

Immobilien Magazin

November 2008

NUMMER

09

€ 3,60

Mehr Überblick & Service für Branche & Anleger



Exklusiv:
**So machen
Sie die
Krise zu
Geld**



Wie Sie trotz turbulenter Zeiten mit Immobilien zu mehr Profit kommen.

Weitere Highlights:



„Indien-Fonds“

Die Hälfte aller Inder ist unter 25 Jahre. Ein aktueller Fonds baut auf dieses Konsumpotenzial.



„Krisensicher“

Vorsorgewohnungen erweisen sich jetzt als clevere Veranlagung. Wir verraten die wichtigsten Tipps und Tricks.

P.b.b. Verlagspostamt A-1150 Wien, Zlg-Nr.: 02Z030972M



WEGE AUS DER KRISE

Das ist kein Spiel. Das ist das Leben!



Fotos: www.habermacher.com

WIRTSCHAFTLICHE
STAGNATION, HOHE
INFLATION: DIE BISHERIGEN
REZEPTE FUNKTIONIEREN
NICHT MEHR. DIE GANZE
IMMOBILIENBRANCHE SETZT
SICH ZUSAMMEN UND SUCHT
IN EINER AUSGEKLÜGELTEN
WIRTSCHAFTSSIMULATION
NACH WEGEN, WIE SICH
JEDER PLAYER VERHALTEN
MUSS, DAMIT ER TROTZ KRISE
ERFOLGREICHE GESCHÄFTE
MACHEN KANN.

[AUTOR: HEIMO ROLLETT]



Es wird dunkel im Seminarraum des Steigenberger Avance Hotel in Krems. Ein Film wird abgespielt. Donnerwetter! Wolken verdunkeln die Leinwand. Wieder Donner. Und das geht so weiter, einige Minuten lang. Unruhe und Verstörung bei den rund 30 Anwesenden, die hier sind, um Wege aus der Immobilienkrise zu finden. Dann tritt Jürg R. Bernet, wissenschaftlicher Berater für Immo-

” Für die Entscheider der Immobilienwirtschaft hat ein neues Spiel begonnen. Es genügt nicht mehr, die Karten neu zu mischen.

JÜRIG R. BERNET



Vertreter der Branche suchen gemeinsam nach Wegen aus der Krise. Das Gute: Im Spiel kann ausprobiert werden, was klappt und was nicht.

bilienwirtschaft an der Donau-Universität Krems, vor die Leinwand und fasst zusammen, was die Immo-Profis gerade erlebten: „Es dauert länger als wir gedacht haben.“

Bernet macht deutlich, was die Immobilienwirtschaft erwartet. Und weil selbst ausgewiesene Experten in dieser neuen Situation ratlos sind und auch geschichtliche Vergleichsmöglichkeiten fehlen, startete das Immobilien Magazin in Kooperation mit der Donau-Universität Krems und dem Euro Institut für Immobilien Management eine völlig neuartige Initiative. 30 Teilnehmer aus der Branche, alle mit- samt aus renommierten Immobilienunternehmen, vom Architekten über Banken, Inves-

toren, Entwickler, Berater etc. treffen sich regelmäßig, um jene Wirtschaftssituation zu simulieren, die uns hinabzureißen droht: die sogenannte Stagflation. Kurz gesagt handelt es sich dabei um eine volkswirtschaftliche Stagnation gepaart mit einer hohen Inflation (siehe Kasten). Wie soll man in so einer Situation sein Portfolio managen? Wie soll sich ein Investor verhalten? Mit welchen Developments kann man noch punkten?

SPIEL SIMULIERT FÜNF KRISENJAHRE

Antworten auf diese Frage soll das Spiel, das den Namen „Real Investor“ trägt, liefern. Jürg Bernet hat es in jahrelanger Arbeit entworfen, es gleicht eher einer Simulation als dem Brettspiel. „Wir spielen fünf Jahre durch und suchen gemeinsam nach Lösungen, welche Wege in so einer dramatischen Situation zum Erfolg führen“, erklärt er. Nach jedem gespielten Jahr,

INFO

SO KÖNNEN AUCH SIE MITSPIELEN

Der Spieleinsatz

Mitspielen ist gratis. In der Zeit von November 2008 bis April 2009 treffen Sie Ihre Mitspieler fünf Mal drei Stunden in Krems. Sie entscheiden laufend selbst, wie viele Stunden Sie dazwischen mit anderen Spielern per E-Mail oder Telefon weiter spielen wollen.

Das Spielset

Sie brauchen Ihr Notebook mit Internet-Zugang, MS Office 2003 und Adobe Acrobat 5.0 (oder höher). Sie erhalten (als Leihgabe zum Spielen) [a] den Real Investor USB-Stick mit vorbereiteten Vorlagen für Ihre Geschäftsberichte (in den Formaten xls, ppt, pdf), [b] den Real Investor Spielkoffer mit Spieljetons und Spielkarten, [c] einen Spielordner mit der Real Investor-Spielanleitung und Ihrem Zugangscode zum Spielraum Ihrer Spielpartie auf der Internet-Seite www.realinvestor.at.

Woher kommen die Objekte?

Ihre Spielobjekte (wie Projekte, Portfolios und Beteiligungen, Gesetze, Verträge, Normen, Branchenstandards usw.) übernehmen Sie aus der realen Welt. Die Grenzen Ihrer Geschäftstätigkeit legen Sie dabei selbst fest – am besten natürlich so, dass sie Ihnen möglichst gute Geschäfte mit anderen Spielern eröffnen. Alles, was für Ihre Geschäftsstrategie nicht wichtig ist, können Sie einfach weglassen.

Action

Sie wählen ein Unternehmen und beschreiben seine Geschäftsstrategie, suchen Geschäftsobjekte aus der realen Welt, nutzen Informationen aus dem WWW, entwickeln Geschäftsbeziehungen mit anderen Spielern und schließen (oder lösen) dazu geeignete Vereinbarungen. Sie dokumentieren die wichtigen Unterlagen in Ihrem Spielordner und führen alle Zahlungen mit Ihrem Real Investor-Spielgeld durch. Sie berichten periodisch über Ihre Geschäftstätigkeit. An jedem Spielmeeting können Sie dem Spielleiter vorschlagen, zur nächsten Spielrunde zusätzliche Spieler einzuladen.

INFO

TEILNEHMENDE UNTERNEHMEN

Die Spieler des Real Investors kommen aus unterschiedlichen Ecken der Immobilienbranche. Unter anderem nehmen Vertreter folgender Firmen an der Wirtschaftssimulation zur Immo-Krise teil: Anton Hager GmbH & Co KG, Bank Austria Real Estate Consulting and Investment, Bank Austria Real Invest GmbH, Baumeister Architekten, Bondi Immobilien Consulting GmbH, Colliers International Immobilienmakler GmbH, dl-ic GmbH, Erste Bank AG, Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, Geld Magazin/ 4profit Verlag GmbH, Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz/Donau GmbH, Hinteregger Immobilien GmbH, Hypo Immobilien Anlagen AG, Immorent AG, Imperial Kapitalbeteiligungs GmbH, Institut für Standort-, Regional und Kommunalentwicklung, KPMG, NÖ Landes-Hypothekenbank AG, Premiumred Real Estate Development GmbH, Siemens Gebäudemanagement & -Services GmbH, Terrassen Wohnungen Minatti GesmbH, Vasko & Partner GmbH.

INFO

STAGFLATION

In dem „Aktuellen Kommentar“ der Deutschen Bank hieß es am 26. März 2008: „Es ist bitter. Erst die Subprime-Krise, dann die US-Rezessionsdebatte. Und nun als Krönung der Serie schlechter Nachrichten: die Stagflation. Der Begriff verstaubte so lange in der Rumpelkammer der Geschichte, dass man ihn wieder definieren muss. Es handelt sich hierbei um das gleichzeitige Auftreten von Stagnation und Inflation. Dieser Begriff hatte in den 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts seine Hochkonjunktur. Damals wie heute trug zur hohen Inflation der starke Ölpreisanstieg bei – damals jedoch als Reaktion auf eine künstliche Angebotsbeschränkung. Die heutige Ölpreis-Hausse ist dagegen Ergebnis eines dramatischen Nachfrageanstiegs. Anders als damals kommt heute jedoch der strukturell bedingte Anstieg vieler Nahrungsmittelpreise dazu, teilweise verstärkt durch die energetische Nutzung einer Reihe von agrarischen Rohstoffen.“



Dienstleister erhalten 348.000 „Real Euro“, Banken und Investoren bekommen 217 Millionen Spielgeld. Am Ende zählt, wer die höchste Eigenkapitalrendite erwirtschaftet hat.

treffen sich die Spieler physisch und rechnen mittels eines einfachen Geschäftsberichts ab. Ein gespieltes Jahr entspricht einem Monat in Echtzeit. Dazwischen können die Teilnehmer über Telefon, E-Mail, Skype oder im virtuellen Spielraum ihren Geschäften nachgehen.



ERSTE UNTERNEHMEN ZERBRECHEN

Bei dem ersten Spielemeeting im Oktober wurden bereits die ersten „Unternehmen“ gegründet. Sie bestehen meist aus einem Team von mehreren Mitspielern und bekommen von der Spielbank Startkapital: Ein Dienstleister wie Gutachter, Berater, Developer etc. erhält 348.000 „Real Euro“, die Geldkoffer der Investoren und Banken sind mit 217 Millionen „Real Euro“ gefüllt. Gewinner des Spiels sind am Ende jene, die den finanziellen Wert ihres Unternehmens – gemessen an der Eigenkapitalrendite – am stärksten steigern konnten – und alle, die neue Erfahrungen machen konnten. Ein Teilnehmer, der dem Team Bauträger angehört, meint etwa: „Schon in der ersten Runde haben wir durch den Austausch mit den anderen Teams wie Banken und Investoren ganz neue Einsichten gewonnen. Das Tolle ist, dass das hier ein Experiment ist, bei dem man sich Versuche leisten kann, was in der Realität nicht machbar wäre.“

So schärfen manche Gruppen bereits ihr Geschäftsmodell: Die einen gehen nur auf Luxuswohnungen los, die anderen wollen nur nachhaltig bauen – was die Banken und Investoren gleich dazu bewegt, zu fragen, was das denn eigentlich heiße ... Bei dem ersten Treffen ha-

ben sich insgesamt acht Teams entwickelt, wobei am Ende der Session bereits klar war, dass manche als virtuelles Unternehmen so nicht überleben werden können. Sie kündigten bereits ein „Management-Buy-out“ an.

Tatsächlich gibt es einige unternehmerische Verhaltensweisen, die in Zeiten der Krise angebracht sind, weiß Bernet. Dazu gehören etwa die Erweiterung der Geschäftspartner, die Veränderung der Spielregeln (legt man bei der Simulation ebenso selbst fest wie im realen Leben) etc. Das Immobilien Magazin begleitet das Spiel über die nächsten Monate hindurch und wird schon in der nächsten Ausgabe über fünf konkrete strategische Ansätze berichten, die als Kriseninstrument angewandt werden können.

Übrigens: Wie im echten Wirtschaftsleben ist der Einstieg auch zu einem späteren Zeitpunkt jederzeit möglich – neue Mitspieler, die lieber in der simulierten Krise Erfahrung sammeln, sind also willkommen! Der nächste Termin, an dem sich die Spieler treffen, findet am 27. November statt.

www.realinvestor.at