

Trends 2010: Bonitätsstarke Mieter und Nachhaltigkeit

Spielend aus der Krise finden, das ist das Ziel des Strategiespiels Real Investor am Institut für Finanzdienstleistungen in Zug. Zwei viel versprechende Trends zeichnen sich ab: Bonitätsstarke Mieter müssen ins Portfolio und nachhaltige Projekte werden sich rechnen.

rb. Wir befinden uns ende des Jahres 2010. Die Immobilienwirtschaft schaut auf zwei turbulente Jahre zurück. Die Immobilienmärkte der Schweiz konnten sich dem allgemeinen Abwärtstrend in Europa nicht entziehen. Was anderswo noch Zukunftsmusik ist, wird am Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ gegenwärtig «real» durchgespielt. Das Strategiespiel Real Investor hilft den Mitspielern Erfolgsstrategien für die Krisenzeit zu entwickeln. «Was uns die Krise heute abverlangt, ist gewaltig. Wer sich keine geeignete Erfolgsstrategie zurecht legt, kann in grosse Schwierigkeiten kommen», sagt Dr. Jürg Bernet, Spielleiter des Real Investor am IFZ. Das Spiel begann im Januar und wird gegenwärtig von acht Teams in den Kategorien Investoren, Entwickler, Portfoliomanager, Fondsgesellschaften, Gutachter und Berater gespielt. Jeder Spielmonat simuliert ein Geschäftsjahr. In diesem März sind die Spielteams also Ende 2010 angelangt.

Marktfähige Produkte gefragt

Was hat sich seit dem Beginn des Spiels am 9. Januar getan? Beim Real Investor geht es zu wie im richtigen Geschäftsleben. Wer keine marktfähigen Produkte und Dienstleistungen anzubieten hat, kommt nicht zum Zug. «Das ist nicht nur ein Spiel, das ist das Leben», sagt Jürg Bernet den Studierenden. Und tatsächlich sind die Geschäfte, welche in der Krisenzeit

unter den Mitspielenden abgeschlossen wurden, sehr interessant, denn sie könnten durchaus in der realen Immobilienwirtschaft abgeschlossen worden sein. Die Spielerinnen und Spieler nehmen ihre Spielobjekte, wie Projekte, Portfolios, Beteiligungen, Gesetze, Verträge, Normen, Branchenstandards usw. aus der realen Welt. Die Grenzen ihrer Geschäftstätigkeit legen die Teams dabei selbst fest. Sie versuchen mit einer festgelegten Geschäftsstrategie erfolgreiche Geschäftsbeziehungen mit anderen Spielern aufzubauen und geeignete Vereinbarungen zu



Fortsetzung

**Trends 2010:
Bonitätsstarke Mieter****Nachricht****Die Pipeline ist gefüllt**

pd. Die Hotelbautätigkeit in Deutschland, Österreich und der Schweiz ist weiterhin sehr rege. Aktuell sind 443 Neubauprojekte mit insgesamt über 76 000 Zimmern in Planung beziehungsweise im Bau. Das geht aus einer Untersuchung von tophotelprojects.com hervor. Der Schwerpunkt der Planung liegt dabei auf Vier-Sterne-Hotels: 55 Prozent der laufenden Projekte sind als First-Class-Hotels – überwiegend für Geschäftsreisende – projektiert. Im Trend liegen auch Budgethotels oder smarte Komforthotels wie zum Beispiel von Motel One oder Holiday Inn Express. Das Investitionsbudget der Hotelprojekte im deutschsprachigen Raum umfasst rund 11,9 Mrd. Euro.

treffen. Die einzelnen Teams dokumentieren die wichtigen Unterlagen in einem Spielordner und führen alle Zahlungen mit dem Real Investor Spielgeld durch. Sie berichten periodisch über ihre Geschäftstätigkeit.

Vor allem die Projektentwickler haben sich in den beiden Spieljahren 2009 und 2010 als die grossen Markttreiber herausgestellt. Denn mangels guter Bestandsobjekte an guten Lagen sind Investoren in dieser Zeit vermehrt auf Projektentwicklungen ausgewichen. Konkret: Ein Entwickler-Team hat sich auf ein Grossprojekt in sechs europäischen Staaten spezialisiert, das auf einer Änderung des EU-Rechts beruht. Künftig soll der Strafvollzug in allen EU-Ländern in Gefängnissen erfolgen, die EU-tauglich sind. Um den Auftrag, diese EU-tauglichen Gefängnisse zu entwickeln, hat sich ein Team aus dem Real Investor beworben. «Wir haben den Zuschlag erhalten und sind glücklich, diese sechs Objekte zu entwickeln. Das hat uns geholfen, bereits im zweiten Geschäftsjahr unserer Spielfirma in der Gewinnzone zu landen», betonte «Geschäftsleitungsmitglied» Philipp Arnold an der Präsentation des Geschäftsergebnisses 2010. Dieser Grossauftrag löste ein Projektvolumen von 300 Mio. CHF aus, das bei verschiedenen Investoren platziert wurde und schliesslich Aufnahme in einem geschlossenen Immobilienfonds fand. «Das Beispiel zeigt, wie wichtig bonitätsstarke Mieter in Krisenzeiten sind», analysiert Jürg Bernet das Geschäft. Die EU sei mit langfristigen Mietverträgen von bis zu 30 Jahren ein erstklassiger Mieter. Deshalb sei es kein Problem gewesen, die entsprechenden Investoren für die sechs Projekte zu gewinnen.

Megatrend Nachhaltigkeit

Ein zweiter wichtiger Trend zeichnete sich 2009 und 2010 im Bereich des nachhaltigen Bauens ab. Diesem Thema nahm sich ein weiteres Entwickler-Team an. Fazit: 2009 bis 2010 nimmt das Bedürfnis der Bevölkerung zu, in nachhaltig gebauten oder sanierten Gebäuden zu wohnen und zu arbeiten. Mehr noch: Die meisten Menschen sind nun bereit, dafür auch einen höheren Mietzins von bis zu 10 Prozent zu bezahlen. «Dieser Trend zeichnete sich bereits 2008 ab. Durch die unsichere Situation bei den Rohstoffen hat sich die Einsicht verbreitet, in gut gebauten und sanierten Gebäuden leben zu wollen», sagt Sabine Dubach Arrigoni als Mitglied der Geschäftsleitung des Spiel-Unternehmens Development. Die Einsparungen pro Quadratmeter liessen es Ende 2010 zu, bei einer Sanierung Mehrkosten pro Wohnung von bis zu 24 000 CHF einzupreisen.

Auch wenn die Geschäftsergebnisse der einzelnen Spielteams im Rahmen einer Simulation zustande kamen, so lässt sich daraus doch erkennen, welche Strategien tatsächlich helfen können, aus der Finanzkrise heraus zu finden. «Dazu werden jedoch noch weitere Spielrunden nötig sein», ist Spielleiter Jürg Bernet überzeugt. Die entsprechenden Anlässe sind denn auch bereits geplant: am 3. April und am 15. Mai. Die Schlussrunde findet am 19. Juni statt. Im Spiel schreiben wir dann das Jahr 2013. An diesem Tag wird sich zeigen, welches Spielteam die Krise am besten gemeistert hat. ■