
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 23 vom 12.6.2008

BWL-PLANSPIEL

Auf dem Spielbrett die Geldflüsse ‚begreifen‘ lernen

„Grau ... ist alle Theorie“, heißt es in Goethes Faust. Bilanzen und Buchführung haben für viele sicherlich dieselbe trübe Farbgebung. Wer seine BWL-Kenntnisse auf peppige Art auffrischen möchte, muss dazu nicht dicke Bücher wälzen oder Frontalunterricht erleiden. Mit Planspielen lassen sich die Zusammenhänge von Bilanz und Geldflüssen spielerisch „begreifen“, wie ein Tag bei der Berliner Gewobag zeigt.

Elf Frauen sitzen in der Geschäftsstelle Prenzlauer Berg des Berliner Gewobag-Verbands und schauen auf ihre bunten Spielpläne, die mit Säulen von grauen Plastikmünzen bedeckt sind, um den Geldfluss transparent zu machen. Drei Geschäftsjahre mit insgesamt 12 Quartalen „durchspielen“ sie heute, um den Weg des Geldes im Unternehmen kennenzulernen. Die Ergebnisse jedes Geschäftsjahrs werden in der Bilanz und der Erfolgsrechnung festgehalten, die Veränderungen des Immobilienbestands in einer Tabelle protokolliert.

Maike Niclasen, Kundenberaterin und stellvertretende Geschäftsstellenleiterin, ist mit dabei, um „mal zu gucken, ob ich mir die trockene Theorie und die Begriffe vielleicht über ein Planspiel besser merken kann“. Auch Kathrin Lipke hat sich freiwillig zu dem Kurs angemeldet. Die Kundenberaterin und Verwalterin ist seit 17 Jahren bei der Gewobag. Im Alltag liegt ihr Blick auf der einzelnen Wohnung: Lohnt sich eine aufwendige Sanierung? Mit welcher Miete kann ich kalkulieren? „Alle reden immer von Wirtschaftlichkeit“, sagt Lipke. Hier im Spiel kann sie einen Blick auf die übergeordneten Abläufe werfen.

Aus der Vogelperspektive die Unternehmensabläufe verstehen

Das ist das Ziel. Die Mitarbeiter sollen lernen, ihre Aufgaben und ihr Handeln am Arbeitsplatz besser unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten einzuordnen, sagt Personalleiterin Annette Keyler. Zum zweiten Mal bietet die Gewobag das KIT-Planspiel „BWL kompakt – Immobilienwirtschaft“ für interessierte Mitarbeiter an. Das Planspiel sei eine sehr anschauliche, aktive und dadurch nachhaltige Lernmethode, um betriebswirtschaftliche Grundkenntnisse zu vermitteln, so Keyler weiter.

Nach der Mittagspause beginnt um 13:15 Uhr das zweite Geschäftsjahr. Für jedes Quartal muss eine Aufgabencheckliste abgearbeitet werden: Zahlen Sie die Steuern für das vergangene Jahr, die Forderungen der Kunden werden bezahlt, buchen Sie die Aufgaben in den einzelnen Geschäftsfeldern (z.B. Aufwendungen für Versicherungen, Strom, Wasser, Müll), buchen Sie die Abschreibungen usw. Wohin das Geld fließt, haben die Spieler „in der Hand“. Sie verschieben die Münztürme über die Felder Kasse/Bankguthaben, Umlaufvermögen, Anlagevermögen, Aufwendungen, Erträge, Einnahmen, Forderungen usw. Die Frauen haben sich geeinigt, dass sie nicht alle demselben Spielverlauf folgen möchten. Jede der fünf Gruppen bekommt deswegen andere Ereigniskarten in den vier Quartalen, und die bringen nicht immer Geld. Bei dem Team Maike Niclasen und Dunja Frick gibt es Mietminderungen und Reparaturkosten aufgrund von Trinkwasserproblemen und Feuer zu buchen, und der Auftrag für Facility-Management-Dienstleistungen sowie der Kauf eines Hallenkomplexes muss berücksichtigt werden. Den Gewinn macht schließlich ein Hochwasser wieder zunichte.

Über Grundwissen verfügen alle und so wird schnell hin- und hergebucht. Erst auf dem Spielfeld, dann mit dem Taschenrechner auch auf dem Papier. Die Aufgaben sind nicht zu schwierig, aber aufpassen muss man doch. Der Lerneffekt im ersten Geschäftsjahr: Was für Schritte sind notwendig, um einen Jahresabschluss zu machen? In den nächsten Runden geht es dann auch um die Frage „Wie zufrieden können wir mit dem Ergebnis sein?“ Da ist sich die Gruppe nicht ganz so sicher, denn schließlich sind alle aufgrund des vorgegebenen Spielverlaufs ins Minus gerutscht. Besonders bei den FM-Dienstleistungen und bei den Zinsaufwendungen sind die Belastungen hoch, und sofort kommt die Frage in der Runde auf: „Kann man da nicht bei den Personalkosten sparen?“ Wie im echten Leben halt.

Und wie im echten Leben kommen die Frauen auch bei dem Planspiel nicht um etwas Theorie herum. Trainer Jürgen Dulik erläutert vor dem Spiel zwei Stunden die Grundlagen. Erste Lektion: Wie sind die Außenbeziehungen des Unternehmens. Zunächst wird mit Oberbegriffen wie z.B. Kunde, Wettbewerber, Anteilseigner, Kreditgeber, Lieferant gearbeitet, dann bricht die Gruppe diese Begrifflichkeiten auf das eigene Unternehmen und die eigene Situation runter. „Wie zeigt sich der Wettbewerb bei Ihnen?“, fragt Dulik. „Merken Sie den?“ Die Frauenrunde nickt. Es geht weiter mit den Folien: Der

Geldkreislauf, die Bilanz, die Kapitalverwendung im Unternehmen, Anlagevermögen, Umlaufvermögen, Finanzierung, Personalaufwand usw. Ihren Arbeitsplatz würden sie wahrscheinlich nicht „eins zu eins“ wiederfinden, betont Dulik. Ziel und Zweck sei es, auf das Unternehmen mehr aus der Sicht eines Unternehmers zu schauen.

Planspiele sind kein Monopoly für Mitarbeiter

Die Immobilienversion des BWL-Spiels gebe es seit knapp zwei Jahren, erzählt Werner Kämpfe, Bereichsleiter Seminare/Planspiele bei KIT-Seminare, Glauchau. Das Besondere bei diesem Spiel sei, dass die Teilnehmer über einen Bestand an Immobilien verfügten, den sie pflegen müssten. Zielgruppen sind Mitarbeiter aus dem Bereich Vermietung und Verwaltung sowie Auszubildende, so Kämpfe. Bis zu 16 Teilnehmer können parallel spielen. Das Unternehmen entwickelt seit 15 Jahren Planspiele. Haptische Planspiele seien nicht so bekannt,

gibt Kämpfe zu. Doch Berührungsängste erlebe er im Gespräch mit Personalreferenten deswegen nicht, sondern eher Aufgeschlossenheit und Neugierde. „Die Personalreferenten sind sich bewusst, dass das nichts mit Monopoly zu tun hat.“

In Berlin schließt sich an den praktischen Teil wieder die Theorie an. Die Gruppe lernt, die verschiedenen Kennzahlen wie Eigenkapitalquote, Verschuldungsgrad und Forderungsquote zu berechnen und ihre Bilanz zu bewerten. Das kommt gut an. „Wir haben die verschiedenen Geldströme gesehen“, sagt Sylvia Fellechner, „und gelernt, was für ein Unternehmen gute Zahlen sind und was schlechte.“ „Auf jeden Fall kann man jetzt mehr aus den Zahlen herauslesen“, so das Fazit von Dunja Frick und ihre Teampartnerin Niclasen ergänzt: „Wir haben gesehen, wie sich ein Feuer bilanziell auswirkt.“ Das Interesse, sich mehr mit dem Thema zu beschäftigen ist entfacht. Trainer Dulik ist mit seiner Gruppe zufrieden. „In der Regel läuft es gut“, sagt Dulik, „der Mensch spielt halt gern.“ (sma)



Das Team Maike Niclasen (rechts) und Dunja Frick spielte sich am schnellsten durch die Quartalsaufgaben und verschob flott die Geldtürme auf dem Spielplan. Bild: sma