Zeitschrift: Schweizer Ingenieur und Architekt
Herausgeber: Verlags-AG der akademischen technischen Vereine
Band: 117 (1999)
Heft: 51/52

Artikel: Der Immobilienmanager: Andreas Müller, dipl. Bauing. ETH, Zürich
Autor: Grether, Martin
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-79838

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Der Immobilienmanager

Andreas Müller, dipl. Bauing. ETH, Zürich

Von einem, der an der ETH Bauingenieurwesen studierte, sich in Betriebswissenschaften weiterbildete und nach verschiedenen Stellen in Ingenieurbüros als Immobilienmanager zu einer Grossbank kam.

Andreas Müller in seinem Büro

Der Eingang zur Arbeitsstelle entspricht dem heute Üblichen bei Banken- und Versicherungsarbeitsplätzen: Die Steckkarte wird in den Schlitz geschoben, und die Drehtüre öffnet sich gerade soweit, dass eine Person durchgehen kann. Das Einzelbüro liegt im ersten Stock und ist in der firmeneigenen Art beschriftet. Für den Besucher liegt der Geruch von «corporate identity» recht intensiv in der Luft, aber Gerüche fallen in fremden Räumen immer stärker auf. Jedenfalls arbeitet ein Bauingenieur hier, fern von Baustelle und Planungsbüro, und beileibe nicht mit Faserpelzjacke oder auch nur «casual» angetan.

Der 1965 in Altstätten im St. Galler Rheintal geborene Andreas Müller wusste wie die meisten Mittelschüler nicht, was er dereinst werden sollte oder wollte. In erster Linie neigte er zwar den Sprachen zu, interessierte sich aber auch für technische Belange, so dass er nach erlangter B-Matura zwar nach wie vor breit interessiert, aber ebenso nach wie vor ohne klares Berufsziel dastand: «ich wusste nie, was ich werden wollte, weiss es eigentlich heute noch nicht». Die aufgesuchte Berufsberatung zeigte verschiedene, bereits eingeschränktere Möglichkeiten auf: Chemiker, Elektroingenieur, Bauingenieur. Neben dem Umstand, dass ihm das Bauwesen als das am wenigsten abstrakte Feld erschien, war bei ihm wie auch bei anderen Menschen in diesem Alter ein Elternteil für die Berufswahl prägend: sein Vater arbeitete in einem Zulieferbetrieb der Baubranche, und Andreas Müller schrieb sich an der Abteilung II der ETH Zürich ein.

Das Grundstudium empfand er dann wohl als spannend, aber als sehr theoretisch. Die ETH sei schon etwas wenig praxisbezogen, dafür hätten - als Ausgleich sozusagen - eigentliche Persönlichkeiten als Dozenten gewirkt. Ein weiterer Vorteil der ETH war für ihn auch der damit bedingte Umzug nach Zürich. Mit den Vertiefungsrichtungen Konstruktion und Grundbau wollte er sich zu einem klassischen Ingenieur ausbilden lassen, das Interesse für die Wirtschaft folgte erst später. Nach dem Diplom im Jahr 1990 ergab sich der Übergang in den Beruf gewissermassen fliessend aus den während des Studiums besetzten Praktikastellen heraus. So arbeitete er während einem bzw. sechs Jahren in zwei Ingenieurbüros in Zürich. Seine Aufgaben lagen im Bereich der Tragstrukturen und im Grundbau, wo es mit zunehmender Verantwortung stets grössere Fälle zu lösen galt. Dabei lernte er nicht nur das Bauen von A bis Z, sondern konnte auch beim Aufbau eines QM-Systems mitarbeiten. Manchmal sehnt er sich heute ein bisschen zurück nach dieser Art Aufgaben, bei denen es darum ging, eine Lösung für real existierende, konkrete Probleme zu finden und konstruktiv umzusetzen. Als Resultat hielt man danach etwas objektiv Vorhandenes in Händen beziehungsweise konnte es mit den Händen richtig anfassen.

Während seiner zweiten Stelle absolvierte er berufsbegleitend das Nachdiplomstudium in Betriebswissenschaften an der ETH Zürich. Lieber wäre ihm zwar eine andere, ihm noch nicht bekannte Lehrstätte gewesen, dies hätte aber einen Erwerbsausfall bedingt, den zu tragen er nicht bereit war. Dennoch offenbarte ihm das Nachdiplomstudium neue, bisher unbekannte Lernformen, da alles im Team erarbeitet werden musste; er bezeichnet dies als Schlüsselerlebnis, ging es dabei doch um eine Umsetzung von Aufgaben, bei der die Meinung und die Persönlichkeiten der anderen stets mit zu berücksichtigen waren und man Abstand von der auf sich

selbst fokussierten Einzelarbeit nehmen musste.

Mit der wirtschaftlichen Zusatzausbildung machte er dann auch den ersten Schritt weg vom klassischen Ingenieur, indem er eine Stelle als Geschäftsleitungsmitglied bei einer im Abdichtungsbereich tätigen Firma fand. Er war dort für die Betreuung mehrerer Profit-Centers, für das Marketing und die Qualitätssicherung verantwortlich, eine Stelle, die er wegen ihrer wirtschaftlichen und strategischen Komponenten im Umfeld der Baubranche als interessant empfand. Die Neuausrichtung des Unternehmens führte jedoch bald dazu, dass er sich nach einer neuen - der heutigen - Stelle umzusehen begann, die er per Inserat fand. Noch ausgeschrieben als Projektmanagementaufgabe der damaligen Bankgesellschaft, schloss er mit den raschen Wechseln in der Bankbranche schon ab dem ersten Arbeitstag Bekanntschaft: Der Tag seines Stellenantritts fiel mit dem Tag der Fusion zwischen Bankgesellschaft und -verein zusammen.

Während eines Jahres oblag ihm die Leitung des Managements-Supports der Einheit «Gebäude und Infrastruktur», mithin die Bewirtschaftung der Immobilien. Es handelte sich vor allem um Organisationsaufgaben, die im Zusammenhang mit der erfolgten Fusion standen. Heute arbeitet er als Abteilungsleiter im Verkaufsbereich des Immobilienportfoliomanagements. Der von den beiden Banken eingebrachte, nach der Fusion für die heutige Firma zu grosse Immobilienpark muss derzeit intensiv, unter anderem auch im Hinblick auf möglichst geschickte und rentable Verkäufe bearbeitet werden. Der Wandel der Banken- und Immobilienbranche verläuft - wie am ersten Arbeitstag bereits erlebt - rasant. Diese Schnelllebigkeit gibt das Arbeitstempo vor, zieht einen mit. Abläufe und Strukturen sind dauernd zu hinterfragen und anzupassen. Alles ist so hoch getaktet, dass keine Gewissheiten wachsen können. Die Chancen hingegen, Neues zu lernen, Beziehungsnetze zu knüpfen und Erfahrungen zu sammeln, sind immens.

Vorderhand aber ist Arbeit - Teamarbeit - gefragt. Kein Beschluss wird gefasst, ohne dass nicht das ganze Team daran mitgearbeitet hätte. Die Probleme wären von einer einzigen Person in fachlicher Hinsicht auch kaum zu lösen. Gerade dieses interdisziplinäre Arbeiten mit internem Rechtsdienst, Buchhaltung und weiteren fachlich kompetenten Partnern empfindet Andreas Müller als überaus positiv. Er arbeitet nun also zur Hauptsache im abstrakten Bereich der Organisation, die ein Teilziel der Grossfirma verfolgt, oder leistet mit seinen Worten «objektbezogenen Projektsupport». Wo bleibt denn da der Bauingenieur?

Dieser hilft ihm dabei, die Substanz der Verkaufsobjekte zu verstehen, und liefert ihm daneben dank der methodischen Ausbildung das gedankliche Rüstzeug für die tägliche Arbeit. Im Rückblick meint er, er würde heute vielleicht Wirtschaft oder Informatik studieren, das Studium an der ETH biete jedoch verschiedene Vorteile und bleibe ihm in guter Erinnerung. Insbesondere schätzt er eine Komponente der Denkschule ETH: dass er einen klaren Vorteil in analytischer Hinsicht, im Systemdenken habe.

Das öffentliche Image der Ingenieure hingegen wertet er als eher schwach. In der Öffentlichkeit würden beispielsweise statische Leistungen nicht als etwas Grosses empfunden. Der Bauingenieur sei ruhig, er arbeite im Verborgenen, neige zur Stummheit. Um sich in der Gesellschaft wirkungsvoll zu positionieren, müsste er als «player» auftreten, müsste sich vielleicht «Manager der Tragstrukturen» nennen. Und hauptsächlich müssten die Resultate seiner Arbeit für alle sichtbar sein. Ob sich dies mit dem Bauingenieur vertrage, ob eine solche Haltung wünschbar wäre, sei allerdings eine andere Frage.

Und die Zukunft? Wird sie weiterhin Management heissen und eine 60-Stunden-Woche verlangen? Wird sie sich nur Berufskarriere nennen oder soll sie neben den Zielen der Arbeit auch anderes bewegen? Was macht ein derart beschäftigter Immobilienmanager überhaupt in der knappen Freizeit? Wo liegen seine Interessen? Hier wird der Sprechduktus lebhafter, hier werden Möglichkeiten angedeutet und Gelüste preisgegeben. Einerseits nennt er das Interesse für gute Küche und Literatur, anderseits breitet er Möglichkeiten aus, die Grafik und Visualisierung heissen können oder Gelüste, die die Lücke der Schnittstelle zwischen Technik und Wirtschaft als Nische entdecken wollen. Gerade in diesem Gebiet wäre noch einiges zu entdecken für wirtschaftlich interessierte Bauingenieure. Stets aber soll die Realisierung solcher Ideen mit Gebäuden zu tun haben, immer sollen Gebäude im Vordergrund stehen. Denn nicht zuletzt ist Andreas Müller stolz darauf, Bauingenieur zu sein, und möchte seinen Bezug zum Bau nicht aufgeben.

Martin Grether