

# Generalist, Katalysator und Leader

Mitte Mai 2014 beginnt der Lehrgang Immobilienentwicklung der SVIT Swiss Real Estate School. ImmoBilia unterhielt sich mit Tino Margadant, Dozent des Lehrgangs, über die Tätigkeit des Immobilienentwicklers und sein Rüstzeug.

## • BIOGRAPHIE

### TINO MARGADANT

Tino Margadant ist Architekt und Betriebswirt ETH, Partner einer Immobilienentwicklungsgesellschaft, Dozent bei SVIT SRES und Mitglied im «srett», einem interdisziplinären Immobilien-Think-Tank. ●



RED. ●

### „Gebaut wurde schon immer. Warum braucht es nun einen Fachspezialisten Immobilienentwicklung?“

„Die Anforderungen an ein Bauwerk haben sich stark verändert. Endliche Ressourcen sollen nachhaltig eingesetzt werden. Dabei wird in immer kürzerer Zeit eine Planung gefordert, die gegenüber früher eine wesentlich höhere Komplexität bezüglich Nutzungsdurchmischung und Flexibilität, Systemgerechtigkeit, Identität und sozialer Integrität aufweist und zudem wirtschaftlich realisiert werden kann. An einem Bauwerk sind daher die Bedürfnisse und Anforderungen von vielen Stakeholdern zu koordinieren und in Einklang zu bringen: Nutzer, Betreiber, Investoren, Behörden, Nachbarn, Spezialisten und Planer. Oft divergieren die Interessen derart, dass nur Kompromisse zu akzeptablen Lösungen über alle Bereiche hinweg führen. Diese Koordination erfordert eine Persönlichkeit, die in der Lage ist, durch Erfahrung und systematisches Vorgehen weit voraus schauen zu können.“

### „Welchen Einfluss hat der Trend zur Grösse von Bauprojekten und der Institutionalisierung der Bauherrschaft?“

„Der Trend zur Grösse führt zu einer erhöhten Komplexität, weil dadurch mehr Anforderungen und Ressourcen innert kurzer Zeit geplant, verbaut und für eine lange Zeit manifestiert werden. Zudem werden

auch die Anforderungen an die Bereitstellung der benötigten Infrastruktur im Umfeld schlagartig erhöht, was im föderalistischen System mittelfristig oft zu Engpässen führt. Die Institutionalisierung der Bauherrschaft hat demgegenüber mit der erhöhten Professionalisierung und Vernetzung Druck weggenommen. Mit der guten Bildungslage der Planungs- und Immobilienbranche können künftige Herausforderungen besser bewältigt werden.“

### „Die Einstiegschancen der Abgänger schätze ich als gut ein. Es besteht ein Fachkräftemangel.“

### „Was leistet der Immobilienentwickler, was der Planer nicht leistet?“

„Der Immobilienentwickler sollte Generalist, Katalysator und Leader der Aufgaben sein. Er muss in der Lage sein, die erwähnten Herausforderungen zu meistern und das Bauvorhaben sicher ins Ziel zu führen. Die Planer sind je nach Ausgangslage und Zielsetzung seine wichtigsten Weggefährten. Das gegenseitige Vertrauen, die nötige Kompetenz, aber auch das entsprechende Netzwerk und die Fähigkeit, gemeinsam Lösungen zu suchen, sind zen-

trale Elemente. Die Auswahl der Partner für eine Immobilienentwicklung ist daher von essentieller Bedeutung.“

### „Wer sind seine Auftraggeber?“

„Die Auftraggeber für eine Immobilienentwicklung können aus allen Bereichen kommen. Oft sind es Grundeigentümer, die eine Liegenschaft verkaufen möchten, Immobilienbesitzer mit Objekten, die ein Entwicklungspotenzial aufweisen, oder die öffentliche Hand ohne entsprechende Abteilungen

sind die häufigsten Auftraggeber. Teilweise führen aber auch spezialisierte Immobilienentwicklungs-Unternehmungen eigene Objekte oder Areale zur Investorentauglichkeit und verkaufen sie dann weiter.“

### „Wie lässt sich die Tätigkeit entlang des Prozesses umschreiben?“

„Grundlage jeder Entwicklung ist das Definieren der Zielsetzungen. Diese müssen im Laufe der Entwicklung laufend hinterfragt und auf veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden. Eine Entwicklung dauert in der Regel zwischen drei und sieben

## LEHRGANG IMMOBILIEN- ENTWICKLUNG

**2014 und 2015 führt die SVIT Swiss Real Estate School einen Lehrgang Immobilienentwicklung mit eidgenössischem Fähigkeitsausweis durch.**

### Inhalte des Lehrgangs

#### Recht

- Planungs- und Baurecht
- ZGB (Personen- und Familienrecht, Einführung ins Sachenrecht, Besitz und Eigentum, Beschränkte dingliche Rechte, Grundbuch), OR (Allg. Teil, Kauf und Schenkung, Grundstückskaufvertrag und weitere Vertragsarten)
- Mehrwertsteuergesetz

#### Bauliche Kenntnisse

- Bautechnik (inkl. Standards des nachhaltigen Bauens)

#### Projektmanagement

- Führen eines Projektes
- Führen eines Projektteams
- Optimale Sitzungsleitung

#### Immobilienentwicklung

- Immobilienentwicklungsprozess
- Research und Analyse
- Immobilien-Produktentwicklung
- Wirtschaftlichkeitsrechnung
- Immobilienfinanzierung
- Rechtliche Aspekte der Immobilienentwicklung
- Planungs- und Bauprozess
- Nutzung und Betrieb

### Zulassung zu Lehrgang und Prüfung

Der Besuch eines Lehrgangs ist auch ohne Prüfungsabsicht möglich. Über die Zulassungsbedingungen informieren Sie sich unter [www.svit-sres.ch](http://www.svit-sres.ch).

### Preise

Preis für SVIT-Mitglieder: 10 584 CHF inkl. MWST, für übrige Teilnehmer: 11 232 CHF inkl. MWST

Darin inbegriffen sind die Lehrmittel für den Lehrgang, ein Zugang zum geschützten Homepage-Bereich mit weiteren Unterlagen zum Herunterladen sowie ein Repetitorium. Zusätzlich sind ca. 300 CHF für Fachliteratur einzurechnen.

### Daten 2014/15

Donnerstags, 08.30 – 16.20 Uhr, vom 15. Mai 2014 bis September 2015

Ferienperioden sind meistens in den Monaten Juli und August, über Weihnachten/Neujahr sowie vereinzelt im Frühling und Herbst.

### Ansprechpersonen

Lehrgangsleitung: Christine Fürst Rodríguez  
[christine.fuerst@svit-sres.ch](mailto:christine.fuerst@svit-sres.ch)

SVIT Swiss Real Estate School, Giessereistrasse 18  
8005 Zürich, Tel. 044 434 78 98, [www.svit-sres.ch](http://www.svit-sres.ch)

–Immobilienentwickler oder Immobilienentwicklerinnen sind zielstrebige, dynamische Persönlichkeiten. Sie sind Generalisten mit angemessenem Spezialistenwissen. Wie bei den Planern wird die Qualifikation neben der angewandten Systematik durch Erfahrung gefördert. Im Zentrum stehen Fähigkeiten wie Kreativität, Intuition und Flexibilität, Analyse- und Sozialkompetenz gleichwertig zu Betriebswirtschafts-, Planungs-, Realisierungs- und Nutzerkenntnissen.

### –Sie sprechen das Spezialistenwissen an. Welches Know-how bringt er oder sie in die Ausbildung bzw. Tätigkeit mit?

–Im Idealfall kommt der Immobilienentwickler aus der Planungs-, der Realisierungs- oder der Betriebsbranche. Der Wille, als generalistische Führungsfigur ein Projekt positiv zu entwickeln, ist essentiell. Es gibt aber auch hier wie immer Ausnahmen von der Regel. Gute Immobilienentwickler können auch Juristen, Betriebswirtschaftler oder Finanzspezialisten mit einem ausgeprägten Sinn für Immobilien sein.

### –Gibt es innerhalb der Immobilienentwicklung auch Spezialisierungen?

–Grundsätzlich bin ich der Meinung, dass ein Immobilienentwickler ein Generalist sein muss. Logischerweise hat jeder Mensch Stärken und Schwächen sowie Affinitäten gegenüber einer speziellen Tätigkeit.

### –Wie schätzen Sie die Einstiegschancen der Abgänger des geplanten Lehrgangs ein? Besteht ein ausreichender Bedarf seitens der Immobilien- und Bauwirtschaft?

–Die Einstiegschancen der Abgänger schätze ich als gut ein. Es besteht ein Fachkräftemangel. Zu erwähnen ist jedoch, dass der Immobilienentwickler durch seine Tätigkeit eine sehr grosse Verantwortung trägt. Diese Verantwortung kann er erst nach vielen Jahren intensiver Entwicklungserfahrung übernehmen. Es wird als so sein, dass die Abgänger jeder Entwicklungsausbildung ohne Erfahrung meist als Assistenten oder Junior Entwickler eingestellt werden.

Das Gespräch mit Tino Margadant führten Ivo Cathomen, Immobilien, und Christine Fürst Rodríguez, SVIT Swiss Real Estate School.



Jahren. In dieser Zeit verändern sich neben dem Markt oft auch die rechtlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen. Vor dem Start der Entwicklung sollten danach die relevanten Grundlagen gesammelt, systematisiert und analysiert werden. Im Zentrum steht heute oft der Nachfrage-, aber auch der Angebotsmarkt.

Als nächster Schritt wird darauf das Anforderungsprofil für die Entwicklung, in der Regel in Form eines Pflichtenheftes, definiert und vom Auftraggeber freigegeben. Neben den qualitativen Anforderungen sind immer auch Aussagen zur Gesamtwirtschaftlichkeit und den Terminen zu machen.

Die Partner- und Prozessauswahl ist als darauf folgender Schritt mit der Auftraggeberschaft abzustimmen. Oft kommen heute sogenannte partizipative Verfahren zur Anwendung, bei denen ein breiter Kreis von Stakeholder an mehreren Workshops mit den Planern unterschiedliche Lösungen ausarbeiten, um die jeweiligen Qualitäten, Chancen und Risiken transparent vergleichen und optimieren zu können.

Erst dann steuert der Immobilienentwickler je nach Situation die klassische Planung und Realisierung einer Entwicklung bis zur schlüsselfertigen Übergabe und Inbetriebsetzung.

### –Welche Voraussetzungen sind dafür erforderlich?