

Nutzwertanalyse_Standort

Aufgabenstellung

Die Firma Walter Keller GmbH stellt nach einem neu entwickelten Produktionsverfahren (Patent des Firmenchefs) Betonteile her. Es muss ein Standort für ein neues Zweigwerk gesucht werden. In die engere Wahl kommen die Orte A, B, und C.

Bei der Standortanalyse sind folgende entscheidungsrelevante Gegebenheiten zu berücksichtigen:

1. Die standortbedingten Kosten belaufen sich auf 8 Mio. ? (A); 6,8 Mio. ? (B) und 9,2 Mio. ? (C). Geschätzter Umsatz für die der Kostenanalyse zugrunde gelegt Rechnungsperiode (ein Geschäftsjahr): 10 Mio. ?.
2. Entwicklung der Industrieproduktion im Umkreis von 100 km vom jeweiligen Standort, so insbesondere die Zu- und Abgänge von Industrien aus dem Gebiet, das Industriewachstum, bekanntgewordene Expansionspläne bestehender Industrien, die Gründung von Zweigwerken wirtschaftlich starker Unternehmen. Standort A: stetige Aufwärtsentwicklung, Standort B: eher rückläufige Tendenz (Abwanderung einzelner Branchen), Standort C: stürmische Aufwärtsentwicklung in den letzten 10 Jahren.
3. Grundstücksangebote (Grundstückspreise, Erschließungskosten, Erweiterungsmöglichkeiten). A: normale Bedingungen, B: ungünstige Bedingungen, C: leicht steigende Grundstückspreise, insgesamt günstige Bedingungen.
4. Unterstützung der Industrieansiedlung durch die Gemeindeverwaltung und andere Behörden. In den Standorten A und C besteht eine hohe Bereitschaft vonseiten der Behörden Industrieansiedlungen zu forcieren. B ist eine aufstrebende Kurstadt und ist deshalb an der Ansiedlung von Industriebetrieben nicht sonderlich interessiert.
5. Übernahme von Kreditbürgschaften bei der Errichtung umweltfreundlicher Betriebsstätten. Die Gemeinde A ist bereit für eine Million zu bürgen, Gemeinde C sogar für 2 Millionen, Gemeinde B gewährt keine Kreditbürgschaften.
6. Konkurrenzverhältnisse im Umkreis von 100 km vom Standort (Zahl und Größe der Konkurrenzbetriebe, Standort der Konkurrenz, Art der Konkurrenz: Substitutions- oder Komplementärgüterkonkurrenz, Image der Konkurrenz usw.) Standort A: normal, Standort C: geringer Konkurrenzdruck, Standort B: Sitz eines Hauptkonkurrenten.
7. Infrastruktur (Verkehrslage, Verkehrsstrom, Parkplätze, öffentliche Verkehrseinrichtungen u.a.). Standort A: teilweise schlechte Verkehrsverhältnisse, Standort B: insgesamt gut, Standort C: fast optimale Verhältnisse.

Arbeitsaufträge:

1. In eine differenzierte Standortanalyse müssen neben den rein quantitativen (z.B. Kosten, gewichtet mit 50) auch die mehr qualitativen (nicht rechenhaften) Standortfaktoren mit einbezogen werden, so z.B. die Industrieproduktion (15), die vorhandenen Grundstücke (10), die behördliche Unterstützung (8), Kreditbürgschaften (7), die Konkurrenzverhältnisse (6) und die Infrastruktur (4). Die genannten Standortfaktoren sollen wie folgt bewertet werden:

Hoher Nutzen = 3 Punkte

Normaler Nutzen = 2 Punkte

Geringer Nutzen = 1 Punkt

Keinerlei Nutzen = 0 Punkte

Ermitteln Sie den nutzenoptimalen Standort.

Variante 1 (nur glatte Zahlen)

Standortfaktor	Gewichtung	Standort A		Standort B		Standort C	
		Bewertung	G * B	Bewertung	G * B	Bewertung	G * B
Umsatz/Kosten	50	2	100	3	150	1	50
Industrieproduktion	15	2	30	1	15	3	45
Grundstücksangebote	10	2	20	0	0	1	10
Unterstützung Behörden	8	3	24	0	0	3	24
Kreditbürgschaften	7	2	14	0	0	3	21
Konkurrenz	6	2	12	0	0	3	18
Infrastruktur	4	1	4	2	8	3	12
	100		204		173		180

Standort A ist der nutzenoptimalste Standort.

Variante 2 (genauere Rechnung)

Standortfaktor	Gewichtung	Standort A		Standort B		Standort C	
		Bewertung	G * B	Bewertung	G * B	Bewertung	G * B
Umsatz/Kosten	50	2	100	2,15	107,5	1,85	92,5
Industrieproduktion	15	2	30	1	15	3	45
Grundstücksangebote	10	2	20	0	0	1	10
Unterstützung Behörden	8	3	24	0	0	3	24
Kreditbürgschaften	7	2	14	0	0	3	21
Konkurrenz	6	2	12	0	0	3	18
Infrastruktur	4	1	4	2	8	3	12
	100		204		130,5		222,5

Standort C ist der nutzenoptimalste Standort.

Umsatz / Kosten A : $3 - 8 / (8+6,8+9,2) \cdot 3$

Umsatz / Kosten B : $3 - 6,8 / (8+6,8+9,2) \cdot 3$

Umsatz / Kosten C : $3 - 9,2 / (8+6,8+9,2) \cdot 3$

2. Entscheiden Sie sich für einen der drei zur Auswahl stehenden Standorte und begründen Sie ihre Entscheidung.

Ich würde den Standort C (Variante 2) bzw. Standort A (Variante 1) auswählen, da dieser der nutzenoptimalste Standort ist. Der Standort A bzw. C hat jedoch Entwicklungspotenzial und könnte später für weitere Standorte in Betracht gezogen werden.