

# Inhaltsverzeichnis

<b>Geleitwort.....</b>	<b>V</b>
<b>Vorwort.....</b>	<b>VII</b>
<b>Inhaltsübersicht.....</b>	<b>IX</b>
<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>XI</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>XV</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>XIX</b>
<b>1. Einleitung.....</b>	<b>1</b>
1.1. Untersuchungsrahmen und -relevanz.....	1
1.2. Forschungsfragen .....	3
1.3. Stand der Forschung und Forschungsbedarf.....	5
<b>2. Forschungsdesign .....</b>	<b>10</b>
<b>3. Die Neue Institutionenökonomik .....</b>	<b>12</b>
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
<b>4. Der Büroimmobilienmarkt und seine Bedeutung für die postfordistische     Stadtentwicklung.....</b>	<b>36</b>
4.1. Das Büro: Arbeitsplatz und Standortfaktor in der globalisierten Dienstleistungsökonomie .....	36
4.1.1. Der Strukturwandel zur globalisierten Dienstleistungsökonomie.....	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

XI

4.3.	Lokale Herausforderungen der globalisierten Dienstleistungsökonomie und der Expansion des Büroimmobilienmarktes .....	55
4.4.	Fazit: Städte zwischen globalen Herausforderungen und lokalen Zwängen .....	59
<b>5.</b>	<b>Invisible hand – Oder wer entscheidet über die Allokation der Büroflächen? .....</b>	<b>62</b>
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
<b>6.</b>	<b>Ein institutionenökonomisches Modell der Büroprojektentwicklung .....</b>	<b>111</b>
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.	Vermarkung, 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

<b>7. Fallstudienanalyse .....</b>	<b>176</b>
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
<b>8. Ergebnisse der Fallstudienuntersuchung .....</b>	<b>291</b>
8.1. Institutionenökonomisches Modell und Transaktionskostendimensionen der Büroprojektentwicklung .....	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
<b>9. Fazit.....</b>	<b>324</b>

<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>327</b>
<b>Glossar zu Begriffen der Neuen Institutionenökonomik .....</b>	<b>356</b>
<b>Investitionsrechnung einer fiktiven Büroprojektentwicklung .....</b>	<b>359</b>