

Internationalisierung der Büroimmobilienmärkte in Deutschland

Ausgangspunkt

- Zunahme der Investitionstätigkeiten ausländischer Investoren in deutsche (Büro)Immobilien, erleichtert durch mehr Markttransparenz und Professionalisierung der Immobilienbranche
- Verstärkte Internationalisierung von Immobilienmärkten und zunehmende grenzüberschreitende Immobilientransaktionen und grenzüberschreitende Aktivitäten zahlreicher Immobilienunternehmen (Makler, Investoren, Projektentwickler usw.)

Forschungsleitende Fragen

- Wie entwickeln sich lokale, intransparente Märkte zu internationalen Märkten?
- Warum haben sich einige Märkte zu internationalen Märkten entwickelt?
- Warum sind einige Märkte offen und transparent?
- Wie werden Märkte und Geographien (Verteilungsmuster) durch Handeln und Praktiken hergestellt?

Forschungskontext

- **Theoretischer Hintergrund:**
 - Actor-Network-Theory
 - Performativität (Callon 1998; MacKenzie, Muniesa & Siu 2007)
 - Callon (1998): "framing" und "overflowing"
 - Kulturelle Geographien der Ökonomie (Berndt & Boeckler 2007)
 - Practice Theory (Schatzki, Knorr-Cetina & von Savigny 2000; Reckwitz 2002)
- **Grundannahmen:**
 - Märkte permanent (re)konstruiert durch verschiedene Praktiken, die unterschiedliche Formen der Expertise und materieller Hilfsmittel einbeziehen
→ Betrachtung von Märkten als Orte/Formen multipler und oft widerstreitender Sets an Praktiken
 - Märkte keine spontanen Kreationen eigennütziger Akteure, deren Veranlagung von Natur aus kalkulatorisch ist
 - Märkte nicht reduzierbar auf Konventionen, Routinen und Normen

Untersuchungsgegenstand:

Marktkonstituierendes Handeln und Praktiken am Beispiel deutscher Büroimmobilienmärkte



Forschungsdesign

Forschungspraktische Überlegungen:

- Teilnehmende Beobachtung zu Handel und Praktiken im Unternehmenskontext schwierig, da viel "geheimes Wissen" und damit Vertrauen notwendig
- Interviews als methodischer Zugang sowie Veröffentlichungen einiger Akteure, insbesondere Marktberichte

Datengenerierung:

- Leitfadengestützte Interviews mit Marktakteuren aus verschiedenen Bereichen (Real Estate Investment, Asset Management, Property Management, Consulting, Valuation, Research, Projektentwicklung) sowie Nutzer/innen
- Offene, erzählgenerierende Leitfragen
- Anzahl: 20-25; Länge der Interviews: 60-100 Min.
- Marktberichte und Reports

Integratives, texthermeneutisches Analyseverfahren:

- (Helfferrich & Kruse 2007; Lucius-Hoene & Deppermann 2002)
- Sequenzanalyse
 - datenzentrierter Rekonstruktionsansatz
 - Aufmerksamkeitsebenen im Analyseprozess: Interaktion, Syntax, Semantik, Erzählfiguren
 - Einzelfallanalyse und Querschnittsanalyse
 - Individuelle Textanalyse und in Gruppenarbeit
 - Ziel: Herausarbeiten zentraler Deutungsmuster und Sichtweisen über Büromärkte und deren Entwicklung

Literatur

- Berndt, Christian & Boeckler, Marc (2007). Kulturelle Geographie der Ökonomie. Zur Performativität von Märkten. In Christian Berndt & Robert Pütz (Hrsg.), *Kulturelle Geographien. Zur Beschäftigung mit Raum und Ort nach dem Cultural Turn* (S.213-258). Bielefeld: transcript.
- Callon, Michel (1998). Introduction: the embeddedness of economic markets in economics. In Callon, Michel (Hrsg.), *The Laws of the Markets* (S. 1-57). Oxford: Blackwell.
- Helfferrich, Cornelia & Kruse, Jan (2007). Hermeneutisches Fremdverstehen als eine sensibilisierende Praxeologie für sozialarbeiterische Beratungskontexte. Oder: Vom "professionellen Blick" zum "hermeneutischen Ohr". In Wolfram Fischer, Cornelia Giebler, Martina Goblirsch & Gerhard Riemann (Hrsg.), *Rekonstruktion und Intervention. Interdisziplinäre Beiträge zur rekonstruktiven Sozialarbeitsforschung* (S.175-188). Leverkusen: Barbara-Budrich-Verlag.
- Lucius-Hoene, Gabriele & Deppermann, Arnulf (2002). *Rekonstruktion narrativer Identität. Ein Arbeitsbuch zur Analyse narrativer Interviews*. Opladen: Leske+Budrich.
- Kjellberg, Hans & Helgesson, Claes-Fredrik (2006). Multiple versions of markets: Multiplicity and performativity in market practice. *Industrial Marketing Management*, 35 (7), S. 839-855.
- MacKenzie, Donald, Fabian Muniesa & Lucia, Siu (Hrsg.) (2007). *Do economists make markets? On the performativity of economics*. Princeton: Princeton University Press.
- Reckwitz, Andreas (2002). Toward a theory of social practices. A development in culturalist theorizing. *European Journal of Social Theory*, 5 (2), S. 245-265.
- Schatzki, Theodore E., Karin Knorr Cetina & Eike von Savigny (Hrsg.) (2001). *The practice turn in contemporary theory*. London; New York: Routledge.

Matias RUIZ LORBACHER

Freie Universität Berlin
 Fachbereich Geowissenschaften
 Institut für Geographische Wissenschaften
 Arbeitsbereich Stadtforschung (TEAS)
 Malteserstr. 74-100
 12249 Berlin
 mrl@zedat.fu-berlin.de