





## **Was ist PESTEL?**

Das PESTEL-Verfahren ist ein Instrument





Abb. 1: Standortfaktoren al

Abb. 2: Standortfaktoren des Makro- und Mikrostandorts





besteht die Gefahr einer Trendverstärkung. Im kleinteiligen Ansatz dieser Analyse fällt es z.B. auch schwer, gegenläufige Entwicklungsperspektiven ins Auge zu fassen.

Allgemeine Grundsätze und Verfahrensweisen der Standort- und Marktanalyse in der Wechselwirkung von Makro- und Mikrostandort zu definieren, erweist sich zudem als unlösbare Aufgabe, da Zweck- und Adresnsa je naichAufg9

eines syntematisches

In der konkreten Anwendung helfen diese Stichworte nämlich noch wenig.

Das bloße Sammeln und Auflisten von einzelnen externen Einflussfaktoren auf eine Investitionsentscheidung ist nicht ausreichend. Sie müssen investitions- und risikospezifisch ermittelt, priorisiert, sinnvoll verknüpft und präzisiert werden. In einschlägigen Darstellungen wird die folgende Vorgehensweise bei einer PESTEL-Analyse in drei Schritten vorgeschlagen:<sup>20</sup>

- Schritt 1: Überprüfung der Umwelt auf mögliche Auswirkungen auf die Investition



Deutschland, in der mittleren und langen Frist überwiegend von der Entwicklung der verfügbaren Einkommen, der langfristigen Zinsen und – den sozialen Bereich berührend – von der Bevölkerungsentwicklung bestimmt. Faktoren und Auswirkungen müssen

Für Investitionen in Wohnimmobilien genauso wichtig ist es einzuschätzen, ob zukünftig der Trend der Landflucht abnimmt oder eine verstärkte Rückwanderung in die Städte erfolgen wird. Hier wird sicher eine Rolle spielen, wie sich die Kosten der täglichen Pendlermobilität entwickeln werden. Aber auch die Ausbildung von Familien- und Alterstrukturen hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt; Stichworte sind altersgerechtes Wohnen und Wohnflächenbedarf von Singles.

Im sozialen Bereich sind dann auch die so genannten „weichen“ Faktoren zu überprüfen, wie Konsumgewohnheiten, Wohnungsstile, die Beliebtheit von bestimmten Regionen und Lagen,







Risiko und zur Steigerung des eingesetzten Kapitals darstellen. Die dabei erzielten Ergebnisse

Es d auf K.O.-Kr4(erien abzuprüfte, bietetnt stoe an, um)7(s)de

Die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF), die sich als gängiges und anerkanntes Verfahren herausgebildet hat<sup>23</sup>, ermittelt den Barwert zukünftiger finanzieller Überschüsse. Der



Es ist ein fundamentaler Irrtum zu meinen, die Mehrzahl der extern

stattdessen vorgeschlagen, von „Lage, Timing und Feeling“<sup>28</sup> zu sprechen. Es reicht aber für einen Investitionserfolg nicht aus, das Objekt an einem guten Platz zu wissen, den richtigen



---

*unvollständig, ohne SWOT-Normstrategien, verwendet. Einen Überblick hierzu gibt: Hanspeter Gondring/Thomas Wagner, Real Estate Asset Management. Handbuch für Studium und Praxis, München 2010, S. 35ff.*

<sup>9</sup> *Hanspeter Gondring (Hg.), Immobilienwirtschaft. Handbuch für Studium und Praxis, München 2009, S. 246.*

<sup>10</sup> *Gondring a.a.O. S. 247.*

<sup>11</sup> *Gondring a.a.O. S. 249. Günter Muncke/Maike/Mai*

---

*maßgeblichen Beitrag für den Langfristerfolg einer Immobilieninvestition.“ So urteilen*