

Spieltheorie – und Praxis: Trump-Feeling beim Real Estate Investor Game in Zug

Das erste Modul des MAS Immobilienmanagement steht im Zeichen des Real Estate Management. Immobilienprofis aus dem In- und Ausland geben Einblicke in internationale Immobilienmärkte sowie in den Schweizer Markt. Nebst den klassischen Bewertungsmethoden liegt der Schwerpunkt bei der DCF-Bewertung. Unterschiedliche Immobilienfinanzierungsarten sowie das Portfoliomanagement bilden weitere Schwerpunkte des ersten Moduls.

Der dritte Lehrgang MAS Immobilienmanagement konnte Ende Februar das Erlernte in einer Projektwoche praktisch umsetzen.

Real Investor Game

Das von Dr. Jürg Bernet, dem Leiter des ersten Moduls entwickelte Real Estate Spiel versucht das Geschehen am Markt möglichst realistisch wiederzugeben. Die Projektwoche entspricht dabei insgesamt sieben Geschäftsjahren.

Die Studierenden bildeten 2er- Teams, die sich ihre Rollen selbst aussuchen konnten. Nebst Investoren, Managern, Bankern und Entwicklern gab es auch Analysten, Bewerter und sogar Journalisten.

Stimmen aus der Projektwoche

«Das Real Estate Game zeigt die gesamte Komplexität des Immobilienmarktes in geraffter Form auf.»
Christian Wyss, Portfoliomanager
SBB Immobilien AG
«Wir hatten eine gute und intensive Zusammenarbeit im Team.»
Karina Castella, Projektentwicklerin
Marazzi Generalunternehmung AG

«Es wurde klar aufgezeigt, was alles Einfluss auf ein Immobilienportfolio haben kann.»

Marcel Hürzeler, Leiter Bautreuhand
Basler Versicherungen

Es war spannend zu sehen, wie die unterschiedlichen Rollen wahrgenommen wurden. Die erste Aufgabe bestand darin, möglichst schnell ein Geschäftsmodell zu entwickeln, welches am Markt und somit bei den anderen Studierenden auf Interesse stösst. Den Gruppen stand ein Anfangskapital zur Verfügung und sie mussten in einem 7-Jahresplan aufzeigen, wie sich ihr Geschäft entwickeln sollte. Es galt das Anfangskapital möglichst stark zu vermehren und es nicht leichtsinnig zu verspielen.



Mit dem «Real Estate Investor» verfügten die Studierenden in der Projektwoche über eine eigene tägliche Fachzeitung.

Über die Analysten und die Presse hielt die Spielleitung die Unternehmen auf Trab. Es wurde versucht, einen Konjunkturzyklus möglichst realistisch abzubilden. Nach einem Aufschwung, der einen regelrechten Run auf die Immobilien bewirkte, trat eine Phase der Stagflation ein. Dieses Szenario ist auch durchaus in der realen Welt vorstellbar.

Realistischer Spielverlauf

Jeden Morgen mussten die Gruppen ihre Zahlen kurz präsentieren und sich kritischen Fragen der anderen Teilnehmenden stellen. Danach gaben die Analysten ihre Konjunkturprognosen für den weiteren Spielverlauf bekannt. Die Journalisten versorgten die Gruppen zu Beginn des Tages ebenfalls mit den neusten Informationen.

Das Spielverhalten der Marktakteure war wie in der realen Welt. Es gab sowohl seriöse wie auch etwas undurchsichtige Anbieter. Nebst grundsoliden Investoren, welche sich auf die Schweiz beschränkten, gab es auch Teilnehmende, die ihr Glück ausschliesslich im Ausland suchten. Die zwei Banken positionierten sich von Anfang an so unterschiedlich, dass sie sich gegen Spielende optimal ergänzten und fusionieren konnten. Aufgrund der vorgegebenen schlechten Konjunkturlage kam es zu Nachverhandlungen, Preisnachlässen und geplatzten Deals. Entwickler mussten ihre Projekte in den Eigenbestand aufnehmen und Investoren verzeichneten bei ihren Anlagen Wertebussen.

Insgesamt erlebten die Studierenden am IFZ in Zug eine intensive und interessante Zeit. Die Arbeiten aller Studierenden wirkten professionell und konnten sich sehen lassen.



Bruno Michel & Jürg Erismann erzielten mit «internationaler Diversifikation» die beste Performance und trugen den «Sieg» nach Hause.