

Inhalt

Inhalt.....	5
Abbildungsverzeichnis.....	11
Abkürzungsverzeichnis.....	13
1 Einleitung.....	15
2 Internationalisierung der Immobilienwirtschaft – Kontextualisierung, Erklärungsansätze und Forschungsdesign.....	21
2.1 Immobilienmärkte im Sog der Finanzialisierung – Treiber und Folgen internationaler Integration	22
2.1.1 Deregulierung und Liberalisierung	25
2.1.2 Neue Akteure und Strategien – Professionelle institutionelle Investoren.....	26
2.1.3 Neue Finanzierungsformen und steigende Liquidität	28
2.1.4 Standardisierung und Professionalisierung	31
2.2 Bestehende Erklärungsansätze zur Analyse von Immobilienentwicklungs- und Internationalisierungsprozessen ..	33
2.2.1 David Harveys “Secondary Circuit of Capital”	34
2.2.2 Immobilienentwicklungsprozesse zwischen Struktur und Handlung.....	36
2.2.3 Institutionelle Hierarchien von Immobilienmärkten	38
2.2.4 Netzwerkansätze	40
2.3 Potenziale, Grenzen und Ausblicke	42
2.3.1 Themen, Ansätze und deren Grenzen	42
2.3.2 Neue Inspirationen und Ausblicke	44

3	Neue Perspektiven zur Analyse der Herstellung international passfähiger Immobilienmärkte	49
3.1	Zur Konstruktion von Märkten.....	50
3.1.1	Märkte in den Sozial- und Wirtschaftswissenschaften.....	50
3.1.2	Zur Performativität von Märkten	57
3.1.3	Herstellung kalkulatorischer Räume.....	64
3.2	Lernen und Wissenstransfer	67
3.2.1	Von „territorialisierten Innovationsmodellen“ und „Neujustierungen“	68
3.2.2	Wissensgenerierung als soziale Praxis – Das Konzept der CoP ...	74
3.2.3	Geographien der Wissensproduktion in global-lokalen wissensintensiven Netzwerken.....	83
3.3	Neue Perspektiven und Dialoge	89
3.3.1	Geographien der Ver-Marktlichung und Wissensökonomie	90
3.3.2	Dialoge zwischen Debatten um die Performativität von Märkten und bestehenden konzeptionellen Ansätzen zur Analyse von Immobilienmärkten	92
4	Untersuchungsmethoden und Forschungsdesign	97
4.1	Methodische Vorüberlegungen	97
4.2	ExpertInneninterviews	99
4.3	Analyse von Dokumenten	101
4.4	Teilnahme an immobilienspezifischen Veranstaltungen	105
4.5	Der Forschungsprozess	108
4.5.1	Vorbereitung	108
4.5.2	„Erste Runde“: Immobilienberatungsunternehmen in Warschau	109
4.5.3	„Zweite Runde“: Internationale institutionelle Investoren.....	111
4.5.4	„Dritte Runde“: Internationale Projektentwicklungsunternehmen in Warschau	112

5 Transformation des Warschauer Büroimmobilienmarktes	115
 5.1 Wirtschaftliche, politische und rechtliche Rahmenbedingungen	116
 5.2 Entwicklungslinien des Warschauer Büroimmobilienmarktes...	121
5.2.1 Die 1990er Jahre: Marktreifung	121
5.2.2 Die 2000er Jahre: Internationalisierung	125
5.2.3 Die 2010er Jahre: Überhitzung?	129
6 Logiken und Praktiken einer sich internationalisierenden Immobilienwirtschaft	135
 6.1 Professionalisierung der Immobilienwirtschaft	136
6.1.1 Zur Herausbildung einer internationalen Immobilienwissenschaft.....	137
6.1.2 Von der Immobilienverwaltung zum aktiven Immobilienmanagement - Einzug finanzmarktbasierter Theorien und Ansätze in die immobilienwirtschaftliche Praxis..	141
 6.2 Immobilienmärkte zwischen Transparenz und Intransparenz...	146
6.2.1 Zum Begriff der Transparenz in der Immobilienwirtschaft	147
6.2.2 Charakteristika von Immobilien(-märkten) – Lokale Verortung und Intransparenz.....	149
6.2.3 Zum Bewusstsein von Intransparenz in der immobilienwirtschaftlichen Praxis	152
 6.3 Zur Auswahl von Märkten	156
6.3.1 Kalkulative Verfahrensweisen	157
6.3.2 Strategische Portfolioplanung - Kalkulative Entscheidungsprozesse institutioneller Investoren	162
6.3.3 Immobilie findet Investor - Zu Marktpräsenz, persönlichen Kontakten und Bauchgefühl in der immobilienwirtschaftlichen Praxis	168
 6.4 Wissensgenerierung in einer sich internationalisierenden Immobilienwirtschaft.....	174

6.4.1	Verflechtungen zwischen immobilienwirtschaftlicher Theorie und Praxis.....	175
6.4.2	Lernen und Wissen in der Immobilienwirtschaft – Sprechen einer gemeinsamen immobilienwirtschaftlichen.....	181
6.4.3	Wissensgenerierung durch global-lokale immobilienwirtschaftliche CoP	187
6.5	Implikationen für die Analyse der Konstruktion lokaler Immobilienmärkte	192
7	Rahmensetzungen und Anpassungsprozesse auf dem Warschauer Büroimmobilienmarkt.....	195
7.1	Internationale Immobilienberatungsunternehmen in Warschau – Datenprovider und Wegbereiter für Investoren	195
7.1.1	Internationale Immobilienberatungsunternehmen und deren Markteintritt in Warschau	196
7.1.2	ImmobilienberaterInnen als LieferantInnen international vergleichbarer Daten	199
7.1.3	ImmobilienberaterInnen als „Türöffner“ und „Wegbereiter“ für internationale Investoren.....	202
7.2	Neue Design- und Gebäudestandards für den Warschauer Büroimmobilienmarkt – Lokale Vermittlungs- und Anpassungsprozesse.....	208
7.2.1	Organisationen und Institutionen zur Schaffung von Normen und Standards	210
7.2.2	Plattformen zur Schaffung von „Best-Practice“.....	215
7.2.3	Global-lokale Akteurskonstellationen und lokale Anpassungsprozesse.....	217
7.3	Geographien der Herstellung eines passfähigen Büroimmobilienmarktes in Warschau.....	223
8	Konstruktion eines international passfähigen Büroimmobilienmarktes in Warschau – Abschließende Betrachtungen	229

8.1	Herstellung von Passfähigkeit lokaler Märkte	229
8.1.1	Handlungsanleitende Logiken und Praktiken der Herstellung lokaler Passfähigkeit	231
8.1.2	Passfähigkeit durch die Erzeugung globaler Sichtbarkeit	233
8.2	Ausblicke und Inspirationen	234
8.2.1	Geographien und Akteure der Standardsetzung	235
8.2.2	Kalkulative Praktiken in der Immobilienwirtschaft	236
8.2.3	Disziplinierung durch kalkulative Repräsentationen	238
9	Literatur	241