

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort.....	V
Vorwort.....	VII
Inhaltsübersicht.....	IX
Inhaltsverzeichnis	XI
Abbildungsverzeichnis	XV
Abkürzungsverzeichnis	XIX
1. Einleitung.....	1
1.1. Untersuchungsrahmen und -relevanz.....	1
1.2. Forschungsfragen	3
1.3. Stand der Forschung und Forschungsbedarf.....	5
2. Forschungsdesign	10
3. Die Neue Institutionenökonomik	12
3.1. Einführung in die Neue Institutionenökonomik.....	12
3.1.1. Zum Institutionenbegriff in der Neuen Institutionenökonomik.....	12
3.1.2. Die Neue Institutionenökonomik und ihr Verhältnis zur Neoklassik.....	13
3.1.3. Die Bausteine der Neuen Institutionenökonomik	15
3.2. Die Transaktionskostenökonomik.....	17
3.2.1. Transaktionen und Transaktionskosten	17
3.2.2. Einflussgrößen der Transaktionskosten.....	18
3.2.3. Institutionelle Organisationsformen	23
3.2.4. Institutionen, Transaktionskosten und ihr Einfluss auf das Akteursverhalten	25
3.3. Der Property-Rights-Ansatz.....	27
3.4. Kritik der Neuen Institutionenökonomik	30
3.5. Fazit: Beitrag der Neuen Institutionenökonomik für die Untersuchung	34
4. Der Büroimmobilienmarkt und seine Bedeutung für die postfordistische Stadtentwicklung.....	36
4.1. Das Büro: Arbeitsplatz und Standortfaktor in der globalisierten Dienstleistungswirtschaft	36
4.1.1. Der Strukturwandel zur globalisierten Dienstleistungswirtschaft	38
4.1.2. Die Stadt im globalen Wettbewerb	44
4.2. Dimension des Büroimmobilienbestands und Prognosen zur Entwicklung des Büroflächenbedarfs.....	49
4.2.1. Dimension des deutschen Büroflächenbestands	49
4.2.2. Prognosen zum Büroflächenbedarf	51

4.3. Lokale Herausforderungen der globalisierten Dienstleistungsökonomie und der Expansion des Büroimmobilienmarktes	55
4.4. Fazit: Städte zwischen globalen Herausforderungen und lokalen Zwängen	59
5. Invisible hand – Oder wer entscheidet über die Allokation der Büroflächen?.....	62
5.1. Standortanforderungen der globalisierten Dienstleistungsökonomie	63
5.2. Neoklassische Standorttheorien und ihre Grenzen.....	67
5.2.1. Bodenmarkt und Stadtstruktur.....	67
5.2.2. „Struggle between agglomeration and congestion“	72
5.2.3. Grenzen der neoklassischen Standorttheorien	75
5.3. Der Einfluss von Transaktionskosten auf die Allokation von Büroflächen	79
5.3.1. Transaktionskosten im Transaktionsbündel Büroprojektentwicklung	80
5.3.2. Projektentwicklungen unter dem Einfluss von Transaktionskosten	82
5.3.3. Wirkung der Transaktionskosten aus der Grundstücksperspektive.....	93
5.3.4. Zum Mehrwert einer transaktionskostenökonomischen Analyse.....	95
5.4. Stadt zwischen Markt und Planung	96
5.4.1. Zur Legitimität der Planung	97
5.4.2. Zur Ohnmacht der Planung	103
5.4.3. Neue Wege der Planung	106
5.5. Fazit: Der weite Weg zur pareto-optimalen Allokation	108
6. Ein institutionenökonomisches Modell der Büroprojektentwicklung.....	111
6.1. Anforderungen an das institutionenökonomische Modell	112
6.2. Modelle zum Immobilienentwicklungsprozess	113
6.3. Ein institutionenökonomisches Modell der Büroprojektentwicklung	123
6.3.1. Zusammenführung der Modelle.....	123
6.3.2. Ein institutionenökonomisches Modell der Büroprojektentwicklung	128
6.3.3. Zum Nutzen des institutionenökonomischen Modells	134
6.4. Transaktionen, Akteure und Transaktionskostendimensionen aus der Projektentwickler-Perspektive	135
6.4.1. Sicherung des Grundstücks und der grundstücksbezogenen Rechte	138
6.4.2. Projektidee, -konzeption und Bauvoranfrage.....	142
6.4.3. Baurechtschaffung und Baugenehmigung	145
6.4.4. Finanzierung	149
6.4.5. Gebäudeplanung, Bauvertrag und Bebauung.....	152
6.4.6. Vermarktung, Vermietung und Verkauf	155
6.5. Transaktionskosten und institutionelles Umfeld – Resultat der Lage oder der Akteurs- und Governance-Strukturen?	160
6.5.1. Transaktionskostendimension einer Projektentwicklung	160
6.5.2. Transaktionskosten als Lage-Indikator?	168
6.5.3. Akteure, Governance, Institutionen: Wer gestaltet die institutionellen Rahmenbedingungen der Projektentwicklungen?.....	170
6.6. Fazit: Institutional Design als Ansatz zur Steuerung der Büroflächenallokation	173

7. Fallstudienanalyse	176
7.1. Zur Methodik der Fallstudienanalyse	176
7.1.1. Ziele und Untersuchungsfragen der Fallstudienanalyse	176
7.1.2. Angewandte Methodik zur Datenerhebung und -auswertung	178
7.1.3. Auswahl der Fallstudien	183
7.1.4. Methodische Probleme und Lösungsansätze	185
7.2. Fallstudie A: Duisburg Innenhafen.....	187
7.2.1. Der Standort Duisburg und sein Immobilienmarkt	187
7.2.2. Der Innenhafen – Entwicklungsgebiet, Konzept, Akteure und Entwicklungsverlauf.....	190
7.2.3. Die Projektentwicklungen und ihr Marktumfeld	198
7.2.4. Analyse der Akteursstruktur und Transaktionskonstellationen.....	202
7.2.5. Analyse der institutionellen Rahmenbedingungen	209
7.2.6. Fazit zur Fallstudie Duisburg Innenhafen	223
7.3. Fallstudie B: Düsseldorf Unternehmerstadt	227
7.3.1. Der Standort Düsseldorf und sein Immobilienmarkt	227
7.3.2. Die Unternehmerstadt – Entwicklungsgebiet, Konzept, Akteure und Entwicklungsverlauf.....	230
7.3.3. Die Projektentwicklungen und ihr Marktumfeld	240
7.3.4. Analyse der Akteursstruktur und Transaktionskonstellationen.....	243
7.3.5. Analyse der institutionellen Rahmenbedingungen	246
7.3.6. Fazit zur Fallstudie Düsseldorf Unternehmerstadt	254
7.4. Fallstudie C: Berlin KPM-Quartier.....	258
7.4.1. Der Standort Berlin und sein Immobilienmarkt.....	258
7.4.2. Das KPM-Quartier – Entwicklungsgebiet, Konzept, Akteure und Entwicklungsverlauf.....	263
7.4.3. Die Projektentwicklungen und ihr Marktumfeld	273
7.4.4. Analyse der Akteursstruktur und Transaktionskonstellationen	277
7.4.5. Analyse der institutionellen Rahmenbedingungen	280
7.4.6. Fazit zur Fallstudie Berlin KPM-Quartier.....	288
8. Ergebnisse der Fallstudienuntersuchung	291
8.1. Institutionenökonomisches Modell und Transaktionskostendimensionen der Büropunktentwicklung	291
8.2. Transaktionskostenbeeinflussende Maßnahmen.....	296
8.3. Strategische Einbindung der transaktionskostenbeeinflussenden Maßnahmen	308
8.4. Diskussion der Antworten auf die Untersuchungsfragen.....	314
8.5. Methodische Reflexion und weiterer Forschungsbedarf	321
9. Fazit.....	324

Quellenverzeichnis.....	327
Glossar zu Begriffen der Neuen Institutionenökonomik	356
Investitionsrechnung einer fiktiven Büroprojektentwicklung	359