

Inhalt

Abbildungsverzeichnis	9
Tabellenverzeichnis	11
Verzeichnis der Boxen	13
Abkürzungsverzeichnis	14
Danksagung	15
1 Einleitung	17
1.1 Anlass und Zielsetzung	17
1.2 Ableitung forschungsleitender Fragen	20
1.3 Zum Aufbau der Arbeit	21
2 Konzept der Globalisierung	23
2.1 Globalisierung – ein Begriff mit vielfältigen Bedeutungen	23
2.1.1 Raum- und zeitlos durch technologischen Fortschritt?	24
2.1.2 Globalisierung – ein neues Zeitalter oder Mythos?	25
2.2 Geographien der Globalisierung	33
2.2.1 Entankerte Weltwirtschaft versus Wiederentdeckung der Region	34
2.2.2 Abkehr vom ‚naiven regionalen Fetischismus‘	36
2.3 Geographische Maßstabsebenen der Globalisierung	39
2.3.1 Territoriale versus relationale Skalenkonzepte	39
2.3.2 Territoriale Sichtweise	41
2.3.3 Relationale Perspektive	43
2.3.4 Unternehmerisches Handeln auf multiplen Maßstabsebenen	48
3 Globalisierungsprozesse in der Immobilienwirtschaft	53
3.1 Globale Kapitalströme und neue Anlageziele	53
3.2 Antriebskräfte der globalen Immobilienwirtschaft	59
3.2.1 Professionalisierung	60

3.2.2	Kapitalmarktorientierung	68
3.2.3	Neue Märkte	74
3.2.4	Risikominimierung	79
3.2.5	Raum-Zeit-Konvergenz	83
3.2.6	Weltmarktintegration, Liberalisierung und Deregulierung	86
3.2.7	Das Antriebskräftenmodell – ein vorläufiges Resümee	93
3.3	Internationalisierung der Immobilieninvestoren	95
3.3.1	Normative ökonomische Modelle der Internationalisierung	96
3.3.2	Relationaler Kontext der Internationalisierung	100
4	Immobilienwirtschaft und Intransparenz	105
4.1	Lokale Bezüge der Immobilienwirtschaft	106
4.1.1	Lokale Vielfalt statt globaler Einheit	106
4.1.2	Immobilienmärkte als lokale Institutionen	109
4.1.3	Intransparente Immobilienmärkte	112
4.2	Intransparenzen in der globalen Immobilienwelt	118
4.2.1	Informationelle Intransparenzen durch unvollständige Information und lokales Rauschen	118
4.2.2	Institutionelle Intransparenzen durch institutionelle Lücken und geringe Marktprofessionalisierung	124
4.2.3	Relationale Intransparenzen durch Principal-Agent-Beziehungen, zeitlich befristete Zusammenarbeit und kulturelle Distanz	128
4.2.4	Informelle Intransparenzen durch Korruption und das Zurückhalten von Informationen	140
4.3	Internationalisierung trotz Intransparenz	147
4.3.1	Nähe als Rezept gegen Intransparenz	147
4.3.2	Phasenmodell der Internationalisierung	154
5	Methodische Konzeption der empirischen Studie	161
5.1	Auswahl und Zuschnitt des Forschungsdesigns	162
5.1.1	Zweiteilung der Studie und zirkulärer Forschungsprozess	162
5.1.2	Auswahl der Gesprächspartner	163
5.1.3	Auswahl der Untersuchungsmärkte	168
5.2	Durchführung der Erhebung und Auswertung	172
5.2.1	Qualitative vs. quantitative Forschungsansätze	172
5.2.2	Leitfadengespräche	173
5.2.3	Auswertung der Interviews	174
5.2.4	Computergestützte Inhaltsanalyse mit ATLAS.ti	177
5.2.5	Triangulation qualitativer und quantitativer Methoden	180
6	Investitionsentscheidungen im globalen Kontext	181
6.1	Marktselektion als atomistisch-rationaler Entscheidungsprozess	181
6.1.1	Screening	184

6.1.2	Portfolioanalyse	188
6.1.3	Marktauswahl und Timingstrategie	189
6.1.4	Objektselektion	192
6.1.5	Geographien der rationalen Entscheidungsfindung	194
6.2	Relationaler Kontext der Marktselektion	195
6.2.1	Konformität mit herrschenden Leitvorstellungen	196
6.2.2	Komplementarität durch organisatorische Nähe	203
6.2.3	Home-Bias-Phänomen	210
6.2.4	Pfadabhängigkeiten der Investitionsentscheidungen	217
6.2.5	Atomistische und relationale Entscheidungsfindung	222
7	Immobilienmärkte der Semi-Peripherie im Wirkungsfeld der Globalisierung	225
7.1	Die Fallbeispiele Mexiko City und São Paulo	226
7.1.1	Immobilienmarkt und Wirtschaftsentwicklung in Mexiko	226
7.1.2	Immobilienmarkt und Wirtschaftsentwicklung in Brasilien	230
7.1.3	Mexiko City und São Paulo als neue Knotenpunkte der globalen Ökonomie	234
7.1.4	Die Büroimmobilienmärkte in Mexiko City und São Paulo	237
7.2	Internationalisierung der Büroimmobilienmärkte in Mexiko City und São Paulo	246
7.2.1	Markteintritt ausländischer Immobilienakteure	247
7.2.2	Internationalisierungsgrad und Marktreife	252
7.3	Intransparenzen bei Investitionen in Mexiko City und São Paulo	273
7.3.1	Informationelle Intransparenzen	273
7.3.2	Institutionelle Intransparenzen	278
7.3.3	Relationale Intransparenzen	286
7.3.4	Informelle Intransparenzen	293
7.3.5	Intransparenzen als Markteintrittshindernis – eine Triangulation	298
7.4	Überformung lokaler Büroimmobilienmärkte	301
7.4.1	Lernprozesse	301
7.4.2	Konvergenz	311
7.4.3	Segmentierung	325
7.4.4	Fazit	338
8	Globalisierung des Immobiliensektors – Ein multiskalarer Erklärungsansatz	341
	Literatur	355