

**Aus:**

ANDRÉ SCHARMANSKI

## **Globalisierung der Immobilienwirtschaft**

Grenzüberschreitende Investitionen  
und lokale Marktintransparenzen.

Mit den Beispielen Mexiko City und Sao Paulo

Dezember 2009, 386 Seiten, kart., zahlr. z.T. farb. Abb.,  
35,80 €, ISBN 978-3-8376-1305-6

Seit Anfang des 21. Jahrhunderts ist das räumlich-maßstäbliche Gefüge der Immobilienwirtschaft erheblich in Bewegung geraten. Investitionen dehnen sich über immer größere räumliche Distanzen aus. Wie organisieren Investoren ihre grenzüberschreitenden Transaktionen in geographisch entfernten und intransparenten Immobilienmärkten? Welche raumspezifischen lokalen Auswirkungen sind zu beobachten? Bislang fehlt eine systematische Forschung hierzu.

Diese Lücke füllt André Scharmski, der mit Hilfe des relationalen Skalenskonzepts ein Analyseraster entwickelt, das die Akteure der Internationalisierung und deren Beziehungen auf multiplen räumlichen Maßstabsebenen in den Mittelpunkt der Betrachtung rückt.

**André Scharmski** (Dr. rer. pol.) ist Referent am Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Weitere Informationen und Bestellung unter:

[www.transcript-verlag.de/ts1305/ts1305.php](http://www.transcript-verlag.de/ts1305/ts1305.php)

# Inhalt

<b>Abbildungsverzeichnis</b>	9
<b>Tabellenverzeichnis</b>	11
<b>Verzeichnis der Boxen</b>	13
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	14
<b>Danksagung</b>	15
<b>1 Einleitung</b>	17
1.1 Anlass und Zielsetzung	17
1.2 Ableitung forschungsleitender Fragen	20
1.3 Zum Aufbau der Arbeit	21
<b>2 Konzept der Globalisierung</b>	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 Maßstabebenen 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 Maßstabebenen	48
<b>3 Globalisierungsprozesse in der Immobilienwirtschaft</b>	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 Antriebskräftemodell – 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
<b>4</b>	<b>Immobilienwirtschaft und Intransparenz</b>	<b>105</b>
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
<b>5</b>	<b>Methodische Konzeption der empirischen Studie</b>	<b>161</b>
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
<b>6</b>	<b>Investitionsentscheidungen im globalen Kontext</b>	<b>181</b>
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
<b>7</b>	<b>Immobilienmärkte der Semi-Peripherie im Wirkungsfeld der Globalisierung</b>	<b>225</b>
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
<b>8</b>	<b>Globalisierung des Immobiliensektors – Ein multiskalarer Erklärungsansatz</b>	<b>341</b>
	<b>Literatur</b>	<b>355</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Territoriale Skalenkonzepte .....	42
Abb. 2:	Relationales Skalenkonzept .....	45
Abb. 3:	Relationales Skalenkonzept der Immobilienwirtschaft .....	49
Abb. 4:	Zunahme grenzüberschreitender Immobilieninvestitionen ....	54
Abb. 5:	Veränderung des weltweiten Immobilienbestands nach Großregionen .....	57
Abb. 6:	Antriebskräfte der globalen Immobilienwirtschaft.....	60
Abb. 7:	Grenzüberschreitende Immobilieninvestments nach Investorentyp (2005).....	61
Abb. 8:	Vom intuitiven zum modernen Portfoliomanagement .....	63
Abb. 9:	Vormarsch der Kapitalmarktfinanzierung .....	69
Abb. 10:	Foreign Direct Investment Property Model .....	75
Abb. 11:	Schematische Darstellung der Immobilienzyklen .....	82
Abb. 12:	Änderungen nationaler Direktinvestitionsregime.....	88
Abb. 13:	Interdependenzen zwischen Maßstabebenen und Antriebskräften .....	93
Abb. 14:	Immobilienmärkte aus institutioneller Perspektive .....	109
Abb. 15:	Zusammenhang zwischen Markttransparenz und Transaktionsvolumen 2006.....	116
Abb. 16:	Principal-Agent-Problematik bei indirekten Investments ....	131
Abb. 17:	Zusammenhang zwischen Korruption und Immobilienmarkttransparenz .....	143
Abb. 18:	Immobilientransfer-Dilemma .....	145
Abb. 19:	Nähe als Rezept gegen Intransparenzen .....	149
Abb. 20:	Idealtypischer Internationalisierungsprozess (schematisch).	155
Abb. 21:	Zirkuläres vs. lineares Modell .....	162
Abb. 22:	Mexiko und Brasilien - Übersicht wirtschaftlicher Kennzahlen .....	168

Abb. 23:	Für Investmentzwecke zur Verfügung stehender Immobilienbestand.....	170
Abb. 24:	Ablauf der qualitativen Inhaltsanalyse .....	175
Abb. 25:	ATLAS.ti – Transkript mit Kodes im rechten Margin Display .....	178
Abb. 26:	ATLAS.ti – Auflistung der Kategorien im Code Manager ..	179
Abb. 27:	ATLAS.ti – Übersicht der einer Kategorie zugeordneten Zitate .....	179
Abb. 28:	Entscheidungsphasen internationaler Immobilieninvestoren .....	184
Abb. 29:	Scoring-Verfahren als Instrument der Marktselektion .....	187
Abb. 30:	Standorte transnationaler Immobilien-Beratungskonzerne 2007.....	201
Abb. 31:	Entwicklung der geographischen Immobilien-anlagestrategien deutscher Investoren .....	216
Abb. 32:	Büroimmobilienteilmärkte in Mexiko City (2008).....	238
Abb. 33:	Büroimmobilienmarktentwicklung in Mexiko City (A-Segment).....	240
Abb. 34:	Kennzahlen der Büroimmobilienteilmärkte (Class A-Segment) in Mexiko City 2008 .....	241
Abb. 35:	Büroimmobilienteilmärkte in São Paulo (2008).....	242
Abb. 36:	Büroimmobilienmarktentwicklung in São Paulo (A-Segment).....	243
Abb. 37:	Kennzahlen der Büroimmobilienteilmärkte (Class A-Segment) in São Paulo 2008.....	244
Abb. 38:	Markteintritt ausländischer Immobilienakteure – zeitlicher Ablauf.....	248
Abb. 39:	Einschätzung des Internationalisierungsgrads und der Marktreife nach Segmenten .....	255
Abb. 40:	Investitionsrisiken in Mexiko City und São Paulo .....	300
Abb. 41:	Globale Pipelines als Zugang zu globalen Wissensressourcen .....	309
Abb. 42:	Architektonische Chiffren der Globalisierung.....	321
Abb. 43:	Mexiko City und São Paulo auf dem Weg zum klassischen Immobilienzyklus .....	323
Abb. 44:	Verlagerungstendenzen der Büroimmobilienmärkte.....	336
Abb. 45:	Relationale Entscheidungswege und räumliche Investitionsmuster .....	347

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Anlagevolumen ausgewählter globaler Immobilieninvestoren .....	27
Tab. 2:	Weltweite Ausdehnung der IPD-Indizes .....	65
Tab. 3:	Weltweite Verbreitung von REITs .....	66
Tab. 4:	Professionalisierung – Antriebskräfte der Globalisierung .....	67
Tab. 5:	Kapitalmarktorientierung – Antriebskräfte der Globalisierung .....	73
Tab. 6:	Neue Märkte – Antriebskräfte der Globalisierung .....	78
Tab. 7:	Risikominimierung – Antriebskräfte der Globalisierung .....	83
Tab. 8:	Raum-Zeit-Konvergenz – Antriebskräfte der Globalisierung .....	86
Tab. 9:	Weltmarktintegration, Liberalisierung und Deregulierung – Antriebskräfte der Globalisierung .....	92
Tab. 10:	Finanzprodukte und ihre Transparenzeigenschaften .....	113
Tab. 11:	Immobilien-Transparenz-Index 2006 .....	115
Tab. 12:	Grenzüberschreitende Intransparenzen – eine Typologie.....	118
Tab. 13:	Principal-Agent-Theorie im Überblick .....	130
Tab. 14:	Intransparenzen und Skalenwechsel .....	146
Tab. 15:	Nähe als Rezept gegen Intransparenz .....	154
Tab. 16:	Übersicht über die befragten Immobilieninvestoren .....	165
Tab. 17:	Übersicht der befragten Immobilienakteure in Mexiko City und São Paulo .....	167
Tab. 18:	Knock-out-Kriterien global orientierter Investoren.....	185
Tab. 19:	Organisation der Marktselektion .....	195
Tab. 20:	Investitionsdestination und Herkunft des Hauptinvestors .....	214
Tab. 21:	Präferierte Investitionsstandorte nach Anlagestrategien .....	221
Tab. 22:	Standorte transnationaler Immobilienberatungshäuser (2008) .....	249

Tab. 23:	Deutsche offene Immobilienfonds als Immobilienakteure in Mexiko City .....	259
Tab. 24:	Ko-Steuerung der Immobilieneilmärkte auf verschiedenen räumlichen Ebenen.....	272
Tab. 25:	Lokale versus transnationale Immobilieneilmärkte.....	333



## Verzeichnis der Boxen

Box 1:	Institutionelle Investoren .....	55
Box 2:	Derivate .....	70
Box 3:	Leverage-Effekt .....	71
Box 4:	Foreign Direct Investment Property Model .....	75
Box 5:	Immobilienzyklen .....	81
Box 6:	Finanzmarktförderungsgesetze als Wegbereiter der Globalisierung .....	89
Box 7:	Synthese von Direktinvestitions- und Portfoliotheorie.....	99
Box 8:	Transparenz in der Finanzgeographie.....	113
Box 9:	Wissenstypen .....	122
Box 10:	Netzwerke .....	132
Box 11:	Kulturelle Distanz nach Hofstede .....	138
Box 12:	Informationstransfer-Dilemma .....	144
Box 13:	Entwicklung einzelner Immobiliensubmärkte in Mexiko City .....	239
Box 14:	Entwicklung einzelner Immobiliensubmärkte in São Paulo .....	245
Box 15:	„Condominium“ als lokale Art der Projektentwicklung.....	257
Box 16:	Markterschließung eines transnationalen Beratungsunternehmens.....	265

## Abkürzungsverzeichnis

ADI	Ausländische Direktinvestitionen
API	Ausländische Portfolioinvestitionen
BVI	Bundesverband Investment und Asset Management
CMBS	Commercial Mortgage Backed Securities
EPRA	European Public Real Estate Association
FCPA	Foreign Corrupt Practices Act
FIBRAS	Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces
FII	Fundos de Investimento Imobiliário
GATS	General Agreement on Trade and Services
GaWC	Globalization and World Cities Study Group
IAS	International Accounting Standards
ICEI	Instituto Comercial e Industrial
INREV	Investors in Non-listed Real Estate Vehicles
IPD	Investment Property Databank
IuK	Information- und Kommunikation
NAFTA	North American Free Trade Agreement
NAREIT	National Association of Real Estate Investment Trusts
qm	Quadratmeter
REIT	Real Estate Investment Trust
RETI	Real Estate Transparency Index
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
TNC	Transnational Corporations
ULI	Urban Land Institute
UNCTAD	United Nations Conference on Trade and Development
WTO	World Trade Organization

## Danksagung

Die vorliegende Arbeit wurde im Mai 2009 von der Fakultät für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften der Universität zu Köln als Dissertation unter dem Titel „Globalisierung der Immobilienwirtschaft. Ein multiskalärer Ansatz mit den Fallbeispielen Mexiko City und São Paulo“ angenommen.

Dieses Buch wäre nicht zustande gekommen ohne die Hilfe vieler Beteiligten. Mein größter Dank für die Förderung und Betreuung dieser Arbeit gilt meiner Doktormutter Frau Prof. Dr. Martina Fuchs. Sie gewährte mir Freiraum bei der Organisation und inhaltlichen Gestaltung meines Forschungsprojekts und stand in den verschiedenen Entstehungsphasen stets als engagierte und kompetente Ansprechpartnerin zur Verfügung. Gerade die gemeinsamen inhaltlichen Diskussionen gaben viele Anregungen und setzten gewinnbringende Denkprozesse in Gang, die wesentlich zum Gelingen dieser Arbeit beitrugen.

Ein großer Dank geht auch an meinen Kollegen und Freund Herrn Dr. Johannes Winter. Der spannende und kritische Austausch mit ihm war ein wesentlicher Meilenstein bei der Erstellung meiner Doktorarbeit. Ferner danke ich Herrn Prof. Dr. Thomas Jäger für die Übernahme des Korreferates.

Danke auch an Freunde, Helfer und Gesprächspartner, die darüber hinaus die Arbeit unterstützten: Für die konstruktiven Hinweise und die kritische Durchsicht des Manuskripts danke ich Christoph Guber und Christian Kanhäuser. Die Aufgabe des Lektorates übernahm meine Mutter Christine Scharmanski, die damit wesentlich zur Form dieser Arbeit beigetragen hat. Dank gilt auch den studentischen Mitarbeitern Philip Dieckmann, Adrian Kreuser und Roshan Heiler für die sorgfältige Unterstützung bei Recherche, Transkription, organisatorischen Vorbereitungen und formalen Nachbereitungen. Großen Dank verdient haben auch die rund 80 Investoren, Berater, Projektentwickler und sonstigen Immobilienexperten in Deutsch-

land, USA, Großbritannien, Mexiko und Brasilien, die mir erst durch ihre Auskunftsbereitschaft die Bewertung und Interpretation der Internationalisierung im Immobiliensektor ermöglichten.

Nicht zuletzt möchte ich mich herzlich bei meinen Eltern und meinem Bruder bedanken, ohne deren Unterstützung mein Studium und diese Doktorarbeit niemals möglich geworden wären.

Bonn, September 2009

*André Scharmanski*

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Zielsetzung

### Räumliche Entbettung der Immobilienwirtschaft

*All business is local* lautet ein weit verbreiteter Merksatz, dessen Gültigkeit lange Zeit auch für den Immobiliensektor zutreffend war. Entsprechend waren die Immobilienmärkte fest in der Hand lokaler Eigentümer, Projektentwickler und Investoren; überregionale oder gar internationale Akteure blieben die Ausnahme. Ein Blick in den Wirtschaftsteil einer Tageszeitung genügt allerdings, um festzustellen, dass dies heute nicht mehr die ganze Wahrheit sein kann. Nein, das räumlich-maßstäbliche Gefüge der Immobilienwirtschaft ist in den letzten Jahren erheblich in Bewegung geraten. Während Immobilien naturgemäß standortgebunden sind, wird das in Immobilien investierte Kapital immer beweglicher.

Deutlich vor Augen führt uns das die gegenwärtige Subprime-Krise, die durch den weltweiten Handel mit kunstvoll verpackten zweitklassigen US-Immobilienkrediten ausgelöst wurde. In den verbrieften Hypothekenkrediten fanden die Immobilien kaum Erwähnung. Wo diese standen, schien nicht von Belang zu sein. Das Bild einer räumlich entbetteten Immobilienwirtschaft trifft auch auf die Investitionsströme im Sektor der Büroimmobilien zu, die nicht mehr vorwiegend an lokale bzw. nationale Grenzen gebunden sind, sondern sich im internationalen Maßstab über immer größere räumliche Distanzen ausdehnen. So haben sich in diesem Bereich die grenzüberschreitenden Investitionen seit 2003 auf 353 Mrd. US\$ im Jahr 2007 nahezu vervierfacht, womit schon fast die Hälfte aller gewerblichen Immobilieninvestitionen nationale Grenzen überschreiten. Ausgangspunkt der vorliegenden Studie ist die Überlegung, dass die Globalisierung in der gewerblichen Immobilienwirtschaft zunehmend voranschreitet und damit verstärkt *neue* Immobilienstandorte in den Fokus global orientierter Investoren rücken.

## Räumliche Verankerung der Immobilienwirtschaft

Entgegen der Erwartung, dass Globalisierung mit einem Bedeutungsverlust lokaler Immobilienmarktstrukturen verbunden sei, weisen einige wirtschaftsgeographische Beiträge auf die lokale Verankerung der Immobilienwirtschaft hin (Wood 2004; Heeg 2008b). Der Austausch von immobilienbezogenem Wissen, das Verstehen marktspezifischer Spielregeln und die Einbindung in lokale Netzwerkstrukturen erfordert demzufolge weiterhin räumliche Nähe. Dies gilt im Besonderen für Investitionen an intransparenten Immobilienstandorten, für die keine verlässlichen und vollständigen Informationen verfügbar sind sowie deren rechtliche und politische Rahmenbedingungen häufigen Änderungen unterliegen. Die zentrale Fragestellung dieser Arbeit lautet daher: *Wie organisieren internationale Immobilieninvestoren ihre grenzüberschreitenden Transaktionen und ihren Markteintritt in geographisch entfernten und weitgehend unbekanntem Immobilienmärkten?*

Diese Problemstellung dockt an die gegenwärtige Diskussion in der Wirtschaftsgeographie an, inwieweit globale Prozesse in lokale Kontexte hineingetragen werden, und in welcher Relation dabei das Globale und das Lokale zueinander stehen. Die Immobilienwirtschaft bietet hierzu mit einerseits räumlich verankerten Immobilien, Wissen, Institutionen und Netzwerken und andererseits starken Globalisierungstendenzen ein interessantes Untersuchungsfeld, das bislang zumindest in der deutschsprachigen Geographie nahezu unbeachtet geblieben ist. Diesen Überlegungen folgend, widmet sich diese Arbeit den Globalisierungsprozessen in der gewerblichen Immobilienwirtschaft und deren Auswirkungen auf der lokalen Ebene. Zwar gibt es mittlerweile eine nennenswerte Anzahl von wirtschaftsgeographischen Analysen, die sich im Allgemeinen mit Globalisierungsprozessen beschäftigen, allerdings fehlen vertiefte Studien zu den verschiedenen geographischen Ebenen der Globalisierung und deren Zusammenwirken. Diese Lücke soll die vorliegende Arbeit schließen, die mit Hilfe des relationalen Skalenansatzes ein neues Konzept entwickelt, um die Akteure der Internationalisierung und deren Beziehungen auf multiplen Maßstabsebenen in den Mittelpunkt der Betrachtung zu rücken. Dabei sollen auch die vielfältigen Bruchstellen, die sich in Gestalt von Intransparenzen zwischen den Maßstabsebenen abzeichnen und den Skalenübertritt der Immobilienakteure erschweren, konzeptionell und empirisch adressiert werden.

## Immobilienmärkte der Semi-Peripherie als Investitionsstandorte

Gerade Immobilieninvestitionen in den neuen Märkten der *Semi-Peripherie*<sup>1</sup> sind immer noch mit hohen Unsicherheiten und Intransparenzen besetzt. Studiert man allerdings die weltweiten Investitionsströme im Immobilienbereich, könnte man annehmen, dass diese Hürden die Investoren anscheinend nicht sonderlich abschrecken. In ihrer Gesamtheit üben international tätige Akteure bereits durchaus Einfluss auf Märkte der Semi-Peripherie aus, der in Form von Kapitalzuflüssen, neuer Akteurskonstellationen, der Etablierung globaler Praktiken und Standards und besonders in der Stadtphysiognomie immer stärker sichtbar wird. Man könnte daher zu der Einschätzung gelangen, dass früher oder später lokale Marktteilnehmer des Immobiliensektors von großen globalen Immobilienakteuren vom Markt verdrängt oder übernommen werden und sich Homogenität in Form gleicher Standards, Praktiken und Regeln auch auf den Immobilienmärkten der Semi-Peripherie ausbreiten wird. Nichts davon ist bislang empirisch belegt, nichts davon folgt zwingend aus der Theorie. Globalisierung kann ebenso zur Differenzierung wie zur Homogenisierung von Lokalitäten führen. An diesem Punkt setzt die Arbeit auf der Basis einer Vergleichsstudie an, die nach den konkreten Implikationen globaler Prozesse auf die Büromärkte in Mexiko City (Mexiko) und São Paulo (Brasilien) fragt. Die Metropolen Mexiko City und São Paulo werden als empirische Fallstudien ausgewählt, weil beide Immobilienmärkte erstens noch als relativ intransparent einzustufen sind, zweitens eine wirtschaftliche Vorrangstellung in Lateinamerika einnehmen und drittens bereits internationale Investoren anziehen.

Es sollen zunächst allgemeine Prinzipien darüber abgeleitet werden, wie globale Prozesse in vormals lokale Immobilienmärkte hineingetragen werden und wie diese auf die Entwicklung eines Standortes wirken. Diese Fragestellung ist aus wirtschaftsgeographischer Perspektive interessant, da sie Aufschluss über mögliche positive wie negative Effekte auf urbane Ökonomien und deren internationale Wettbewerbsfähigkeit erbringen kann. Dabei drängt sich im zweiten Schritt die Frage auf, wie globale Ak-

---

1 In der vorliegenden Arbeit werden Schwellen-, Anker- und Transformationsländer als *semi-periphere* Standorte zusammengefasst. Unter Schwellenländern versteht man Staaten, die aufgrund des erreichten sozioökonomischen Entwicklungsstandes und ihrer wirtschaftlichen Dynamik nicht mehr als Entwicklungsländer, jedoch auch noch nicht als (neue) Industrieländer gelten können (z.B. Mexiko, Brasilien, Malaysia). In Abgrenzung dazu werden Länder als Ankerländer bezeichnet, denen im jeweiligen regionalen Kontext eine herausragende ökonomische und politische Bedeutung zukommt (z.B. China, Indien, Südafrika, Saudi Arabien). Zu den Transformationsländern zählen Länder in Mittel- und Osteuropa sowie Asien, die sich im Übergang von einer zentralistischen Planwirtschaft in eine marktwirtschaftliche Wirtschaftsordnung befinden. Zur genauen Abgrenzung siehe u.a. Stamm 2004 oder Altenburg/Leininger 2008.

teure und deren Prozesse sich verändern bzw. anpassen müssen, um auf intransparenten Märkten bestehen zu können.

## 1.2 Ableitung forschungsleitender Fragen

Um die Untersuchungsziele der vorliegenden Studie zusammenfassend zu explizieren, werden noch einmal die wesentlichen forschungsleitenden Thesen und Fragen kurz angeführt.

*These 1: Die Immobilienökonomie wird heute von Globalisierungstendenzen erfasst.*

Folgende Fragen stehen im Mittelpunkt:

- Inwiefern kann man bereits von einer globalen Immobilienwirtschaft sprechen?
- Welche Bedingungen führen zur Globalisierung der Immobilienwirtschaft?
- Auf welchen geographischen Ebenen wirken die Triebkräfte der Globalisierung?

*These 2: Gleichzeitig stellen jedoch vor allem lokale Intransparenzen begrenzende Faktoren für die globale Integration mancher Immobilienmärkte dar.*

Folgende Fragen drängen sich dabei auf:

- Welche Intransparenzen wirken auf lokalen Immobilienmärkten?
- Inwiefern können lokale Intransparenzen den Markteintritt globaler Immobilienakteure erschweren?

*These 3: Trotz Intransparenzen erweitern Immobilieninvestoren aus den Kernökonomien kontinuierlich ihren Aktionsradius und treten weltweit als Immobilienkäufer bzw. -verkäufer in Erscheinung.*

Die empirischen Untersuchungspläne konzentrieren sich folglich auf die Fragen:

- Warum internationalisieren Immobilieninvestoren und wie gehen sie bei der Marktselektion vor?
- Wie passen globale Investoren ihre Strategien und Entscheidungsfindungsprozesse den intransparenten Strukturen an?
- Wie organisieren globale Investoren trotz Intransparenzen ihren Markteintritt?



*These 4: Die globalen Einflüsse interagieren so mit den lokalen Immobilienmärkten, dass etwas völlig Neues entsteht. Die frühere Homogenität verliert sich in einem neuen Gemisch aus Fremden und Eigenen.*

Dabei ergibt sich folgender Katalog an Fragestellungen:

- Wie stark sind einzelne Immobilienteilmärkte bereits internationalisiert bzw. mit internationalen Akteuren besetzt?
- Profitieren lokale Immobilienakteure von der Internationalisierung bzw. werden Lernprozesse in Gang gesetzt?
- Inwieweit setzen sich die Standards und Praktiken der globalen Immobilienakteure auf den neuen Märkten durch oder werden diese angepasst, modifiziert bzw. verworfen?
- Inwiefern verändern sich im Verlauf der Internationalisierung die Akteurs- und Machtkonstellationen auf den Büromärkten bzw. verlieren lokale Immobilienakteure relativ an Bedeutung?
- Welche räumlichen Teilmärkte sind stark bzw. schwach von der Globalisierung betroffen bzw. lässt der Markteintritt internationaler Akteure eine neue räumliche Segmentierung entstehen?

### 1.3 Zum Aufbau der Arbeit

Der Aufbau des Buchs hält sich an den andiskutierten Problematiken. *Kapitel 2* führt zunächst in die Globalisierungsdebatte ein und entwickelt mit Hilfe des eingangs erwähnten relationalen multiskalaren Ansatzes ein neues Konzept, dass die Akteure der Internationalisierung und deren Beziehungen auf multiplen Maßstabebenen in den Mittelpunkt der Betrachtung rückt. *Kapitel 3* beleuchtet die Antriebskräfte der Globalisierung im Immobiliensektor und deren verschiedene geographische Maßstabebenen und stellt diese in einen funktionalen Zusammenhang zueinander. Ebenso werden etablierte Internationalisierungstheorien darauf hin geprüft, inwieweit sie zur Erklärung der fortschreitenden globalen Ausrichtung von Immobilieninvestoren beitragen können. Aus der Diskussion der Konzepte wird schließlich die notwendige Ergänzung um die Portfoliotheorie sowie um eine relationale Perspektive abgeleitet. *Kapitel 4* zeigt auf, dass die Ausrichtung konzeptioneller Überlegungen allein auf die Globalisierungsprozesse für die Immobilienwirtschaft zu eng gefasst ist. Anhand verschiedener Kategorien werden Ursache und Wirkung vielfältiger Intransparenzen auf Immobilienmärkten und deren Problematiken für ausländische Immobilieninvestoren typisiert, erfasst und analysiert. Darauf aufbauend wird ein Phasenmodell entwickelt, das den Internationalisierungsprozess vormals lokaler Immobilienmärkte unter Berücksichtigung der Intransparenz veranschaulicht. Nach einer Darlegung der methodi-

schen Aspekte in *Kapitel 5* untersucht *Kapitel 6* die Entscheidungsprozesse globaler Immobilieninvestoren. Zunächst wird die internationale Marktselektion der Immobilieninvestoren als rationaler Entscheidungsprozess konzipiert, bevor die Bedeutung der Relationalität als Steuerungsmechanismus der Marktauswahl diskutiert wird. In *Kapitel 7* werden schließlich das Phasenmodell der Internationalisierung und das Konzept der Intransparenzen für die beiden Untersuchungsmärkte Mexiko City und São Paulo empirisch fundiert. Dabei werden die globalen Einflüsse, die auf die lokalen Immobilienmarktstrukturen wirken, identifiziert. Vordringliches Ziel des Kapitels ist es, am Beispiel von Mexiko City und São Paulo, Regelmäßigkeiten im Prozess der Internationalisierung zu entdecken, deren Kenntnis bei der Interpretation lokaler Immobilienmärkte nützlich ist. Das abschließende *Kapitel 8* fasst die wichtigsten Ergebnisse ausführlich zusammen und leitet deren Gehalt für die Wirtschaftsgeographie bzw. die Immobilienpraxis ab. Ein Ausblick rundet schließlich diese Studie ab.