

Manuel Rößler

Der Büromarkt in Shanghai

Entwicklungen, Momentaufnahme, Prognosen

Strategien der Bürosuche

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 2008 Diplomica Verlag GmbH
ISBN: 9783836617680

Manuel Rößler

Der Büromarkt in Shanghai - Entwicklungen, Momentaufnahme, Prognosen

Strategien der Bürosuche

Manuel Rößler

Der Büromarkt in Shanghai

Entwicklungen, Momentaufnahme, Prognosen
Strategien der Bürosuche

Manuel Rößler

Der Büromarkt in Shanghai - Entwicklungen, Momentaufnahme, Prognosen
Strategien der Bürosuche

ISBN: 978-3-8366-1768-0

Druck Diplomica® Verlag GmbH, Hamburg, 2008

Zugl. Hochschule Konstanz Technik, Wirtschaft und Gestaltung, Konstanz, Deutschland,
Bachelorarbeit, 2008

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechtes.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden, und die Diplomarbeiten Agentur, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

© Diplomica Verlag GmbH

<http://www.diplom.de>, Hamburg 2008

Printed in Germany

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	IV
Tabellenverzeichnis	IV
Abkürzungsverzeichnis	V
1. Kapitel Einführung in die Bachelor Thesis	1
1.1 Einleitung	1
1.2 Grund der Themenwahl	2
1.3 Aufbau der Kapitel	3
2. Kapitel Die historische Entwicklung der Stadt	4
2.1 Einleitung	4
2.2 Die Entwicklung bis zur Kolonialzeit	4
2.3 Zwischen Aufschwung und Kriegen	4
2.4 Die Auflösung privaten Eigentums	5
2.5 Die Politik der Reform und Öffnung	5
3. Kapitel Der Büromarkt in Shanghai	7
3.1 Einleitung	7
3.2 Die Entstehung der modernen Bürostadt	7
3.2.1 Das geografische Puzzlespiel im Kerngebiet	7
3.2.2 Die städtebaulichen Voraussetzungen	8
3.2.3 Die Gewerbegebiete außerhalb des Kerngebietes	10
3.2.4 Die Entwicklung der Büroflächen	11
3.3 Wirtschaftliche Einflussfaktoren	11
3.3.1 Die Wirtschaftsstandbeine Shanghais	11
3.3.2 Die Investitionstätigkeiten als Folge einer starken Wirtschaft	12
3.3.3 Mögliche Gefahren infolge hoher Investitionstätigkeiten	13

3.4 Daten und Fakten der Büroimmobilien	14
3.4.1 Der Preisspiegel im Überblick	14
3.4.2 Der Preisspiegel und die Leerstandquote im Kerngebiet	15
3.4.3 Die Nachfrage bestimmt den Markt	16
3.4.4 Eigene Marktforschung zum Thema Nachfrage	17
3.4.5 Die aktuelle Marktsituation	19
3.5 Ausblick in die Zukunft	20
3.5.1 Zukünftige Herausforderungen	20
3.5.2 Zukünftige Entwicklungen	20
4. Kapitel Der Strategieplan der Bürosuche	22
4.1 Einleitung	22
4.2 Vorschläge zur Anwendung des Strategieplans	22
4.3 Die Ausgangssituation ist entscheidend	23
4.3.1 Der Neueinstieg in China	23
4.3.2 Der Bürowechsel innerhalb Chinas	24
4.4 Phase 1: Die firmenbezogene Analyse	25
4.5 Phase 2: Der Marktabgleich anhand der Firmenkriterien	29
4.5.1 Die theoretische Herangehensweise	29
4.5.2 Die lokale Herangehensweise	29
4.5.3 Die Objektbegehung	30
4.6 Phase 3: Die objektbezogene Analyse	30
4.6.1 Die finanziellen Dispositionen	31
4.6.2 Die quantitativen und qualitativen Dispositionen	32
4.6.3 Die technischen Dispositionen	33
4.7 Phase 4: Die Verhandlung	34
4.7.1 Der „Letter of Interest“	34
4.7.2 Die Gefahr der Unmündigkeit	36
4.7.3 Die Vertragsniederschrift	36
4.8 Phase 5: Der Innenausbau	36
4.8.1 Der Planungsprozess	37
4.8.2 Die bürokratischen Formalitäten	38
4.8.3 Die Bautätigkeiten	38