

Vorwort

Das vorliegende Werk entstand während meines Doktoratsstudiums an der Universität Innsbruck von 2007 bis 2013, das ich neben meiner Selbstständigkeit absolvierte.

In einem Gespräch im Sommer 2007 mit Herrn Prof. Dipl.-Ing. Dr. Arnold Tautschnig entwickelten wir ein erstes Konzept, aus dem später die Gliederung für diese Arbeit hervorging. Ziel sollte es sein, meine praktischen Fähigkeiten im Bereich Immobilien-Portfoliomanagement-Software mit den theoretischen Grundlagen der Immobilienwirtschaft und der Wirtschaftsinformatik zu verbinden und dabei den Blick auf aktuelle und zukünftige Entwicklungen zu richten.² Die gegenwärtige weltweite Immobilien- und Wirtschaftskrise beeinflusste die Arbeit dabei deutlich.

So ist spätestens seit dieser allgemein bekannt, dass auch eine Investition in Immobilien mit Risiken verbunden ist. Kompensierten früher Wertsteigerungen der Immobilie Managementfehler und Abnutzung der Bausubstanz, ist dies derart inzwischen nicht mehr unbedingt gegeben.³ Deshalb muss sich auch die Immobilienökonomie mit dem systematischen und frühzeitigen Erkennen von Chancen und Gefahren, also mit Risiken beschäftigen.^{4,5} Im Rahmen der Dissertation wurde dementsprechend ein integratives System für das Risikomanagement in der Immobilienbranche entwickelt. Frühaufklärungssysteme sind aufgrund neuer gesetzlicher Anforderungen in der Immobilienwirtschaft zurzeit ein viel diskutiertes Thema. Dies wird in dem vorliegenden Text nicht nur unter rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten analysiert, vielmehr stehen technische Machbarkeit und innovative Lösungsansätze im Vordergrund.

Während der gesamten Zeit der Erstellung dieser Ausarbeitung war die Online-Marktbearbeitung ein Dauerthema. Wie meine Recherchen ergaben, hatten sich andere Autoren bereits erfolglos an ihr versucht. Die Idee zur „Simulation des Mieterverhaltens“ kam mir im Frühjahr 2009 in einem Gespräch mit dem Geschäftsführer der Firma Synapplix GmbH, Florian Pahl, für die ich freiberuflich tätig bin. Herr Prof. Tautschnig unterstützte die weitere Ausarbeitung dieser Idee in einem solchen Aus-

² So wurde unter anderem das Unterkapitel 2.2, das die neuen gesetzlichen Anforderungen umfasst, mit aufgenommen.

³ Siehe Metzner, S., Immobiliencontrolling, 2002, S. 1.

⁴ Vgl. Wetzel, C., Risikomanagementsystem, 2010, S. 1.

⁵ Zum Begriff *Risiko* siehe Abschnitt 2.1.4.

maß, dass sie schließlich zu einer Veröffentlichung in der Zeitschrift für Immobilienökonomie (ZIÖ 2/2010)⁶ heranreifen konnte. Weitere wesentliche Impulse kamen aus dem Arbeitskreis Datenaustausch der gif, bei dem ich Gründungsmitglied bin.

Bedanken möchte ich mich als Erstes bei Herrn Prof. Tautschnig, Professor im Arbeitsbereich für Baubetrieb, Bauwirtschaft und Baumanagement der Fakultät für Technische Wissenschaften der Universität Innsbruck, der mich während der gesamten Bearbeitungszeit exzellent betreut hat. Durch unsere zahlreichen Diskussionen ist die Dissertation erst zu dem geworden, was sie heute ist. Auch hat er immer Verständnis für die Sorgen und Nöte eines externen Dissertanten gehabt.

Weiterhin möchte ich mich bei Herrn Prof. Dr. Helmut Krcmar, Lehrstuhl für Wirtschaftsinformatik an der Technischen Universität München, bedanken. Er hat nicht nur die Zweitbegutachtung übernommen, sondern hat mir in meinem Master-Studium der Wirtschaftsinformatik ein Wissen vermittelt, das diese Arbeit wesentlich geprägt hat.

Weiterer Dank gebührt der gif. Sie veranstaltet jährlich ein Doktorandenkolloquium, bei dem mir der Austausch mit anderen Doktoranden wichtige Impulse gegeben hat.

Ein solches Werk kann nur durch die Unterstützung vieler entstehen, die nicht alle namentlich genannt werden können. Stellvertretend seien nur Herr Pahl, Prof. Dr. Carsten Lausberg und Dr. Reiner Winters genannt.

Mein abschließender Dank gebührt meiner Familie, die mich durch alle Höhen und Tiefen begleitet und stets Verständnis und Unterstützung aufgebracht hat.

München, im April 2013

R. Späth

⁶ Herausgegeben von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif).

Frühaufklärungssystem für Immobilienportfolios
Integrativer Ansatz für marktgängige Mietobjekte
Späth, R.

2014, XXVI, 310 S. 61 Abb., Softcover

ISBN: 978-3-658-04247-9