

Finanzialisierung der Quartiersentwicklung¹: Gedanken zum Verhältnis zwischen Kunst und Gentrifizierung

Laura Calbet Elias

Kunst und Immobilien sind zwei Felder, denen in den letzten Jahrzehnten nicht zuletzt die zweifelhafte Ehre zuteilwird, von Spekulationstendenzen heimgesucht zu werden. Ein zentrales Stichwort, das zur Erklärung dieser Spekulationstendenzen beitragen soll, ist „Finanzialisierung“ (Aalbers 2016). Gesellschaftliche Auswirkungen von Spekulation, wie die Verdrängung im Wohnungsmarkt, lassen auch Kunstschaaffende sich mit der Frage auseinandersetzen, wie Kunst und Kunsttätigkeit zur Gentrifizierung beiträgt. Die Frage, ob Kunstwirkende als ‚Pioniere‘ von Gentrifizierungsprozessen agieren oder wie sich widerspenstige Kunstprojekte der Gefahr, für neoliberale Zwecke kooptiert zu werden, entziehen können, ist intensiv diskutiert worden und ihr soll in diesem Beitrag nicht weiter nachgegangen werden. Dennoch scheinen mir einige Gedanken aus der Finanzialisierungsdebatte fruchtbar, um neue Perspektiven zu der Frage nach dem Verhältnis zwischen Kunst und der ungleichen sozialen Entwicklung in Städten zu eröffnen.

Die Finanzialisierungsperspektive: Vier Verankerungen

Unter Finanzialisierung werden Tendenzen des aktuellen Kapitalismus bezeichnet, die sich durch eine hervorgehobene Stellung der Finanzsphäre kennzeichnen. Darunter fallen beispielsweise der Überhang von Vermögen, welches an den Finanzmärkten gehandelt wird – und das das gesamte Bruttosozialprodukt aller Länder um ein Vielfaches übersteigt –

oder auch das Primat von Finanzrationalitäten bei Firmen, Staaten oder auch privaten Haushalten. Eine Definition von Finanzialisierung, welche diese Spannbreite umfasst, ist die von Ben Fine:

„However financialisation is defined and used, it points to a complex amalgam of developments within global finance and in its interactions with and consequences for economic and social life more generally. Further, it is not merely the expansion and proliferation of financial markets that are striking but also the penetration of such financing into a widening range of both economic and social reproduction – housing, pensions, health, and so on.“ (Fine 2012, S. 58)

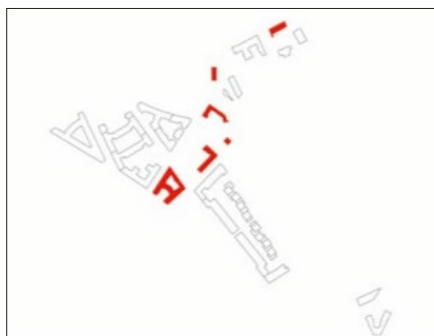
Finanzialisierungsdebatten setzen sich demnach mit dem Verhältnis zwischen Finanzsphäre und unterschiedlichen Bereichen des Lebens, wie dem Wohnen oder der Kunst, auseinander. Die ‚Finanzsphäre‘ wurde lange als exogener Faktor zu vielen gesellschaftlichen Prozessen angesehen. Andy Pike und Jane Pollard sehen in der Finanzialisierungsforschung die Möglichkeit, die Finanzsphäre nicht mehr als „funktional, politisch und räumlich [und ich möchte

1 Dieser Beitrag basiert auf der Dissertation der Autorin: Spekulative Stadtproduktion. Finanzialisierung des Wohnungsneubaus im innerstädtischen Berlin, TU Berlin, 2017.

hier ‚gesellschaftlich‘ ergänzen] isoliert“ (Pike und Pollard 2010, S. 37) zu betrachten. Für die Frage nach dem Verhältnis zwischen Kunst und der ungleichen sozialen Entwicklung in Städten scheint mir dieser Hinweis der nicht-Isoliertheit der Finanzwelt weiterführend. Dies möchte ich anhand eines Beispiels aus der Wohnungsbauentwicklung näher darstellen.

Finanzialisierung der Quartiersentwicklung

2017 wurde der Grundstein für das Projekt Luisenpark an der Stallschreiberstraße gelegt. Damit begann der Bau des quasi letzten Grundstücks eines 18 Hektar großen Gebiets im Herzen Berlins, das sich zwischen Spittelmarkt und Heinrich-Heine-Straße entlang des Mauerstreifens erstreckt. In den zwischen 2006 und 2009 als ‚Skulpturenpark‘ bespielten Brachflächen² sind bis 2019 über 2.000 Wohneinheiten in 20 verschiedenen Vorhaben entstanden, die sich in drei Investitionsphasen einordnen lassen. Auffällig ist, dass die Errichtung des Quartiers keinem übergeordneten Plan folgte und auch kaum öffentliche Aufmerksamkeit erweckte. Noch auffälliger ist aber vielleicht die Art der Investoren, die seit 2016 dort tätig wurden. Für viele von ihnen war es ihr erstes Vorhaben in Berlin,



2009–2013



2013–2014



2016–2019

Abb. 1: Bebauung des Quartiers in drei Investitionsphasen.
© L. Calbet

andere waren zuvor nicht im Wohnungsbau aktiv. Die Voraussetzung um hier 2016 tätig zu sein war, sich im umkämpften Grundstücksmarkt durchzusetzen. Für die ab 2016 erscheinenden Akteure war dies aus einem Grunde möglich: sie waren ‚finanzialisierte Projektentwickler‘, die die Kapitalstärke alternativer Finanzierungsformen benutzten.

Fünf der sechs Developer, die das Quartier vervollständigten, agierten zusammen mit Finanzinvestoren. Die Developer *Pandion* und *Ehret+Klein* bildeten joint ventures mit Investmentfirmen, um durch private equity die Projekte zu finanzieren. Der Developer *Project Immobilien* funktioniert ähnlich, die Investmentfirma ist aber ihre Partnergesellschaft *Project Investments*, die sowohl private als auch institutionelle Investmentfonds anbietet. Die *Patrizia AG* ist – zusammen mit *Vonovia* und *Deutsche Wohnen* – eine der größten deutschen Immobilienaktiengesellschaften, die vornehmlich Wohnungsportfolios verwaltet. Mit ihrem Projekt im Gebiet stieg sie in das Geschäft neue Wohnungen zu errichten ein. *Instone* wurde 2017 vom Fondsmanager *Activum SG* gekauft und ist Bestandteil eines Fonds für institutionelle Investoren. Allesamt waren sie, was man als ‚finanzialisierte Developer‘ bezeichnen könnte.

Räumliche Verankerung

Durch ihre Verbindung mit alternativen Investitionsvehikeln agieren die von diesen Developern entwickelten Immobilien bereits während ihrer Errichtung als Verbindlichkeit für Finanzgeschäfte. Die Eigentumstitel über den Projektentwicklungen sind liquide Wertpapiere, deren Wert durch die Nachfrage am Finanzmarkt bestimmt wird. Dabei gilt, dass umso wertvoller Grundstück und Projekt sind, desto mehr Kapital kann durch Aktien oder Fondsbeteiligungen gesammelt werden. Deswegen sind teure Grundstücke in diesem Geschäftsmodell nicht ein Ausschlusskriterium – wie bei üblichen Projektentwicklern – sondern, ebenso wie die Errichtung hochpreisiger Wohnungen, wesentlicher Bestandteil des Geschäfts. Da diese Investitionen nicht primär der Finanzierung des Wohnungsbaus dienen, sondern im Wesentlichen auf die Abschöpfung von Finanzprofiten abzielen, sind Gentrifizierung und Wohnungsnot die Kehrseite der Finanzialisierung. Die mit dem Auftauchen von finanzielten Developern im Quartier verbundene Benutzung von Neubauprojekten als Verbindlichkeit für Finanzgeschäfte soll hier als eine erste Dimension der räumlichen Verankerung der Finanzsphäre verstanden werden.

Die oben genannten finanzierten Developer waren zudem nicht, wie häufig angenommen, ‚ausländische Investoren‘ oder Akteure mit wenig Ortsbezug, sondern deutsche Unternehmen.

2 2006 gründete das Kollektiv KUNSTrePUBLIK Alte Jakobsstraße, Ecke Seydelstraße, den Skulpturenpark Berlin_Zentrum. Dieser wurde 2010 künstlerisch brachgelegt; 2018 fand jedoch im Rahmen des KW REALTY Programms ein Auftakt statt für einen Neubeginn 2020.

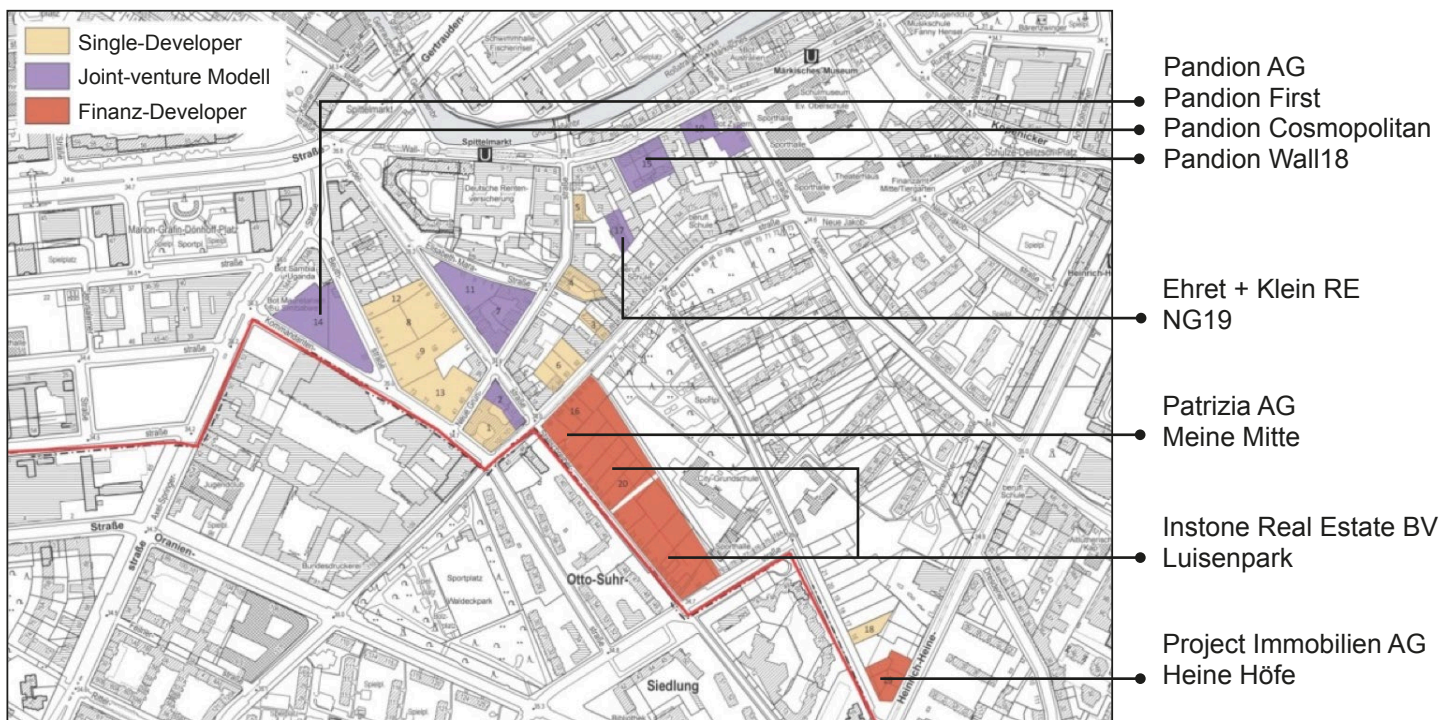


Abb. 2: Investoren und Projekte der dritten Investitionsphase. © L. Calbet

International waren dagegen die Finanztransaktionen, die die Firmen selbst veranlassten, um von Steuervorteilen zu profitieren, sowie die Finanzströme, die den Handel mit Fonds und Aktien auf internationaler Ebene generieren. Pionier der Finanzialisierung des Wohnungsbaus im Gebiet war die *Groth Gruppe*. Das Berliner Unternehmen verwirklichte ab 2009 vier Projekte im Gebiet, zwei davon als joint venture mit dem niederländischen Fondsmanager *Reggeborgh Groep*. Die Finanzialisierungstendenz wurde demnach durch einen lokal verankerten Developer begonnen und insbesondere von nationalen Konzernen fortgeführt. Dies ist nicht verwunderlich, denn das Projektentwicklungsgeschäft benötigt spezifische lokale Kenntnisse.

Die massiven Investitionen der *Groth Gruppe* und anderer Gesellschaften (*Baywobau*, *Lagrande Immobilien* und *Berlanto*), die entweder personell oder durch ihre langjährige Tätigkeit eng mit der Berliner Stadtentwicklung verbunden sind, wandelten das Image des Standorts von einer verschmähten Lage hin zu einer hochpreisigen Adresse. 2014 wurde das Gebiet zum Hotspot des von Bulwiengesa AG kuriierten „Stadtentwicklungsraums des Jahres“ (Bulwiengesa AG 2014, 27-35) und zum begehrten Investitionsstandort. Die räumliche Verankerung ist also für die Durchsetzung oder zumindest Anbahnung von Finanzialisierungsprozessen nicht unerheblich. Der lokale Bezug dient dabei nicht nur um die Marktsituation für die Investition einzuschätzen. Auch die Verbindungen zur Politik und Verwaltung, die sich aus der lokalen Verankerung ergeben, trugen zur Durchsetzung von Finanzrationalitäten bei.

Politische Verankerung

Die ‚Finanzialisierung des Wohnens‘ ist eng mit Veränderungen in der Regulierung unterschiedlicher Bereiche verknüpft. So wurden die weltweiten Finanzströme nicht nur durch technologische Entwicklung, sondern auch durch neue (inter-)nationale Bedingungen für Transaktionen und Investitionen vorangetrieben. Die staatliche Förderung des „Finanzstandorts Deutschland“ führte dazu, dass das bankbasierte Kreditsystem zugunsten von finanzmarkt- und equity-basierten Finanzierungsmodellen an Bedeutung verlor (Windolf 2005; Lütz 2005). Im Bereich des Wohnungsangebotes gibt es zahlreiche Forschungsarbeiten, die die Kommodifizierung und Finanzialisierung der Wohnraumversorgung als Folge der Veräußerung öffentlicher Wohnungsbestände an Immobilienfonds belegen (Heeg 2013; Holm 2011; Uffer 2011).

Ein Bereich politischer Regulierung, dem kaum Beachtung geschenkt wurde und im Zusammenhang mit der Quartiersentwicklung wesentlich ist, ist die Stadtplanung. Stadtplanerische Vorgaben dienen der Regulation der Bodenausnutzung und der baulichen Entwicklung. In der gesamten Berliner Innenstadt gilt das 1999 beschlossene Planwerk Innenstadt als Grundlage für die planungsrechtliche Genehmigung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Auf dieser Basis wurden im Quartier die einzelnen Vorhaben genehmigt, wohingegen Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünflächen nicht festgelegt wurden. Auch Beteiligungsverfahren oder ein förmlicher Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung für das Gebiet wurden dadurch umgangen. Da Vorgaben zu der Art der Nutzungen fehlten und höhere Flächenausnutzungen zugelassen wurden als es mit einem Bebauungsplan der Fall gewesen wäre, war die Entwicklung der Grundstücke für Investoren besonders profitabel. Dieses liberale Planungsverständnis wurde

mit dem Ziel etabliert, in einer konjunkturschwachen Phase Investoren entgegenzukommen. Die Regulationsbedingungen – der Finanztransaktionen, des Wohnungsmarkts aber auch der Planung – schaffen heute günstige Voraussetzungen für die hohen Renditeerwartungen finanziellierter Developer.

Funktionale Verankerung

Eine wiederholte Aussage in der Finanzialisierungsdebatte ist, dass die Finanzsphäre sich von anderen Bereichen der Wirtschaft entkoppelt hat (siehe z. B. Stockhammer 2004). Verbunden mit der vermeintlichen Entkopplung der Finanzen von der Produktion ist auch die Vorstellung, wonach die Errichtung von Wohnraum keine Form von Finanzialisierung darstellen kann, da dabei ja etwas produziert wird (Wohnungen). Diese These lässt außer Acht, dass spekulative Profite in der städtischen Entwicklung nicht auf der materiellen Produktion der Bauten, sondern auf der Steigerung des Bodenwertes beruhen (Topalov 1979). In einem spekulativen Kontext macht der Wert der Bausubstanz nur einen kleinen Anteil des Werts einer Immobilie aus. Durch die Planung und Bebauung eines Grundstückes wird der Bodenwert maximiert. Ziel der Developer ist, diesen Wertanstieg nicht vollständig dem vormaligen Eigentümer beim Kauf zu übertragen. Finanzialisierte Developer agieren nur in Situationen, wo sie mit einer fortschreitenden Steigerung der Werte rechnen.

Kritiker um Wolfgang Krumbein bemerken zudem, dass Unternehmen und Politik durch die Finanzialisierung nicht von der Finanzsphäre abgekoppelt werden, sondern sich „mit Hilfe neuer Finanzinstrumente zusätzliche Profit- und Steuermöglichkeiten verschaffen.“ (Krumbein et al. 2014: 14) Das kann im Quartier, beispielsweise bei anderen nicht-finanzialisierten Projektentwicklern, beobachtet werden. Bauherren, die auf traditionelle Finanzierungsformen zurückgriffen und deren Vorhaben *nicht* als Verbindlichkeit für fiktives Kapital am Finanzmarkt fungieren, profitieren ebenfalls von den hohen Verkaufspreisen – vorausgesetzt, sie hatten die Grundstücke frühzeitig erworben und waren nicht dem Wettbewerb um den Boden ausgesetzt. Das war der Fall eines Eigentümers an der Sebastianstraße, der sich ‚zum richtigen Zeitpunkt‘ am Spekulationsprozess beteiligte. Nicht jede Form von Spekulation ist zugleich mit Finanzialisierung verbunden, beide Prozesse koexistieren. Nicht profitorientierte Investoren werden dagegen aus dem Gebiet verdrängt.

Gesellschaftliche Verankerung

Die Ebene, auf der es am schwersten fällt, Finanzialisierungsprozesse wahrzunehmen, ist auf der individuellen Ebene, insbesondere weil sie gesellschaftliche Ausmaße umfasst. Ein wesentlicher Motor von Finanzialisierungsprozessen besteht in der Anbindung der Vermögen privater Haushalte am Finanzkreislauf (Lapavitsas 2013). Die Privatisierung der Altersvorsorge und das Bedürfnis, Sparrnisse rentierlich zu machen oder zumindest vor Wertverlust zu sichern, binden immer größere Anteile der Privatvermögen an den Finanzmärkten (Heeg 2013).

Einige Finanzialisierungsforscher_innen (Martin 2002; García-Lamarca und Kaika 2016) setzen sich deshalb mit den Finanzsubjektivitäten von Individuen und Haushalten auseinander. Die zunehmende Bildung von Wohneigentum ist ein Beispiel dieser Finanzsubjektivitäten, durch die Haushalte versuchen, individuell für das Alter zu sorgen oder das Vermögen zu sichern, auf Kosten einer hohen Verschuldung.

Die Nachfrage nach den im Gebiet errichteten Eigentumswohnungen, welche oft nicht als erster Wohnsitz dienen, zeigt, dass Prozesse der finanziellierten Quartiersentwicklung von dieser Form der Vermögenssicherung begleitet werden. Die Finanzialisierungsprozesse enden nicht mit der Fertigstellung des Quartiers, sondern bestehen in den Darlehen der einzelnen Haushalte weiter. Gegenüber professionellen Finanzakteuren sind Individuen dennoch systematisch benachteiligt (Lapavitsas 2013, S. 800). Das Ergebnis ist ein generalisierter Umverteilungsprozess von unten nach oben, den er „finanzielle Enteignung“ (Lapavitsas 2011, S. 621) und David Harvey „accumulation by dispossession“ (Harvey 2004) nennt.

Schlussfolgerungen für die Kunst

Das Beispiel zeigt, wie Finanzialisierung mit vier Bereichen des gesellschaftlichen Lebens verbunden ist, und wie sie sich auf den ungleichen Zugang zum Wohnungsmarkt auswirken. Für die Debatte um das Verhältnis zwischen Kunst und ungleiche soziale Entwicklung in Städten ergeben sich aus meiner Sicht mehrere Hinweise und Fragen. Ein wesentlicher Ausgangspunkt für eine Reflexion zur Finanzialisierung der Kunst scheint mir die Unterscheidung zwischen Prozessen, bei denen Kunst oder kunstbezogene Akteure dazu beitragen, andere gesellschaftliche Bereiche zu finanzialisieren, und Prozesse, die zu einer Finanzialisierung von Kunstwerken und dem Handeln von Kunstschaaffenden beitragen. Ein Großteil der Debatte zur Gentrifizierung und Kunst widmet sich der ersten Art von Prozessen. Fragen aus dieser Perspektive, die eine starke räumliche Komponente hat, wären: inwiefern trägt Kunst bzw. die Handlung von Kunstschaaffenden dazu bei, andere Werte zu kommodifizieren und die Attraktivität von Räumen für finanziellierte Investoren zu steigern?

Doch auch Prozesse, bei denen die ‚Kunst‘ *selber* finanzielliert wird – bzw. die zweite Art von Prozessen –, tragen zur fortschreitenden sozialen Polarisierung bei. Für die Auseinandersetzung der zeitgenössischen Kunst über ihre Rolle in aktuellen Formen des Kapitalismus und der Neoliberalisierung scheint es mir deshalb sinnvoll, das Bewusstsein für die politische, funktionale und gesellschaftliche Verankerung von Finanzrationalitäten im Bereich der Kunst zu schärfen. In diesem Sinne wäre eine ‚funktional-bezogene‘ Fragestellung: Inwiefern fungiert Kunst bzw. die Handlung von Kunstschaaffenden als Verbindlichkeit, die zu finanziellierten Akkumulationsformen beiträgt? Beispiele hierfür beschränken sich nicht auf die astronomischen Preise, die teilweise für Kunstwerke bezahlt werden. Politisch wäre es sinnvoll

nachzugehen, ob sich Formen der Regulation im Bereich der Kunst gewandelt haben und ob sie zur Finanzialisierung beitragen. Schließlich wäre wichtig zu hinterfragen, inwiefern Subjektivitäten entstanden sind, die zur weiteren Kommodifizierung und Finanzialisierung der Kunst beitragen.³ Die Finanzialisierung kann verstanden werden als die Transformation der Finanzen von einem Mittel (Finanzierung) zu einem Ziel (Finanzprofite). Eine gesellschaftskritische Reflexion zu solchen Prozessen in der Kunst sollte dazu dienen, dass bei den Verknüpfungen zwischen Kunst und Finanzsphäre, die Kunst weiterhin anderen Methoden und Zielen nachgeht, als die der Finanzialisierung an sich.

Stockhammer, Engelbert (2004): Financialisation and the slowdown of accumulation. In: *Cambridge journal of economics* 28 (5), S. 719–741.

Topalov, Christian (1979): La urbanización capitalista. (versión revisada). México: Edicol.

Uffer, Sabina (2011): The Uneven Development of Berlin's Housing Provision. Dissertation. London School of Economics and Political Science, London. Department of Geography and Environment. Online verfügbar unter http://etheses.lse.ac.uk/204/1/Uffer_The_Uneven_Development_of_Berlins_Housing_Provision.pdf.

Windolf, Paul (2005): Was ist Finanzmarkt-Kapitalismus. In: Paul Windolf (Hg.): Finanzmarkt-Kapitalismus. Analysen zum Wandel von Produktionsregimen (45). Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Literaturverzeichnis

Aalbers, Manuel (Hg.): The Financialization of Housing. A political economy approach. London, New York: Routledge.

Bulwiengesa AG (2014): Die Immobilienmärkte in der Metropolregion Berlin-Potsdam. Projektentwicklungen und Trends 2014. Erstellt für Hochtief Projektentwicklung GmbH und Berliner Volksbank. Berlin.

Fine, Ben (2012): Neoliberalism in retrospect? It's financialisation, stupid. In: Chang Kyung-Sup, Ben Fine und Linda Weiss (Hg.): Developmental politics in transition. The neoliberal era and beyond. Basingstoke, Hampshire [u.a.]: Palgrave Macmillan, S. 51–69.

García-Lamarca, Melissa; Kaika, Maria (2016): ‚Mortgaged lives‘. the biopolitics of debt and housing financialisation. In: *Transactions of the Institute of British Geographers* 41 (3), S. 313–327.

Harvey, David (2004): Die Geographie des ‚neuen‘ Imperialismus: Akkumulation durch Enteignung. In: Christian Zeller (Hg.): Die globale Enteignungsökonomie. Münster: Westfälisches Dampfboot, S. 183–215.

Heeg, Susanne (2013): Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. In: *sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung* (1), S. 75–99. Online verfügbar unter <http://www.zeitschrift-suburban.de/sys/index.php/suburban/article/view/71>.

Holm, Andrej (2011): Wohnung als Ware. Zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung. In: *Schöner Wohnen? Wohnungspolitik zwischen Markt und sozialer Daseinsvorsorge. Widersprüche* 31 (121). Münster: Westfälisches Dampfboot, S. 9–20.

Lapavistas, Costas (2011): Theorizing financialization. In: *Work, Employment & Society* 25 (4), S. 611–626. DOI: 10.1177/0950017011419708.

Lapavistas, Costas (2013): The financialization of capitalism. ‚Profiting without producing‘. In: *CITY* 17 (6), S. 792–805. DOI: 10.1080/13604813.2013.853865.

Lütz, Susanne (2005): Von der Infrastruktur zum Markt? Der deutsche Finanzsektor zwischen Deregulierung und Regulierung. In: Paul Windolf (Hg.): Finanzmarkt-Kapitalismus. Analysen zum Wandel von Produktionsregimen (45). Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 294–315.

Martin, Randy (2002): Financialization of daily life. Philadelphia: Temple University Press.

Pike, Andy; Pollard, Jane (2010): Economic Geographies of Financialization. In: *Economic Geography* 86 (1), S. 29–51. DOI: 10.1111/j.1944-8287.2009.01057.x.

3 Ideen einer blockchain-Finanzierung und Inwertsetzung, wie sie in der Kunstszene aktuell debattiert werden, zeigen in diese Richtung.