

Stephan Lifka

**Entscheidungsanalysen  
in der Immobilienwirtschaft**



Herbert Utz Verlag · VVF · München

## **Wirtschaft und Raum**

Eine Reihe der Münchener Universitätschriften

herausgegeben von

Prof. Dr. Hans-Dieter Haas  
Universität München

Band 18

D 19

Zugl.: Diss., München, Univ., 2009

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:  
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese  
Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie;  
detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über  
<http://dnb.ddb.de> abrufbar.

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt.  
Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die  
der Übersetzung, des Nachdrucks, der Entnahme von  
Abbildungen, der Wiedergabe auf fotomechanischem  
oder ähnlichem Wege und der Speicherung in Daten-  
verarbeitungsanlagen bleiben – auch bei nur auszugs-  
weiser Verwendung – vorbehalten.

Copyright © Herbert Utz Verlag GmbH · 2009

ISBN 978-3-8316-0880-5

Printed in Germany

Herbert Utz Verlag GmbH, München  
089-277791-00 · [www.utzverlag.de](http://www.utzverlag.de)

---

## **GELEITWORT DES HERAUSGEBERS**

---

Immobilieninvestitionen zählen zu den wichtigsten und schwierigsten unternehmerischen Entscheidungen. Entsprechend hoch ist für die verantwortlichen Entscheidungsträger die Bedeutung von analytischen Entscheidungshilfen, zumal von ihnen in der Regel Transparenz und Rechenschaftslegung über die Verwendung der eingesetzten Ressourcen gefordert werden.

Doch gerade hier zeigen sich die Schwächen der traditionellen Entscheidungsmodelle der neoklassischen Wirtschaftstheorie, die letztlich alle auf statistischen Daten basieren, die aus der Vergangenheit gewonnen und für die Zukunft extrapoliert werden. In Zeiten, in denen sich Immobilienmärkte in ständiger Bewegung befinden und sich die Rahmenbedingungen der Entscheidungen rapide verändern, werden genaue Prognosen über Marktentwicklungen schwieriger, wenn nicht ganz unmöglich. Hinzu kommt, dass meist keine ausreichende Datengrundlage vorliegt, um die Vielzahl an Einflussfaktoren und deren Beziehungen auf deterministische Weise zu erfassen.

An dieser Stelle setzt der Verfasser an, indem er das Methodenspektrum um Instrumente erweitert, welche im Gegensatz zu den klassischen Modellen in der Lage sind, die Entscheidungsprobleme auf eine ganzheitliche, flexible Weise abzubilden und gleichzeitig den Aufwand für die Informationsgewinnung und -verarbeitung zu verringern. Das theoretische Fundament bildet die präskriptive Entscheidungstheorie, deren zentrale Bestandteile – die Entscheidungsanalysen – Schritt für Schritt erklärt werden. Eine Vielzahl von Einzelbeispielen sowie eine umfassende Fallstudie verdeutlichen die Anwendung des Konzepts.

Die Schrift gibt einen umfassenden Überblick über wichtige Instrumente räumlicher Analysen, die bisher in keiner ähnlichen Weise erschlossen wurden. In wissenschaftlicher Hinsicht besteht die Leistung darin, die entscheidungsorientierten Erkenntnisse verschiedener Forschungsrichtungen im Kontext der Standorttheorie zusammenzubringen. Gleichzeitig dient sie dank ihrer Handlungsanweisungen dem Immobilienmanager als praxisorientiertes Handbuch für Entscheidungen an der Schnittstelle von Wirtschaft und Raum.

München, im Januar 2009

Der Herausgeber

---

## VORWORT

---

Die vorliegende Arbeit entstand als Dissertation an der Fakultät für Betriebswirtschaft der Ludwig-Maximilians-Universität München. Die Bearbeitung erfolgte in den Jahren 2005 bis 2008 während meiner Tätigkeit als Mitarbeiter der Abteilung „Portfoliomanagement und Controlling“ der Südausbau KG in München. Mit der Fertigstellung meiner Doktorarbeit endet für mich ein prägender Lebensabschnitt, auf den ich gerne zurückblicke. Es ist mir daher ein Anliegen, den Personen meinen Dank auszusprechen, die durch ihre uneingeschränkte Hilfe die Vollendung dieser Arbeit erst ermöglicht haben.

An erster Stelle möchte ich mich bei Dr. Matthias Ottmann, dem geschäftsführenden Gesellschafter der Firmengruppe Südhausbau, für seine stetige Förderung durch wertvollen fachlichen und persönlichen Rat bedanken. Er ist der Wegbereiter und geistige Vater dieser Arbeit, der sich für die in der Arbeit angestrebte Verbindung immobilienwirtschaftlicher Forschung und Praxis mit persönlichem Engagement einsetzt.

Mein ganz besonderer Dank gilt auch meinem akademischen Lehrer Prof. Dr. Hans-Dieter Haas, Ordinarius am Institut für Wirtschaftsgeographie und Vorstand des Seminars für internationale Wirtschaftsräume und betriebliche Standortforschung. Es ist mir eine große Ehre, von ihm als letzter Doktorand zur Promotion geführt worden zu sein. Seine praxisorientierte Ausbildung hat mich bereits während des Studiums mit den Methoden der betrieblichen Standortforschung vertraut gemacht und mir den Weg in die Immobilienwirtschaft geebnet. Die inhaltliche Ausrichtung der vorliegenden Arbeit hat er geformt, indem er mich ermutigte, das vorherrschende Paradigma wirtschaftswissenschaftlicher Methodik kritisch zu betrachten und eine verhaltenswissenschaftliche Ausrichtung zu verfolgen. Schließlich waren die umfangreichen empirischen Erhebungen dieser Arbeit nur durch die mir gewährte Lehrtätigkeit am Institut für Wirtschaftsgeographie möglich.

Mein herzlicher Dank gebührt außerdem Prof. Dr. Hubert Job für die freundliche Übernahme des Koreferats und die wertvollen fachlichen Hinweise. Des Weiteren möchte ich bei der Danksagung Prof. Dr. Bernd Rudolph und Prof. Dr. Dr. Manuel René Theisen einschließen, deren Anregungen bei der konzeptionellen Ausarbeitung der Doktorarbeit im Rahmen des Promotionsstudiums von großer Hilfe waren. Für die Beratung in statistischen Fragen danke ich Herrn Dr. Matthias Schmid und Frau Monia

Mahling, die mir die erforderliche Sicherheit im Umgang mit den erhobenen Mikrodaten gaben. Meine Verbundenheit gilt auch allen Mitarbeitern des Instituts für Wirtschaftsgeographie für ihre Unterstützung während meiner Zeit als Student und Lehrbeauftragter. Hervorheben möchte ich dabei Dr. Dieter Schlesinger für seinen jahrelangen Beistand in organisatorischen und fachlichen Fragen sowie vor allem Dr. Simon Neumair, dessen Anmerkungen bei der Durchsicht des Manuskripts überaus wertvoll für mich waren. An dieser Stelle möchte ich auch die Studenten nicht vergessen, die als Teilnehmer an meinen Lehrveranstaltungen mit großem Einsatz die empirischen Erhebungen bewältigt haben.

Weiterhin gilt mein Dank meinen Kolleginnen und Kollegen, die mich trotz aller Widrigkeiten des täglichen Bürolebens in meinem Promotionsvorhaben unterstützten. Ganz besonderen Dank schulde ich hierbei meiner Abteilungsleiterin Dipl. Ing. Sarah Cervinka, die mir nicht nur fachlichen Beistand leistete, sondern mir auch die Freiräume eingeräumt hat, die es ermöglichten, Doktorarbeit und Beruf zu vereinbaren und die Arbeit in einer angemessenen Zeit fertig zu stellen. Schließlich bedanke ich mich bei meiner Familie, die mich in meinen Vorhaben immer gefördert hat.

Ihnen allen sei diese Arbeit gewidmet.

München, im August 2008

Stephan Lifka

---

**INHALT**


---

GELEITWORT DES HERAUSGEBERS .....	III
VORWORT.....	V
INHALT .....	VII
ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	XI
TABELLENVERZEICHNIS .....	XII
KARTENVERZEICHNIS.....	XV
ABKÜRZUNGS- UND AKRONYMVERZEICHNIS .....	XVI
1    EINLEITUNG.....	1
2    KONZEPTIONELLE GRUNDLAGEN.....	6
2.1    Anforderungen an die Immobilienmarktforschung .....	6
2.1.1    Entscheidungsorientierung.....	7
2.1.2    Systematik.....	8
2.1.3    Transparenz.....	9
2.1.4    Flexibilität.....	11
2.1.5    Einfachheit .....	12
2.1.6    Ganzheitlichkeit .....	13
2.1.7    Wertorientierung.....	14
2.1.8    Kontextgebundenheit.....	15
2.1.9    Strategieorientierung.....	16
2.1.10    Integration .....	17
2.2    Grundzüge einer räumlichen Entscheidungstheorie .....	18
2.2.1    Paradigmatische Ansätze .....	19
2.2.2    Axiome räumlicher Entscheidungsanalysen.....	21
2.2.2.1    Begrenzte Rationalität.....	21
2.2.2.2    Individuelle Nutzenmaximierung .....	24
2.2.3    Mehrkriterielle Entscheidungsverfahren .....	27
3    DURCHFÜHRUNG EINER ENTSCHEIDUNGSANALYSE .....	29
3.1    Bezugsrahmen.....	30
3.1.1    Organisation.....	30
3.1.2    Problemdefinition .....	32
3.2    Modellierung.....	35

3.2.1	Zielhierarchie .....	36
3.2.2	Zielkatalog .....	37
3.2.3	Formulierung des Zielsystems .....	38
3.2.3.1	Analyse der Zieldimensionen .....	39
3.2.3.2	Zielbeziehungen.....	39
3.2.3.3	Anordnung der Ziele .....	40
3.2.4	Ausschlusskriterien .....	41
3.3	Alternativenwahl.....	42
3.3.1	Räumliche Betrachtungsebenen.....	43
3.3.1.1	Abgrenzung.....	43
3.3.1.2	Reihenfolge .....	45
3.3.2	Screening.....	47
3.4	Informationsgewinnung .....	48
3.4.1	Ergebnis- und Entscheidungsmatrix .....	48
3.4.2	Kriteriensatz.....	49
3.4.2.1	Vollständigkeit und Wesentlichkeit.....	50
3.4.2.2	Messbarkeit.....	50
3.4.2.3	Überschneidungsfreiheit.....	52
3.4.3	Skalierung .....	53
3.4.3.1	Skalenniveau .....	53
3.4.3.2	Bandbreite .....	54
3.4.3.3	Skalenstufen.....	55
3.5	Alternativenbewertung.....	56
3.5.1	Aggregation.....	56
3.5.2	Normierung.....	58
3.5.3	Gewichtung.....	61
3.5.3.1	Vorgehensweise .....	62
3.5.3.2	Direkte Gewichtung.....	64
3.5.3.3	Paarweise Gewichtung.....	68
3.5.3.4	Bandbreitenorientierte Gewichtung.....	69
3.5.3.5	Rangfolgenbasierende Gewichtung.....	70
3.6	Ergebniskontrolle.....	72
3.6.1	Sensitivitätsanalyse.....	73
3.6.2	Szenarioanalyse.....	74
4	BEWERTUNGSREGELN .....	76

4.1	Qualitativ-heuristische Bewertung .....	76
4.1.1	Argumentkataloge.....	76
4.1.1.1	Qualitative Prüflisten .....	77
4.1.1.2	Dialektische verbale Bewertung .....	78
4.1.2	Punktbewertungsverfahren .....	80
4.1.2.1	Profilmethode.....	80
4.1.2.2	Nutzwertanalyse.....	82
4.2	Nicht-kompensatorische Bewertung.....	84
4.2.1.1	Dominanzanalyse.....	85
4.2.1.2	Quantitative Prüflisten .....	87
4.2.1.3	Lexikographische Methode.....	89
4.2.1.4	Risikoneigungsorientierte Methoden.....	90
4.2.1.5	Zielprogrammierung .....	92
4.2.1.6	Idealpunktmodell .....	93
4.3	Kompensatorische Bewertung.....	97
4.3.1	Multiattributive Nutzentheorie .....	97
4.3.1.1	Basismodell.....	98
4.3.1.2	Vereinfachende Varianten .....	101
4.3.2	Analytischer Hierarchieprozess .....	104
4.3.2.1	Basismodell.....	105
4.3.2.2	Vereinfachende Varianten .....	112
4.4	Prävalenzverfahren .....	115
4.4.1	ELECTRE .....	117
4.4.2	PROMETHEE .....	121
5	MIKRODATENANALYSE .....	127
5.1	Entwicklung eines Messinstruments.....	127
5.1.1	Konzeptualisierung .....	128
5.1.1.1	Wohnwert.....	128
5.1.1.2	Wohnbedürfnisse .....	130
5.1.1.3	Analyseraum .....	134
5.1.1.4	Wirkungsmodell.....	136
5.1.2	Operationalisierung.....	137
5.1.3	Erhebungsdesign.....	140
5.1.3.1	Erhebungsablauf .....	140
5.1.3.2	Auswahl der Testpersonen.....	142



5.1.3.3	Auswahl der Untersuchungsgebiete .....	144
5.1.3.4	Datengrundlage .....	146
5.2	Messgüte .....	147
5.2.1	Objektivität .....	148
5.2.1.1	Interpersonale Übereinstimmung - Merkmale.....	148
5.2.1.2	Interpersonale Übereinstimmung - Ratings.....	151
5.2.2	Reliabilität.....	154
5.2.2.1	Dimensionalität .....	154
5.2.2.2	Interne Konsistenz .....	157
5.2.2.3	Homogenität der Hierarchiegruppen .....	158
5.2.2.4	Trennschärfe .....	160
5.2.3	Validität.....	162
5.2.3.1	Interne Validität .....	163
5.2.3.2	Externe Validität .....	165
5.3	Anwendungsbeispiel .....	170
5.3.1	Gewichtung und Bewertung der Wohngebietsmerkmale.....	171
5.3.1.1	Methodik.....	171
5.3.1.2	Normierung.....	173
5.3.1.3	Gewichtung.....	176
5.3.2	Gewichtung übergeordneter Hierarchieelemente .....	179
5.3.3	Alternativenbewertung.....	181
6	SCHLUSSFOLGERUNGEN UND AUSBLICK.....	187
6.1	Diskussion der Methodik .....	187
6.1.1	Konzeptionelle Grundlagen .....	187
6.1.2	Analyseprozess .....	189
6.1.3	Bewertungsinstrumente .....	190
6.1.4	Mikrodatenanalyse.....	194
6.2	Ausblick.....	196
6.2.1	Einsatzmöglichkeiten.....	197
6.2.2	Einsatzgrenzen .....	198
6.2.3	Zukünftige Forschung.....	201
LITERATUR .....		204
ANHANG .....		245
Auswertungen .....		245
Erhebungsbogen.....		265

---

# 1 EINLEITUNG

---

Die vorliegende Arbeit widmet sich der Frage nach Methoden zur Unterstützung räumlicher Entscheidungen. Entscheidungen mit Raumbezug treten in allen Unternehmen – je nach Branchenzugehörigkeit in unterschiedlicher Häufigkeit – auf. In der Immobilienwirtschaft gehört die Auseinandersetzung mit räumlichen Entscheidungsproblemen zum Tagesgeschäft. Ob in der Investitionsplanung allgemein, in Teilbereichen wie dem Portfoliomanagement oder in darunter liegenden Ebenen wie der Sanierungsplanung – letztendlich geht es immer um Entscheidungen, die eine räumliche Ressourcenallokation mit sich bringen. Der Standort stellt somit einen wertbestimmenden Bestandteil einer Immobilie dar und gilt als entscheidende Determinante des Investitionserfolgs:

„Bei Immobilien sind drei Dinge entscheidend: Lage, Lage und nochmals die Lage!“ (ISENHÖFER/VÄTH 2000: 378; KIEL/ZABEL 2004: 1; PFNÜR 2004: 218; DEGI RESEARCH 2005: 1).

Aufgrund der hohen Relevanz der Themenstellung wurde die Immobilienwirtschaft als Anwendungsbereich gewählt, an dessen Beispiel Ansätze zur Lösung räumlicher Entscheidungsprobleme dargestellt werden sollen. Das Thema hat aufgrund des sich gegenwärtig vollziehenden, tief greifenden Strukturwandels in der Immobilienwirtschaft zusätzlich an Aktualität gewonnen. So gibt es einen Trend zur wachsenden Differenzierung der Immobiliennachfrage zwischen und innerhalb städtischer Immobilienmärkte, die eine kleinräumige Segmentierung in wachsende und schrumpfende Teilmärkte mit unterschiedlichen Preisbildungsprozessen bedingt. Vor diesem Hintergrund ist ein steigender Bedarf an vertieften regionalen und lokalen Marktinformationen festzustellen. Gleichzeitig sind Immobilieninvestitionen sukzessive internationaler geworden. Die Öffnung der Märkte brachte aber nicht nur mehr Investitionsmöglichkeiten, sondern auch neue Konkurrenz und erhöhten Wettbewerbsdruck. Damit rücken der Markt und die Bedürfnisse der Marktteilnehmer in den Mittelpunkt der Betrachtung von Immobilieninvestoren. Finanzierer, Aktionäre und Kunden stellen immer höhere Ansprüche an die Immobilienunternehmen. Gemeinsam mit dem Eintreten internationaler, institutioneller Investoren ziehen sich öffentliche und branchenfremde Akteure zurück. Die „Buy-and-Hold“-Strategie vieler Marktteilnehmer gehört damit der Vergangenheit an. Veränderungen auf den Märkten finden in immer kürzeren Zeitabständen statt. Aufgrund der zunehmenden Veränderungsdynamik des Umfelds werden genaue Prognosen über Marktentwicklungen

schwieriger, wenn nicht ganz unmöglich, und die Anpassungs- und Reaktionsfähigkeit wird für Immobilienunternehmen zu einem wichtigen Erfolgsfaktor.

Aus den erwähnten Veränderungen in der Immobilienwirtschaft ergeben sich erhöhte Anforderungen an das Steuerungs- und Managementsystem von Immobilienunternehmen (vgl. OLSON 1996: 2; RITTER 1998: 12; ARNOLD/WAGNER 2007: 36; HEUSER 2008: 10): Das neue Umfeld, in dem einerseits die wirtschaftlichen Konsequenzen einer Entscheidung schwerer vorherzusehen sind, und andererseits Chancen wie Risiken höher sind denn je, erfordert von den Immobilienunternehmen neue Wege, um erfolgreiche Investitionsentscheidungen zu treffen. Entscheidungsträger müssen sich dabei zunehmend auf Analysen stützen, um die Unsicherheiten bei der Entscheidungsfindung durch eine gezielte Informationsbeschaffung und -verarbeitung zu reduzieren (vgl. ELLROTT 2003: 125; STINNER 2007: 308). Einer effektiven Marktforschung, welche in der Lage ist, für komplexe und unsichere Entscheidungssituationen eine möglichst optimale Informationsgrundlage zu schaffen, kommt deswegen ein hoher Stellenwert für die zukünftige Unternehmensentwicklung zu.

Mit dem erweiterten Verständnis von einer umfassenden Rolle als zentrales Steuerungsinstrument von Immobilienunternehmen gehen auch gestiegene Ansprüche an die Marktforschung einher. In vielen Unternehmen erfüllen die Rahmenbedingungen jedoch nicht die Voraussetzungen, um das volle Potenzial als Entscheidungshilfe zu nutzen (vgl. MEYER/DAVIDSON 2001: 556). So betreiben Immobilienunternehmen häufig gar keine explizite Marktforschung oder unterhalten eine von der Entscheidungsfindung in den einzelnen Geschäftsbereichen isolierte Marktforschungsabteilung. Die dabei erstellten Untersuchungen sind meist deskriptiv und hinsichtlich der Entscheidungsfindung bestätigend gestaltet. So beschränkt sich das Standardinstrumentarium in der Steuerungspraxis von Immobilienunternehmen nach wie vor auf die traditionellen Wertermittlungsverfahren, einfache finanzwirtschaftliche Methoden wie die „Discounted-Cash-Flow-Analyse“ und die klassische, deskriptive Standort- und Marktanalyse, obwohl deren Aussagekraft seit Jahrzehnten in Frage gestellt wird (vgl. DOTZOUR 1990: 67f.; ISENHÖFER/VÄTH 2000: 321; BEYERLE 2003b: 116f.; BORCHERT 2006: 127). Eine Neuausrichtung der Marktforschung erfordert daher in erster Linie, das überkommene Planungs- und Kontrollsystem der Immobilienunternehmen um neue Methoden zu ergänzen (vgl. SCHULTE ET AL. 2000b: 668). Empirische Untersuchungen auf dem Gebiet der Immobilienmarktforschung haben zwar in den letzten Jahren eine starke Hinwendung zu ökonometrischen

Prognosemodellen aus dem Bankenbereich festgestellt, es ist allerdings offen, auf welche Methoden sie sich bei ihrer Neuorientierung zukünftig stützen können und sollen (vgl. BEYERLE 2003a: 11; 2006: 126).

An dieser Stelle wird die Verbindung zur Theorie offensichtlich: Zusammengefasst ist der Strukturwandel damit verbunden, dass Immobilienunternehmen zunehmend ihre traditionelle Steuerungspraxis überprüfen und über eine zeitgemäße Gestaltung nachdenken. Hierbei haben Kenntnisse über Analysemethoden aus wirtschaftswissenschaftlichen Disziplinen und ihre mögliche Übertragbarkeit auf immobilienwirtschaftliche Fragestellungen daher an Gewicht gewonnen (vgl. BEYERLE 2003b: 117). Die Bereitstellung von Analysemethoden zur Unterstützung betrieblicher Entscheidungen mit Raumbezug ist eine der zentralen Aufgaben der Wirtschaftsgeographie. Die wissenschaftliche Diskussion der betrieblichen Standortentscheidung besitzt im deutschsprachigen Raum eine bald 200-jährige Historie. Seither hat sich die Standorttheorie dynamisch weiterentwickelt – und doch ist festzustellen, dass sie im Bezug auf Immobilieninvestitionen immer noch am Anfang steht. So steht in den neoklassischen Modellen hauptsächlich die gesamtwirtschaftliche Standortwahl insbesondere von Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung von Transportkosten im Mittelpunkt des Interesses. In letzter Zeit beschäftigen sich zudem einige Autoren – in meist sehr allgemein gehaltenen Veröffentlichungen der „Managementliteratur“ – mit Aspekten, die bei internationalen Standortentscheidungen eine Rolle spielen. Mit der Entscheidungsfindung von Immobilienunternehmen verbundene Fragen sind dagegen in der Theorie bisher unzureichend behandelt worden und weitgehend ungeklärt; eine detaillierte Analyse zur möglichen Verwendbarkeit bestehender Theorien und Methoden bei Immobilieninvestitionen liegt in der Standortforschung bisweilen nicht vor (vgl. ISENHÖFER/VÄTH 2000: 325f.; NATIVIDADE-JESUS ET AL. 2007: 783). Vor diesem Hintergrund verfolgt die vorliegende Arbeit das Ziel, durch die Vorstellung wissenschaftlich fundierter und praxisgerechter Methoden einen Beitrag zur Unterstützung und Verbesserung von Investitionsentscheidungen in Immobilienunternehmen zu leisten:

**Ziel der vorliegenden Arbeit ist der Entwurf eines methodischen Rahmenwerks zur Durchführung entscheidungsorientierter Analysen in der Immobilienwirtschaft.**

Der Methodenbegriff umfasst dabei sämtliche Hilfsmittel, die zur räumlichen Entscheidungsfindung unterstützend herangezogen werden können. Dies beinhaltet sowohl eine prozedurale Sichtweise bezüglich der Durchführung einer Analyse als

auch eine instrumentelle Perspektive bezüglich der dafür geeigneten Werkzeuge. Die Bearbeitung der Themenstellung der Arbeit gliedert sich in sechs Hauptbereiche (vgl. Abbildung 1).

**Abbildung 1: Aufbau der Arbeit**

<b>Kapitel 1</b>	<b>Einleitung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Abgrenzung der Themenstellung</li><li>➤ Definition der Zielsetzung</li><li>➤ Aufbau der Arbeit</li></ul>
<b>Kapitel 2</b>	<b>Konzeptionelle Grundlagen</b> Grundsätze der Immobilienmarktforschung und Ansätze einer räumlichen Entscheidungstheorie	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Anforderungen an Methoden</li><li>➤ Defizite traditioneller Methoden</li><li>➤ Abgrenzung einer theoretischen Grundperspektive</li><li>➤ Ansatzpunkte einer Entscheidungshilfe</li></ul>
<b>Kapitel 3</b>	<b>Durchführung einer Entscheidungsanalyse</b> Ablaufmodell zur Lösung räumlicher Entscheidungsprobleme	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Grundsätze und Hilfsmittel zur Bewältigung typischer Arbeitsschritte</li></ul>
<b>Kapitel 4</b>	<b>Bewertungsinstrumente</b> Regeln zur Elimination, Grobselektion und Feinselektion von räumlichen Entscheidungsalternativen	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Prinzipien</li><li>➤ Berechnungsbeispiel</li><li>➤ Anwendungsempfehlung</li></ul>
<b>Kapitel 5</b>	<b>Mikrodatenanalyse</b> Erhebung und Verarbeitung von Daten zur Bewertung lokaler Immobilienmärkte	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Arbeitsschritte und Richtwerte für die Entwicklung eines Messinstrumentes</li><li>➤ Anwendungsbeispiel zur Ableitung von Präferenzinformationen</li></ul>
<b>Kapitel 6</b>	<b>Schlussfolgerungen und Ausblick</b> Zusammenfassung der erzielten Ergebnisse und kritische Reflexion der Methodik bezüglich praktischer Einsatzmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Stärken und Schwächen der Methodik</li><li>➤ Weiterer Forschungsbedarf</li></ul>

*Quelle : Eigene Darstellung.*

Die zentrale Herausforderung bei der Bearbeitung der Themenstellung besteht demnach darin, einen methodischen Ansatz zu erörtern, welcher die Entscheidungsfindung in Immobilienunternehmen durch eine gezielte Berücksichtigung der aus dem Strukturwandel resultierenden Anforderungen verbessern könnte. Das **zweite Kapitel** erarbeitet dementsprechend konzeptionelle Grundlagen einer Methodik für die Immobilienmarktforschung. Der erste Teil erläutert wesentliche Anforderungen, die sich aufgrund des eingangs skizzierten Strukturwandels an die Immobilienmarktforschung stellen. Der zweite Teil diskutiert daraufhin, inwieweit Grundansätze einer räumlichen

Entscheidungstheorie einen Erfolg versprechenden Ausgangspunkt für eine Entscheidungshilfe bieten. Die Aufgabe der folgenden Kapitel besteht darin, dem Leser einen Überblick über wesentliche und typische Elemente der Methodik des dabei gewählten Grundansatzes zu vermitteln. Dafür bietet sich zunächst eine Darstellung einer idealtypischen Vorgehensweise bei der Entscheidungshilfe an. Das **dritte Kapitel** befasst sich daher mit der Frage, in welcher Form eine räumliche Entscheidungsanalyse ablaufen sollte. Es wird gezeigt, wie die Analyse schrittweise strukturiert werden kann, welche Grundsätze dabei beachtet werden sollen und welche instrumentellen Hilfsmittel in den einzelnen Phasen herangezogen werden können. Nach der allgemeinen Darstellung grundsätzlicher Schritte zur Lösung eines räumlichen Entscheidungsproblems stellt das **vierte Kapitel** ausgewählte Bewertungsinstrumente vor, welche Regeln zur Ableitung von Handlungsempfehlungen bei Immobilieninvestitionen bieten. Dabei wird jedes Bewertungsinstrument anhand einfacher Berechnungsbeispiele veranschaulicht. Das **fünfte Kapitel** befasst sich mit der Informationsbeschaffung, welche die Grundlage für die Anwendung der zuvor behandelten Methodik darstellt. Dabei wird ein Leitfaden zur Ausarbeitung eines Datenerhebungsinstrumentes zur kleinräumigen Standortanalyse vorgestellt. Ein Fallbeispiel aus der Wohnungswirtschaft demonstriert, wie die Mikrodaten mit den in den vorangegangenen Kapiteln vorgestellten Methoden im Rahmen einer Entscheidungsanalyse verarbeitet werden können. Das **sechste Kapitel** fasst die wichtigsten Ergebnisse der Arbeit zusammenfassend und diskutiert die vorgeschlagene Methodik hinsichtlich ihrer Anwendungsmöglichkeiten und -grenzen als Ausgangspunkt für zukünftige Forschungsarbeiten.

## Wirtschaft und Raum

Eine Reihe der Münchener Universitätsschriften

herausgegeben von

Prof. Dr. Hans-Dieter Haas  
Universität München

- Band 18: Stephan Lifka: **Entscheidungsanalysen in der Immobilienwirtschaft**  
2009 · 304 Seiten · ISBN 978-3-8316-0880-5
- Band 17: Matthias Wallisch: **Der informelle Beteiligungskapitalmarkt in Deutschland · Rahmenbedingungen, Netzwerke und räumliche Investitionsmuster**  
2009 · 278 Seiten · ISBN 978-3-8316-0875-1
- Band 16: Simon Martin Neumair: **Agrarprotektionismus in Industrieländern – das Beispiel der EU-Zuckermarktordnung · Perspektiven und Anpassungen der Zuckerwirtschaft in Bayern**  
2008 · 396 Seiten · ISBN 978-3-8316-0804-1
- Band 15: Bernd Alexander Forster: **Anpassungsdruck und Anpassungsstrategien des grenznahen Handwerks angesichts veränderter Wettbewerbsbedingungen im Zuge der EU-Erweiterung 2004**  
2007 · 250 Seiten · ISBN 978-3-8316-0696-2
- Band 14: Dieter Matthew Schlesinger: **Unternehmerische Motive eines umweltgerechten Verhaltens**  
2006 · 204 Seiten · ISBN 3-8316-0644-7
- Band 13: Michael Oechsle: **Erweiterung von Geschäftsfeldern im Non-Aviation-Bereich an europäischen Flughäfen unter besonderer Berücksichtigung des Standorts München**  
2005 · 400 Seiten · ISBN 3-8316-0544-0
- Band 12: Hans-Martin Zademach: **Spatial Dynamics in the Markets of M&A · Essays on the Geographical Determination and Implications of Corporate Takeovers and Mergers in Germany and Europe**  
2005 · 150 Seiten · ISBN 3-8316-0478-9
- Band 11: Johannes Rehner: **Netzwerke und Kultur · Unternehmerisches Handeln deutscher Manager in Mexiko**  
2004 · 268 Seiten · ISBN 3-8316-0352-9
- Band 10: Norbert Schultes: **Deutsche Außenwirtschaftsförderung · Ökonomische Analyse unter Berücksichtigung der Aktivitäten und Programme in Japan · 2., unveränderte Auflage**  
2006 · 304 Seiten · ISBN 3-8316-0646-3
- Band 9: Petra Oexler: **Citylogistik-Dienste · Präferenzanalysen bei Citylogistik-Akteuren und Bewertung eines Pilotbetriebs dargestellt am Beispiel der dienstleistungsorientierten Citylogistik Regensburg (RegLog(r))**  
2002 · 418 Seiten · ISBN 3-89481-450-0  
vergriffen – kein Nachdruck geplant
- Band 8: Eckhard Störmer: **Ökologieorientierte Unternehmensnetzwerke · Regionale umweltinformationsorientierte Unternehmensnetzwerke als Ansatz für eine ökologisch nachhaltige Wirtschaftsentwicklung**  
2001 · 410 Seiten · ISBN 3-8316-8410-3
- Band 7: Jochen Scharrer: **Internationalisierung und Länderselektion · Eine empirische Analyse mittelständischer Unternehmen in Bayern**  
2001 · 231 Seiten · ISBN 3-8316-8407-3

- Band 6: Romed Kelp: **Strategische Entscheidungen der europäischen LKW-Hersteller im internationalen Wettbewerb**  
2000 · 231 Seiten · ISBN 3-8316-8390-5
- Band 5: Mathias von Tucher: **Die Rolle der Auslandsmontage in den internationalen Wertschöpfungsnetzwerken der Automobilhersteller**  
1999 · 270 Seiten · ISBN 3-8316-8369-7
- Band 4: Claudia Lübbert: **Qualitätsorientiertes Umweltschutzmanagement im Tourismus**  
1999 · 275 Seiten · ISBN 3-89481-359-8  
vergriffen – kein Nachdruck geplant
- Band 3: Christian Michael Schwald: **Religionsgeprägte Weltkulturen in ökonomischen Theorien**  
1999 · 228 Seiten · ISBN 3-8316-8355-7
- Band 2: Martin Heß: **Glokalisierung, industrieller Wandel und Standortstruktur – das Beispiel der EU-Schienefahrzeugindustrie**  
1998 · 218 Seiten · ISBN 3-8316-8335-2
- Band 1: Till Werneck: **Deutsche Direktinvestitionen in den USA – Determinanten und Wirkungen am Beispiel der Bundesstaaten Georgia, North Carolina und South Carolina**  
1998 · 298 Seiten · ISBN 3-8316-8334-4

Erhältlich im Buchhandel oder direkt beim Verlag:

Herbert Utz Verlag GmbH, München  
089-277791-00 · info@utzverlag.de

Gesamtverzeichnis unter: [www.utzverlag.de](http://www.utzverlag.de)