

Vorwort

Morgendlicher Verkehrskollaps, Parkplatznot, Verdrängung von Wohnnutzungen: Obwohl in vielen Städten Entwicklungsareale für neue Büroquartiere zur Verfügung stehen, drängen Büronutzer und -investoren in Lagen, in denen die Agglomerationsnachteile bereits überhandnehmen, oder in innenstadtnahe Bezirke, aus denen sie die Wohnbevölkerung verdrängen. Denn jenseits einzelner gut funktionierender Entwicklungsareale werden viele Entwicklungsflächen nicht oder nur schleppend angenommen.

Prinzipiell können Städte über die Bauleitplanung die Nutzbarkeit von Flächen einschränken und für schutzwürdige Quartiere die Wohnnutzung priorisieren. Bei einer zu restriktiven Bauleitplanung drohen Investoren und Unternehmen aber auf andere Städte auszuweichen, denn ob letzten Endes privates Kapital für Immobilienentwicklungen an den stadtplanerisch gewünschten Standorten zur Verfügung gestellt wird, lässt sich in Zeiten flüchtigen Kapitals durch die öffentliche Hand allein nicht planen. Wer also entscheidet über Allokation, Art und Maß von Büroimmobilienentwicklungen? Wann und wo entstehen neue Bürolagen und auf Basis welcher Zusammenhänge? Wie können kommunale Akteure auch außerhalb einer restriktiven Bauleitplanung Einfluss auf die Büroflächenallokation nehmen und Anreize für Projektentwicklungen auf stadtplanerisch sinnvollen Entwicklungsarealen setzen? Und welche Möglichkeiten haben Grundstückseigentümer und private Quartiers- und Flächenentwickler, den Verkauf ihrer Flächen an Büroimmobilienentwickler zu forcieren?

Zur Beantwortung der aufgeworfenen Fragen bedient sich die vorliegende Dissertation der Transaktionskostenökonomik, die eine Teildisziplin der Neuen Institutionenökonomik ist. Büroprojektentwicklungen lassen sich als ein ganzes Bündel von Transaktionen beschreiben (Flächenankauf, Vermietung, Finanzierung, Bauverträge usw.). Die konkrete Ausformung vieler dieser Transaktionen ist zum Zeitpunkt der Investitionsentscheidungen noch offen, sodass sich Projektentwickler und Investoren mit einer Vielzahl an Unsicherheiten, Risiken und entsprechend hohen Transaktionskosten konfrontiert sehen. Diese Aspekte stehen im Mittelpunkt der Untersuchung. Zum einen wird der beträchtliche Einfluss der Transaktionskosten, der Risiken und Unsicherheiten auf die Investitions- und Allokationsentscheidungen von Büroprojektentwicklungen untersucht. Zum anderen wird anhand von drei Fallstudien analysiert, wie durch eine Optimierung der Institutionen („Institutional Design“) die Transaktionskosten und Risiken gesenkt und somit Investitionsanreize für Projektentwickler und Investoren generiert werden können.

Die Untersuchungsergebnisse helfen, die Allokationsprozesse des Büroimmobilienmarkts besser zu verstehen. Insofern richtet sich die Untersuchung in erster Linie an Quartiersentwickler bzw. Developer städtebaulicher Großprojekte sowie Kommunen. Quartiersentwickler können aus den Ergebnissen Ansätze ableiten, wie sie mithilfe des Institutional Design ihre Entwicklungsareale für Investoren und Projektentwickler attraktiver gestalten und die Vermarktung ihrer Entwicklungsflächen beschleunigen können. Kommunale Akteure können auf Basis der Erkenntnisse neue oder verbesserte Ansätze und Instrumente für eine effiziente und zielgerichtete Regulation zur Vermeidung volkswirtschaftlicher und stadtökonomischer

Fehlallokationen entwickeln. In zweiter Linie zeigt die Untersuchung Projektentwicklern und Investoren auf, bei welchen Aktivitäten die umfangreichen Transaktionskosten entstehen (rd. 20% des Entwicklungsaufwands), welche Faktoren Einfluss auf deren Höhe ausüben und welche Ansätze zu einer Vermeidung unnötiger Transaktionskosten beitragen können.

Da bislang weder die Büroprojektentwicklung noch die Wechselwirkungen zwischen Büroprojektentwicklung und Stadtplanung aus der Perspektive der Neuen Institutionenökonomik und speziell der Transaktionskostenökonomik thematisiert worden ist, leistet die vorliegende Dissertation einen Beitrag zur Schließung dieser Forschungslücke. Da in den nächsten Jahren umfangreiche Ersatzinvestitionen für nicht mehr zeitgemäße Büroimmobilien und Standorte notwendig sind und vor allem in den prosperierenden Dienstleistungsstädten Erweiterungsbedarf besteht, behält das Thema trotz des demographischen Wandels seine Aktualität.

An dieser Stelle möchte ich allen herzlich danken, die mich bei der Erstellung und Veröffentlichung der Dissertation unterstützt, betreut und beraten haben, die für Interviews und Diskussionen zur Verfügung standen, die mir mit ihrer Kritik Irrwege ersparten und mir mit Rat und Tat zur Seite standen.

Abschließend sei noch angemerkt, dass zur Verbesserung der Lesbarkeit in den nachfolgenden Ausführungen überwiegend die männliche Form verwendet wird. Dabei sind Frauen und Männer immer gleichermaßen gemeint und angesprochen.

Christoph Meyer zum Alten Borgloh

Dortmund

14. Oktober 2012

Büroprojektentwicklung im Spannungsfeld von
Transaktionskosten und stadtplanerischer Intervention
Meyer zum Alten Borgloh, C.
2013, XXI, 364 S. 80 Abb., Softcover
ISBN: 978-3-658-00978-6