

Schülerbetriebspraktikum in Paris

Ich bin ein 15 Jahre alter Schüler und besuche ein Gymnasium in Münster. Im Februar haben alle Schüler der 10. Klasse ein Betriebspraktikum gemacht. Ich absolvierte es bei einem Asset Manager in einer Immobilienfirma in Paris.

Unterstützt wurde ich von der Elena-Bless-Stiftung, bei der ich mich sehr bedanken möchte.

Motivation für das Praktikum

Ich habe dieses Praktikum aus verschiedenen Gründen gewählt. Einerseits wollte ich tiefer in die französische Kultur eintauchen, was mir sehr gut gelungen ist. Andererseits war dieses Praktikum eine sehr wichtige Erfahrung, die für meine Berufswahl hilfreich ist.

Nach meinem Schulabschluss möchte ich BWL oder Finanzwirtschaft studieren, damit ich danach Trader oder Manager in der freien Marktwirtschaft werden kann. Ich wollte also ein Praktikum machen, bei dem ich einen Einblick bekomme, wie das Leben eines Managers so ist. Mir war bewusst, dass ich viel am Computer sitzen, Excel-Tabellen erstellen und Geschäftsbesprechungen mit Teammitgliedern durchführen würde.

Wie funktioniert eine Immobilienfirma?

Eine Immobilienfirma macht mit Immobilien folgendermaßen Gewinn. Zunächst macht sich der Immobilienmakler auf den Weg. Er bringt aktuelle Angebote (Gebäude) zu diversen Investoren. Meistens sind diese Makler extern angestellt und arbeiten auch mit anderen Immobilienfirmen zusammen. Danach bekommen die Immobilienfirmen einen Flyer mit einer Anfrage und einer kleinen Präsentation über das Gebäude. Daraufhin analysiert die Firma die Immobilie (15-seitige Präsentation). Alle Informationen werden an den Investmentmanager weitergegeben. Wenn der Investmentmanager einverstanden ist, dann kommt das Gebäude in die sog. Pipeline. Dies ist eine Exceltabelle mit allen interessanten Angeboten. Daraufhin muss das Gebäude einmal ausführlich analysiert werden. Es wird eine 60-seitige Powerpoint Präsentation erstellt. Dies ist eine typische Aufgabe für einen Praktikanten. Wenn das Gebäude also als guter Deal erscheint, schickt die Firma eine Broschüre von sich und macht ein Angebot. Darauf folgen viele Geschäftstreffen bis ein Deal abgeschlossen werden kann. Meistens renovieren die Firmen das Gebäude, vermieten es erst für einige Jahre und verkaufen es dann wieder teurer.

Um diesen Prozess besser zu verstehen erkläre ich im Folgenden, welche Arbeitsfelder in so einer Firma zu finden sind. Grundsätzlich kann man diese in 2 Gruppen aufteilen. Eine Gruppe ist für alles rundum den Kauf der Immobilie zuständig, die andere Gruppe verwaltet die Immobilie. Fond- und Investmentmanager kaufen das Gebäude. Asset- und Property Manager verwalten es. Der Immobilienmakler vermittelt die Immobilien. Bevor eine Immobilie gekauft werden kann, muss ein Fond erstellt werden. Wenn mit dem Fond viel Geld erwirtschaftet wird, verdienen die Menschen, die Anteile an diesem Fond haben, mehr Geld. Es ist sozusagen wie ein großer Kredit. Der Fondmanager kümmert sich um die Erstellung des Fonds. Er fragt also viele große Firmen nach Geld. Wenn das gemacht wurde, hilft der Investmentmanager bei der Suche einer Immobilie. Er weiß genau, welche Art von Gebäude er haben möchte und leitet den Kauf. Man unterscheidet zwischen Core, Core Plus, Value-Add und Opportunity: Immobiliendeals

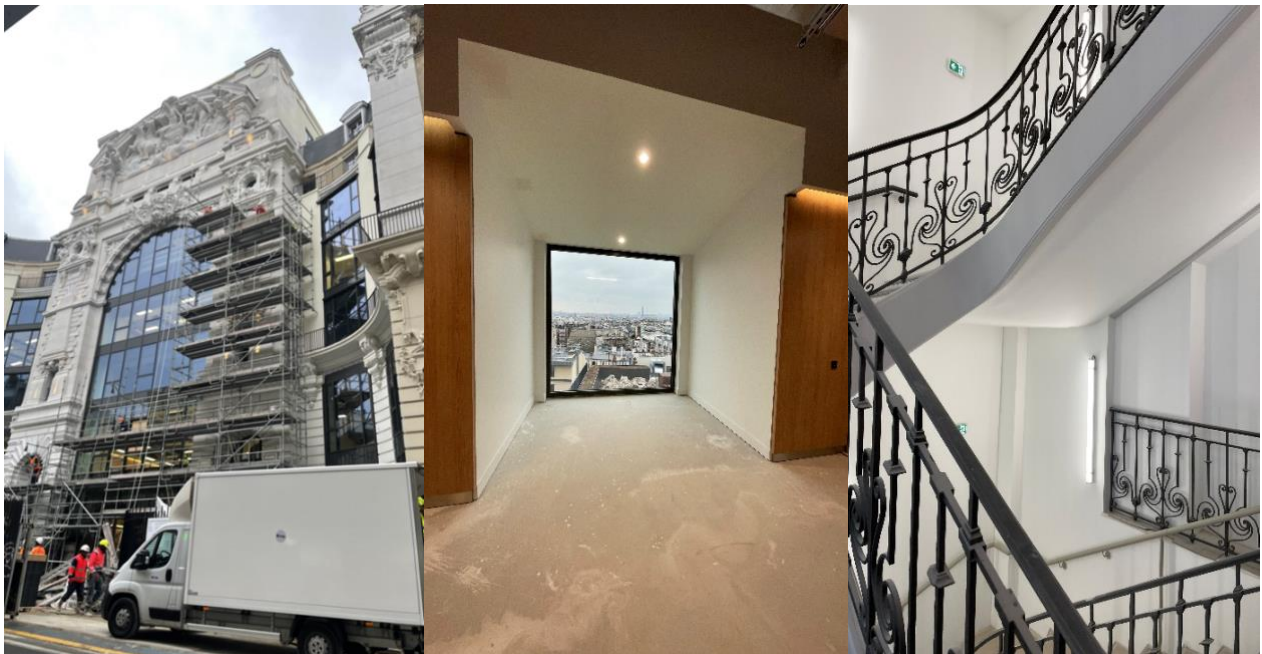
- ⇒ Core: sehr guter Zustand (wenig Risiko und Haltungskosten aber auch wenig Profit)
- ⇒ Core plus: gut nur von Innen kleine Renovationen nötig
- ⇒ Value add: am ganzen Gebäude Renovationen (es können günstige aber auch teure Renovationen sein)
- ⇒ Opportunity: schlechter Zustand, aber günstig

Der Investmentmanager hat viele Kontakte, was bedeutet, dass er mit Hilfe der Immobilienmakler Zugriff auf viele Immobilien hat. Man unterscheidet bei Immobilien zwischen Büro, Kommerz, Hotel, Logistik und Wohnen (Privat). Der Investmentmanager kümmert sich also bis zum Kauf der Immobilie. Dann sind die Asset- und Propertymanager zuständig. Der Assetmanager ist für die Strategieumsetzung bei der Verwaltung eines Gebäude zuständig. Der Propertymanager kümmert sich auch um die Betreuung von Mietern, die Verwaltung der Immobilie bzw. der Kosten und um die Instandhaltung der Gebäudetechnik. Er leitet oft Sachen an den Assetmanager weiter. Die Property- und Assetmanager müssen jedes Vierteljahr einen ausführlichen sog. Quarterly report über das Gebäude schreiben.

Meine Aufgaben

Die Aufgaben in dieser Branche sind also sehr anspruchsvoll. Als Asset Manager verwaltet man das Vermögen von Kunden und investiert dieses so sicher und gewinnbringend wie möglich. Als junger Praktikant konnte ich dementsprechend nicht mitbestimmen. Ich durfte diese Arbeit aber ausführlich erkunden und habe viele Dinge erlebt.

Mein Arbeitsalltag in der Firma fing immer um ca. 9:20 an und endete um 18:20. In der ersten Woche des Praktikums habe ich größtenteils die Firma kennengelernt. Mir wurden die Abläufe erklärt, ich recherchierte ausführlich und machte auch eine Präsentation über die Arbeit des Asset Managers, um den Arbeitsplatz besser kennen zu lernen. Bei Telefonaten über Teams durfte ich immer zuhören. An Gesprächstreffen konnte ich immer teilnehmen. Während meiner Praktikumszeit bin ich also oft von Termin zu Termin mit der Metro in Paris gefahren. Ich war auch bei Treffen mit externen Partnern dabei. In der zweiten Woche durfte ich viel am Computer mithelfen. Am Montag habe ich eine große Exceltabelle über alle Marktberichte des letzten Quartals aufgelistet und beschrieben. An einem anderen Tag habe ich eine Exceltabelle zu allen benachbarten "Konkurrenzgebäuden" gemacht. In der Mitte der Woche durfte ich auf eine Baustellenbesichtigung. Das war für mich sehr interessant, da ich noch nie zuvor eine Baustelle besichtigt habe.



Baustelle in Montmartre, Paris

An einem der letzten Tagen waren wir bei einem Geschäftstreffen mit Partnern, die uns ein Problem an der Aussenfassade erklärt haben. Das Treffen dauerte mehr als zwei Stunden. Ich habe viel zugehört und bemerkte, wie kompliziert und vielfältig zunächst klein erscheinende Probleme an einem Gebäude sein können. Daraufhin hatten wir noch eine zweite lange Besprechung, in der wir uns über die Dinge unterhielten, die im Laufe der Woche anstanden. Jeder erklärte seine Aufgaben und Probleme, die zu lösen sind, was jedem, vor allem dem Chef einen Überblick verschaffte. Diese Art von Geschäftstreffen finden wöchentlich und auch mit mehreren Leuten monatlich statt. In dieser Arbeitsbranche geht es sehr

um Koordination und Lösen von Problemen, wie zum Beispiel um Rohre die nicht mehr dicht sind oder kaputte Pakettböden. Die Probleme können sehr vielfältig sein. Nachdem in dem Geschäftstreffen diese Dinge also besprochen wurden, war ich ziemlich müde. Ich war froh den Rest des Tages am Laptop zu verbringen. Dies hat mir gezeigt, wie wichtig ein gut ausgewogener Job ist. Mir gefiel die Mischung zwischen Geschäftsterminen und der Arbeit am Computer sehr. Jeden Tag hatte ich auch eine Stunde Mittagspause. In dieser bin ich nach dem Essen immer spazieren gegangen. Mir fiel auf, dass sehr viele Arbeitende in ihrer Mittagspause joggen gingen. Nach der Arbeit blieb an manchen Tagen noch kurz Zeit, durch die Straßen von Paris zu laufen. Das ist ein toller Vorteil, wenn man in einer Großstadt wie Paris arbeitet.

Meine Erfahrungen und Erkenntnisse

Durch das Praktikum durfte ich viele wichtige Erfahrungen sammeln. Zunächst war ich skeptisch, da ich von vielen Vorurteilen gegenüber 9-to-5-Jobs gehört hatte. Manche meinten, es wird langweilig und ich werde viel vor dem Computer sitzen. Dies habe ich aber nicht so empfunden. Mein Arbeitsalltag war sogar sehr vielfältig. Ich durfte mich in Paris viel bewegen und von Termin zu Termin mit der Metro fahren.

Wenn ich erwachsen bin, möchte ich erst BWL studieren und danach eine eigene Firma im Finanzsektor gründen. Das Praktikum hat mir also auch gezeigt, wie es sich anfühlt, den ganzen Tag zu arbeiten und auch mal nur am Laptop zu sitzen. Im Gegensatz zur Schule war das viel anstrengender. Abends war ich sehr oft müde, doch da mir die Tätigkeit als Asset Manager gefallen hat, empfand ich das nicht als schlimm.

Fazit und Empfehlung

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass ich viele wertvolle Erfahrungen durch dieses Praktikum in Paris gemacht habe. Ich lege jedem ans Herz, ein Auslandspraktikum zu machen.