

# GIS-unterstützte Untersuchung der Wettbewerbsfähigkeit von Büroimmobilienstandorten

Masterarbeit im Wintersemester 2017/18

**Jagoda Maria Shrestha**

Betreut durch Prof. Dr.-Ing. Jochen Abel

Koreferat Prof. Dr.-Ing. Rene Thiele

Die vorliegende Masterarbeit thematisiert die Wettbewerbsfähigkeit von Büroimmobilienstandorten Warschaus. Hierbei werden Indikatoren definiert und untersucht, welche die Attraktivität eines Büroimmobilienmarktes repräsentieren. Darstellung, Auswertung und Ergebnisse der Untersuchungen wurden durch Geoinformationssysteme unterstützt.

Das Ziel der vorliegenden Masterarbeit war es, Indikatoren zu untersuchen und zu benennen, welche eine ausschlaggebende Rolle für die Entwicklung der Wettbewerbsfähigkeit eines Büroimmobilienmarktes haben. Die Entwicklung wurde auf einer umfassenden Literaturrecherche, sowie einer statistischen Untersuchung der Indikatoren und einer damit verbundenen Analyse fundiert. Zunächst wird die Definition des Begriffs „Wettbewerbsfähigkeit“ gegeben. Dabei ist die Frage nach der Bedeutung des Wortes in Bezug auf die Attraktivität der Büroimmobilienmärkte ausschlaggebend. In weiteren Teilen der Arbeit werden Indikatoren genannt und anhand der qualitativen und quantitativen Methoden untersucht. Dadurch wurde es möglich die Indikatoren in Gruppen aufzuteilen. Durch eine adäquate Untersuchung konnten die direkten und indirekten Interaktionen und Einflüsse zwischen den einzelnen Indikatoren erkannt werden. Dabei hat sich herausgestellt, dass die folgenden Indikatoren sowohl für Investoren als auch für potenzielle Mieter negative oder positive Auswirkungen haben können: Politische Stabilität, Infrastruktur, BIP, Neubaufäche, Mietpreis, Nachfrage, Leerstand und Fläche die Attraktivität eines Marktes. Darauf aufbauend wurden zwei unterschiedliche Bürovermietungsmärkte miteinander verglichen. Einer dieser Märkte gehört bereits seit Jahren zu den besten Bürostandorten weltweit. Dabei ist die Rede von Frankfurt am Main. Bei dem zweiten Markt handelt es sich um Warschau, der Hauptstadt Polens.

Dieser Markt befindet sich im Moment in einem wirtschaftlichen Aufschwung, wodurch die Entwicklung des Bürostandortes einerseits positiv beeinflusst wird, sich jedoch andererseits die Etablierung des Marktes, als ein international agierender Bürostandort, erst in der Anfangsphase befindet. Die heutige Zeit und die damit verbundenen politischen, ökonomischen und sozialen Entwicklungen können deshalb schwerwiegenden und bedeutsamen Einfluss auf die Etablierung des Warschauer Bürovermietungsmarktes auf nationaler, sowie internationaler Ebene haben.

Diese Arbeit dient somit dazu, eine Stärken- und Schwächenanalyse des Warschauer Bürovermietungsmarktes zu erarbeiten. Das wesentliche Resultat dieser Arbeit ist ein erfolgreicher und übertragbarer Ansatz der Untersuchung der Wettbewerbsfähigkeit von Büroimmobilienstandorten. Dieser ermöglicht es gleichsam, andere Standorte und deren Attraktivität weltweit zu untersuchen und zu bewerten.