Faible für Erdkunde und viele Städtereisen haben sicherlich das Ganze unterstützt. Das Wort „Immobilien“ kam, glaube ich, im ganzen Studium nur einmal in der VWL indirekt vor: im Begriff „Hauspreiselastizität“. Die ersten konkreten beruflichen Schritte habe ich dann als Werkstudent bei der Erstellung des „Plötz Immobilienführers Rhein-Neckar“ unternommen. Die Erfassung und Bewertung von Wohnlagen war der Einstieg. Damals kam ich durch Interviews, die ich für den Immobilienführer führen musste, mit „wichtigen Männern der Immobilienbranche“ direkt in Kontakt und konnte quasi eine Barriere überspringen. Ich bin nach dem Studium als Doktorand von der Dresdner Bank angerufen und auf eine Position aufmerksam gemacht worden. Seit dem Zeitpunkt war ich drin.

Die gif hat mit „Berufsbildern der Immobilienwirtschaft“ Jobprofile entwickelt und Standards definiert.

Mal unter uns und aus der Praxis: Wie sieht die Realität aus? Was muss Ihrer Meinung nach ein Researcher mitbringen?

Die Berufsbilder zeigen immer das Fundament dieses Berufszweigs, wie es idealerweise aussehen sollte. Definiert aus der Branche selbst, genau mit dem Zweck, die Heterogenität und Einsatzmöglichkeiten des Researchers abzubilden. Er tritt uns ja sehr vielschichtig gegenüber: als Zahlenmensch, als Analysemensch, als Präsentationsmensch, also Geoinformationsmensch, als Raumversther oder als Reisemensch. Diese Anforderungen werden ergänzt durch einen ökonomischen Rahmen, ob das immer VWL oder Immobilienökonomie sein muss, darüber kann man streiten. Zumindest ist der „Data Analyst“ sehr auf dem Vormarsch in unserer Branche.

Wie rekrutieren Sie aktuell den Researcher-Nachwuchs?

Letztlich ist der Weg über ein Praktikum bzw. eine Werkstudententätigkeit sicherlich ideal. Auch das „passive Recruitment“ durch Vorlesungen eignet sich sehr gut. Persönlich habe ich mit „Praktikant empfiehlt Praktikant“ zu 99 % sehr gute Erfahrungen gemacht. Doch auch wir stehen in einem Wettbewerb, der immer knapper werden den Ressource „Nachwuchs“. Zumal man „ResearcherIn“ ja nicht per se studieren kann. Aber auch die diversen Karrieremessen bieten eine gute Plattform, um mit potenziellen Bewerbern in Kontakt zu treten und Begeisterung zu wecken.

Was zeichnet einen guten Immobilien-Researcher aus?

Wichtig ist das Gespür für Raum/Zeit/Mensch. Klingt erst mal sehr neutral, aber die Fähigkeit, sich - mit den Zahlen von heute und gestern - vorstellen zu können, was mit dem Raum, z. B. einem Szeneviertel in einer Großstadt in den nächsten Jahren passieren könnte, analog den dort wohnenden („microliving“) und arbeitenden („Coworking“) Menschen und deren Verhalten („online shopping“), sollte vorhanden sein. An der Stelle wird klar: eine Blaupause für die nächste Studie lässt sich schwer ableiten. Folglich ist das „Kreative“ und einen Hang zu „Zahlen“ enorm wichtig. Spätestens an der Stelle wird klar, dass der Hardcore-BWL'er oder der physische Geograph sich hier eher schwer tut.

Wie sieht der Arbeitstag eines Immobilien-Researchers aus?

Planbar bis ad hoc, mit der deutlichen Tendenz zu ad hoc. Mit anderen Worten: der Dynamik des aktuellen Marktfelds geschuldet, ist die schnelle, gründliche Bereitstellung von Marktinformationen und deren Interpretation aktuell sehr wichtig. Echte Grundlagenarbeit, wie z. B. Basisarbeiten oder Vor-Ort-Besichtigungen müssen sich irgendwo in diesem Zeitstrahl reinzwängen. Heißt: die meiste Zeit verbringt der Reseracher eher am Büroarbeitsplatz oder in WLAN-Zonen auf der Suche nach Informationen. Diese dann fokussiert, anschaulich und manchmal auch bunt vorzustellen ist essenziell.

Was sicher viele junge Menschen interessiert: Wie sind die Einstiegsgehälter?

Hier liegt die Bandbreite aktuell zwischen 42.000 Euro und 50.000 Euro. Dies ist gleichwohl abhängig von der Qualifikation (passen die Praktika und das soziale Engagement - Stichwort Teamfähigkeit) und dem Gesamtbild im Studium (Datenbankanalyse, ökonomische Fächer).

Wie sehen Sie die beruflichen Perspektiven und Entwicklung eines Researchers?

Sehr gut - man muss sich dabei vor Augen halten, das Daten, also die Quelle der Aktivität zunehmend in den Fokus des ökonomischen Erfolgs von Unternehmen geraten. Gleichwohl ist aber eine Mischung aus Selbstlearning und Fortbildung, wie z. B an der EBS, der Hochschule

Biberach oder der IREBS sehr wichtig, um das nötige Rüstzeug stets aktuell zu halten. Die Immobilienbranche entwickelt sich bekanntermaßen sehr dynamisch.

Ändert sich mit der zunehmenden Digitalisierung auch das Berufsbild des Researchers?

Definitiv! Es geht sicherlich weniger darum, der beste Programmierer zu werden, doch die Frage an die Datenqualität nimmt dramatisch zu. Hier stoßen freilich Ansprüche des grundsätzlich Möglichen auf das Realistische: Stichworte Datenschutz, Intransparenz oder einfach keinerlei Daten verfügbar. Eine gesunde Portion Pragmatismus stellt hier die Basis des qualifizierten Arbeitens dar.

Sie haben einmal in einem Interview mit der IZ gesagt, dass Sie sich einen eigenen Studiengang für das Research wünschen. Ist Ihr Wunsch in Erfüllung gegangen?

Zumindest gibt es kaum noch eine Fortbildung in welcher das Thema Research/Marktanalyse nicht dabei ist. Einen eigenständigen Studiengang gibt es noch immer nicht, gleichwohl aber Professuren in Regensburg, Geislingen oder Biberach, welche sich im Schwerpunkt dem Thema verschrieben haben.

Herr Beyerle, was können und möchten Sie all denjenigen mit auf den Weg geben, die sich für den Einstieg als Immobilien-Researcher interessieren?

Macht besser ein Praktika mehr, als zu wenig. Seid offen für das Thema, lasst euch von der Vielfalt der Möglichkeiten leiten und inspirieren. Hinterfragt aber auch immer - gerade in den Unternehmen - ob es nicht einen anderen, besseren Weg im Umgang mit Daten gibt. Und vernetzt euch mittels Social Media und durch die Teilnahme an Fachveranstaltungen mit Unternehmen und Key People aus der Branche. Und ganz klar: Die gif bietet hier eine sehr gute Plattform.

Vielen Dank für das Gespräch.



<https://twitter.com/DrBeyerle>
<https://twitter.com/gifev>

Immobilienmarkt-Researcher

Synonyme Bezeichnung: Research Analyst, Real Estate Market Analyst

Definition der Kernaufgabe: Unter Immobilienmarktforschung bzw. Immobilienmarktresearch versteht man eine systematische und zielführende Erfassung und Untersuchung des Marktes für Grundstücke und Gebäude aller Immobilienarten und dessen Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren. Dazu gehört u.a. das Erheben, Gewichten und Bewerten von Informationen über den Immobilienmarkt (Vermietungs- und Investmentmarkt) sowie seiner ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Einflussfaktoren unter Zuhilfenahme wissenschaftlicher Methoden.

	GL	UA	PRIO
AUFGABENBEREICHE			
Erhebung von Primär- und Sekundärdatendaten zu Immobilienmärkten/Objekten/Standorten	x		1
Erstellung von (Markt-)Berichten, Studien und Präsentationen für in- und externe Adressaten	x		1
Analyse von volks- und immobilienwirtschaftlichen Entwicklungen und Zeitreihen	x		1
Erstellung von Markt- und Standortanalysen, Miet- und Kaufpreisanalysen, Nutzungskonzepten und Machbarkeitsstudien	x		1
Datenbankmanagement i.S.v. Definition von Anforderungen und Modellen, Auf- und Ausbau von Datenbanken, Mitarbeit an und ggfs. Definition von Digitalisierungs- und Automatisierungsprozessen	x		1
Formulierung von Investment- und Finanzierungsstrategien sowie von unternehmerischen Standortentscheidungen unter (Immobilien-)Marktg Gesichtspunkten (Ankauf/Expansion/Konsolidierungen/Exit)		x	1
Erkennen von gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, technologischen und sonstigen Trends mit Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft und Transfer dieser Trends		x	2
Unterstützung von Investoren/Portfoliomanagern/Finanzierern bei der Formulierung von (De-)Investmentstrategien auf Portfolioebene sowie Mitwirkung am konkreten (De-)Investitionsprozess		x	2
Erstellung von immobilienwirtschaftlichen Prognosen und Marktmodellen		x	2
Vergabe oder Akquisition und Erbringung von Research- und Consultingaufträgen		x	3
Mitwirkung an der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Marketing		x	3
FACHLICHE KENNTNISSE			
Raum- und immobilienwirtschaftliches Verständnis	x		1
Kenntnisse im Umgang mit MS Office	x		1
Kenntnisse der englischen Sprache in Wort und Schrift	x		1
Kenntnisse von Statistik und empirischen Analysemethoden	x		2
Kenntnisse makroökonomischer Zusammenhänge	x		2
Kenntnisse im Umgang mit Geoinformationssystemen		x	2
Kenntnisse im Umgang mit Datenbank- und Statistiksoftware		x	2
Kenntnisse im Bereich Data Science		x	2
Kenntnisse der Grundzüge der Kapitalmarkttheorie		x	3
QUALIFIKATION			
Abgeschlossenes Hochschulstudium in Fächern wie Geografie/Geowissenschaften, Raum- und Stadtplanung, BWL, VWL oder vergleichbare	x		1
Immobilienökonomische Zusatzqualifikation/Aufbaustudiengang	x		2
PERSÖNLICHE EIGENSCHAFTEN			
Eigeninitiative und Selbstverantwortung	x		1
Strategisch analytisches Denk- und gutes Auffassungsvermögen	x		1
Zahlenaffinität, strukturierte Arbeitsweise	x		1
Weiterbildungsbereitschaft	x		1
Kommunikations- und Ausdrucksstärke, verbale und schriftliche Präsentationsfähigkeit	x		2
Team- und Mediationsfähigkeit	x		2
Kontaktfreude		x	2
Reisebereitschaft		x	3

Eine Mitgliedschaft die sich auszahlt.



» Bei der gif wird Forschung gefordert und gefördert. «

Die gif unterstützt Studenten unter anderem mit Fördergeldern und bezuschusst beispielsweise Teilnahmen an internationalen Konferenzen oder Forschungsreisen.

» gif Mitglieder werde gehört, gesehen, gelesen. «

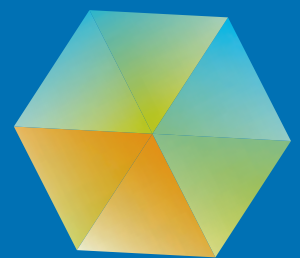
Mitglieder können Artikel in den Vereinspublikationen veröffentlichen oder Vorträge im Rahmen von Fachveranstaltungen und vielfältigen Kooperationsevents halten.

» Bei der gif kann man Ideen einbringen & neue Standards mitgestalten. «

gif-Mitglieder können sich aktiv in den Kompetenzgruppen einbringen und so Problemstellungen der Branchen angehen und gemeinsam im Team Lösungsansätze entwickeln. Bei der gif finden Sie Mitstreiter, Support und die Aufmerksamkeit der Fachöffentlichkeit. Die Kompetenzgruppen der gif bilden darüber hinaus ein inspirierendes Netzwerk von Nachwuchs-, Fach- und Führungskräften aus Forschung und Praxis für den interdisziplinären Austausch.

» Die gif-Zukunftswerkstatt setzt neue Impulse. «

Die gif-Zukunftswerkstatt ist unser Netzwerk von Jungmitgliedern, die neben Studium und Beruf die Begeisterung für immobilienwirtschaftliche Themen und Fragestellungen teilen. Sie ist die ideale Plattform für engagierte Jungmitglieder, die Interesse und Spaß am Austausch von Wissen und Erfahrung haben und die Immobilienzukunft prägen wollen.



Werden Sie Teil dieses inspirierenden Netzwerks und sichern Sie sich Ihre Mitgliedschaft zum günstigen Studententarif.

Online unter www.gif-ev.de

**Ihre Fragen beantworten wir gerne auch persönlich.
Tel: 0611 - 23 68 10 70**



Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany

Die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. wurde 1993 von 27 Vertretern aus Hochschulen sowie der Bau-, Immobilien- und Finanzwirtschaft gegründet. Sie hat heute rund 1.300 Mitglieder.

Ziel des Vereins ist die Förderung immobilienwirtschaftlicher Forschung.
Hierfür engagiert sich die gif e.V. durch die

- / Vernetzung der verschiedenen Marktteilnehmer,
- / Schaffung eines Informations- und Diskussionsforums für entsprechende Fragestellungen,
- / Identifikation von Themenfeldern, die eingehender Analysen bedürfen und Ableitung von Forschungsaktivitäten,
- / Unterstützung der Forschung und Lehre im Fachgebiet Immobilienwirtschaft und in verwandten Disziplinen sowie
- / Definition, Weiterentwicklung und Verbesserung beruflicher Standards.

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

Society of Property Researchers, Germany

Mosbacher Straße 9

65187 Wiesbaden

T +49 (0) 611 23 68 10 70

F +49 (0) 611 23 68 10 75

info@gif-ev.de

www.gif-ev.de