

Architektur als Asset

Zur Finanzialisierung des Immobilienmarktes im Kontext von „1 km² Berlin – Die Tragödie der offenen Stadt“ von Guerilla Architects und Alicia Agustín

FAKE
046.89.E

Hinter den Fassaden der Häuser, in denen die Menschen wohnen, passieren Dinge, die bis vor Kurzem noch im Verborgenen waren. Als die steinernen Treppen anfangen zu bröckeln und sich die Türen nicht mehr schließen ließen, war die Hausverwaltung schon lange nicht mehr erreichbar, um die Mieter:innen zu beruhigen, dass sich bald etwas ändern werde. Hinter den Fassaden dieser Häuser leben noch Menschen, die nicht wissen, wem sie eigentlich ihre Miete zahlen und wohin das Geld verschwindet. Ob es die Eigentümer:innen überhaupt noch gibt, fragt sich niemand.

Berlin im Winter 2021. Die Stadt ist erneut in den Schlagzeilen, weil mal wieder linke Kräfte gegen steigende Mieten und die damit verbundene Gentrifizierung protestierten. Auch zur Wahl des Berliner Abgeordnetenhauses war das Thema Mieten und Wohnen mit großem Vorsprung wahlentscheidend (Achterbusch & Meidinger, 2021). Die dabei aber eigentlich entscheidende und im politischen Diskurs wenig diskutierte Frage, wer oder was eigentlich darüber entscheidet, wie sich der Miet- und Wohnungsmarkt Berlins zukünftig entwickeln wird, blieb nahezu unerwähnt – wenn da nicht noch ein Volksentscheid gewesen wäre. Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ wies mit ihrer gemeinwohlorientierten Forderung nach Enteignung großer Immobilienunternehmen darauf hin, dass sich weiterhin steigende Mieten schlicht aus dem Geschäftsmodell dieser börsennotierten Unternehmen ergäben. Wer seinen Aktionär:innen hohe Dividenden versprochen habe, könne auch keine Mieten senken oder sich um marode Treppenhäuser kümmern.

Es kam zu einem klaren Votum der Berliner Bevölkerung, die mit 59,1 Prozent der abgegebenen Stimmen für den Volksentscheid stimmte. Damit wurde das Vorhaben allerdings noch kein rechtlich bindendes Gesetz. Das wichtigste Streitthema der damaligen Berliner Koalition aus SPD, Grünen und Linken wurde





Abb. 1: Szene im öffentlichen Raum aus dem 2. Akt („A place to be“) der Performance-Reihe „1 km² Berlin – Die Tragödie der offenen Stadt“ von Guerilla Architects und Alicia Agustín (Foto: Phil Dera, 2020, CC BY-SA)

letztendlich in eine Expert:innenkommission verlegt, die bis Ende April 2023 zu einer Einigung über die Zukunft des Volksentscheids kommen sollte. Doch es kam ganz anders: Der Berliner Innensenator Andreas Geisel (SPD) wurde nicht nur beschuldigt, wissentlich rechtswidrige Mittel verwendet zu haben, um die Prüfung des Volksbegehrens zu verschleppen (Joswig, 2022), sondern hatte auch ein von zahlreichen Pannen begleitetes Wahldebakel zu verantworten. In letzter Instanz entschied das Bundesverfassungsgericht tatsächlich, dass Neuwahlen abzuhalten seien. Dabei kam es zu einem nahezu historischen Wahlsieg der CDU, die erstmals seit 20 Jahren wieder stärkste Kraft wurde – und das mit deutlichem Abstand. Die Wahlniederlage der rot-grün-roten Koalition fiel letztlich aber nicht so deutlich aus, dass eine erneute Zusammenarbeit wieder regierungsbildend sein könnte. Die Linke macht dabei allerdings ein Enteignungsgesetz großer Wohnungsbaukonzerne zur Bedingung (Kiesel, 2023). Ende Februar 2023, zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Essays, war nicht abzusehen, wie sich das Ergebnis der Berliner Wahlwiederholung vom 12. Februar 2023 auf die politische Landschaft und damit auch auf die Enteignungsdebatte auswirken wird. Die nachfolgenden Betrachtungen sind nicht losgelöst von den tatsächlichen Wahlergebnissen Berlins zu sehen, zielen aber mehr darauf ab, die vernachlässigte Einflussnahme der Immobilienbranche und damit des globalen Finanzmarktes auf Politik und Gesellschaft zu verdeutlichen.

Die stadtpolitischen Entwicklungen in Berlin bleiben demnach maximal ungewiss, werden aber nicht nur über das Schicksal von Berliner Mieter:innen entscheiden, sondern wahrscheinlich weit über die Grenzen der Stadt hinaus Konsequenzen für den deutschen und sogar den globalen Immobilienmarkt haben. Eine Annäherung an diese These werde ich im Folgenden anhand der Recherchen

im Rahmen von „1 km² Berlin – Die Tragödie der offenen Stadt“, einer Reihe von Performances im öffentlichen Raum des von mir mitbegründeten Künstler:innenkollektivs „Guerilla Architects“ in Kollaboration mit der Regisseurin, Autorin und Performerin Alicia Agustín, versuchen. Fotos der Performances rahmen dabei diesen Essay.

Man muss sich doch fragen, wie es so weit kommen konnte. Warum wird – so die These – in Berlin entschieden, ob die Wirtschaft und große Teile der deutschen Politik weiterhin einer gemeinwohlorientierten Immobilienwirtschaft entgegenstehen? Das ist für den Wohnungsmarkt in Berlin nicht mehr nur aus den mittlerweile bekannten Versäumnissen der Berliner Stadtentwicklungspolitik nach der Wende zu erklären. Damals wurden große Teile des städtischen Immobilienbesitzes privatisiert und zu Spottpreisen an Immobilienunternehmen verkauft. Es wurde in unseren Recherchen deutlich, dass Berlin als brennglasartiger Prüfstein der globalen Immobilienwirtschaft zu verstehen ist und die Stadt heute kaum noch Einfluss auf diese Entwicklungen nehmen kann.

Die Strategien der Spekulation

Die von uns untersuchten Strategien der Spekulation sollen zeigen, wie Berlin (wieder) zu einem „A place to be“ – der Titel des 2. Aktes von „1 km² Berlin – Die Tragödie der offenen Stadt“ – gemacht werden kann. Dabei wollten wir vor allem herausfinden, warum sich der Fokus milliardenschwerer Akteur:innen des Finanzmarktes auf den (Berliner) Immobilienmarkt gerichtet hat. Namentlich geht es hierbei vor allem um Blackrock, die weltweit größte Vermögensverwaltung aus New York und Eigentümerin einer Immobilie in unserem Recherchegebiet. Ein kurzer Blick in die favorisierte Suchmaschine lässt über die vermeintlich (un-)heimliche Weltmacht des Finanzkonzerns (Ockers, 2019; Braun, 2015) schnell aufforchen. Es ist die Rede von einer Bedrohung des freien Wettbewerbs und der Stabilität der globalen Finanzmärkte. In den Vereinigten Staaten soll Blackrock der Regierung so nahe sein, wie es überhaupt möglich ist: „About as close to a government arm as you can be“ (Smialek, 2021).

In Berlin tagte Ende 2020 sogar ein Blackrock-Tribunal, das der Öffentlichkeit die Machenschaften des „unsichtbaren Finanzgiganten“ (Nowak, 2020) darlegen sollte. Es hieß, der Konzern habe die Privatisierung sämtlicher Lebensbereiche massiv vorangetrieben und davon profitiert. Als Beispiel diene die Altersversorgung der norwegischen Pensionsfondsanleger:innen, deren Gelder in Berliner Immobilien investiert wurden. Darüber hinaus besitze Blackrock 10 Prozent der Aktien des Immobilienunternehmens Deutsche Wohnen.

Das 1,4 Milliarden Euro schwere Immobilienportfolio des Konzerns konzentrierte sich 2019 zudem mit 74 Prozent auf Berlin (Blackstone, 2019, S. 13). Zu diesem Zeitpunkt war die Entscheidung zum Berliner Mietendeckel – einem Gesetz zur Senkung der Mieten auf den Stand vom 18. Juni 2019 – noch nicht gefallen und man beobachtete von New York aus gebannt die Entwicklung des „regulatory environment[s]“ (Blackstone, 2019, S. 13). Im Halbjahresbericht 2021 von Blackrock zeigt sich, dass der Portfolioanteil an Immobilien in Berlin auf 53 Prozent stark reduziert wurde, aber man gab sich gleichwohl zuversichtlich im Hinblick auf die „long-term fundamentals“ des Wohnungsmarktes. Kurz darauf hat das Bundesverfassungsgericht aufgrund einer Klage von CDU, FDP und AFD entschieden, dass

der Mietendeckel nicht mit dem Grundgesetz vereinbar ist. Trotzdem werde Blackrock das „political and regulatory climate in Germany“ (Blackstone, 2021, S. 13) weiterhin beobachten. Wartet man jetzt die Auswirkungen des so klar befürworteten Volksentscheids ab, nachdem der Mietendeckel gescheitert ist?

Berlin scheint nicht nur der deutsche Prüfstein, sondern der globale Präzedenzfall für die Entwicklung der Immobilienmärkte zu sein. Nahezu ungehindert haben hinter den Kulissen große Kapitalanleger:innen, wie Blackrock oder das ehemalige Mutterunternehmen Blackstone, nach der Finanzkrise 2008 den Immobilienmarkt als einen der letzten noch lukrative Geschäfte versprechenden Kapitalmärkte der Welt ins Auge gefasst. Damit wurden die Gegenwart und die Zukunft des Wohnungsmarktes – und dadurch auch der Architektur – zum Spielball der Finanzwirtschaft erklärt. Das wird besonders anschaulich, wenn man der UN-Sonderberichterstatteerin Leilani Farha in Fredrik Gerttens Film „PUSH“ (Gertten, 2019) bei ihrer Recherche zu aktuellen Wohnungsfragen rund um den Globus folgt. Hier wird deutlich, dass das Aufkaufen von Land, das Vertreiben armer Bevölkerungsschichten und das Errichten von Luxusimmobilien, die nicht für die Menschen der lokalen Nachbarschaft gedacht sind, eine globale Praxis geworden sind. Gebäude dienen nur noch als Assets – also als Kapitalanlage –, mit denen man auf dem Finanzmarkt besser spekulieren könne, wenn niemand darin wohne, so Farha. Weltweit liege der Wert solcher Assets bei 212 Billionen US-Dollar, einem Vielfachen des globalen Bruttoinlandsprodukts von knapp 85 Billionen US-Dollar (*GDP [current US\$]*, o.D.). Wie es dazu kommen konnte, erklärt Blackstones CEO Larry Fink mit der zynischen Feststellung, man brauche schon eine globale Finanzkrise, um so viele Immobilien zu derart günstigen Konditionen auf einmal aufkaufen zu können. Städte seien letztlich ein „playground for the rich“,



Abb. 2: Szene im öffentlichen Raum aus dem 2. Akt („A place to be“) der Performance-Reihe „1 km² Berlin – Die Tragödie der offenen Stadt“ von Guerilla Architects und Alicia Agustín (Foto: Phil Dera, 2020, CC BY-SA)



Abb. 3: Szene im öffentlichen Raum aus dem 2. Akt („A place to be“) der Performance-Reihe „1 km² Berlin – Die Tragödie der offenen Stadt“ von Guerilla Architects und Alicia Agustín (Foto: Phil Dera, 2020, CC BY-SA)

stellt Farha fest. Aus ihrer menschenrechtlichen Perspektive will sie dafür aber nicht Blackstone verantwortlich machen – das in diesem Kontext als „monster that nobody can see, that nobody really understands, whose language is incomprehensible“ beschrieben wird –, sondern Staaten, die dem nach UN-Statuten festgelegten internationalen Recht für angemessenes Wohnen nicht nachkommen. Im Interview mit der bekannten Soziologin Saskia Sassen wird das Problem dabei mit der besagten Komplexität dieses „Monsters“ bzw. des gesamten Finanzsektors und dessen spekulativen Instrumenten erklärt. Die Politik verlasse sich dabei auf Expert:innen, die selbst aus dem Finanzsektor kommen und damit derselben Asymmetrie von Informationen gegenüberstehen wie viele Mieter:innen gegenüber den besagten Assets. Blackstone & Co betreiben nach Sassen „fishing for fools“ und spekulieren auf eine Zukunft, die sie selbst kreieren und in der sie nur Wohlstand für sich schaffen, anstatt ihn für andere zu generieren.

Was kann man also tun, wenn man sich den undurchschaubaren Machenschaften des Finanzsektors gegenüber sieht? In Berlin-Kreuzberg sei man angesichts drastischer Mietsteigerungen von bis zu 70 Prozent bei Neuvermietung gewarnt, erklärte Bezirksstadtrat Florian Schmidt (Gertten, 2019). Man wolle allerdings keine Revolution anzetteln, sondern das System wieder ins Gleichgewicht bringen. Der „rebellische Bezirk“ zeige Deutschland und vielleicht der ganzen Welt, dass man dagegenhalten könne. Das gelinge über das Vorkaufsrecht, das Städten erlaubt, Immobilien zu Marktpreisen zu kaufen, bevor es andere Investor:innen tun. 40 Häuser habe man innerhalb von zwei Jahren dadurch dem Markt entziehen können.

Wenn man allerdings bedenkt, mit welchem Anlagevolumen Kapitalverwalter:innen auf die Jagd nach Assets gehen, ist das leider dennoch eine verschwindend geringe Anzahl und nur noch mit Einschränkungen eine Alternative, seitdem das Bundesverfassungsgericht Ende 2021 auch das Vorkaufsrecht zu Teilen gekippt hat.

Die Grundregeln des Kapitalismus

Wo bekommen Blackstone & Co also so viel Geld her, um sich gegenüber Städten und Staaten durchzusetzen? Um das zu verstehen und den fundamentalen Unterschied zur rein symptomatischen Diskussion über Phänomene wie Gentrifizierung zu erkennen, lohnt es sich, etwa der Dokumentarfilmemacherin Carmen Losmann in ihrem 2020 erschienenen Film „Oeconomia“ auf den Spuren des Geldes zu folgen (Losmann, 2020). Hier wird deutlich, wie das Handeln der Immobilienbranche auf die Grundregeln des gegenwärtigen Kapitalismus zurückzuführen ist. Die grundlegende These des Films besagt, dass die Wirtschaft nur dann wächst, wenn sich der Staat weiter verschuldet und privates Vermögen an bestimmten Orten investiert wird. Das bedeutet für die Immobilienbranche, dass es nur dann genügend Rendite- und Anlagemöglichkeiten für private Kapitalanleger:innen gibt, wenn die Mieten weiter steigen und mehr gebaut wird. Dabei ist es wichtig zu verstehen, dass – laut Losmann – das steigende private Anlagevermögen in Europa durch zunehmende Staatsschulden entsteht. Wenn private Haushalte und Unternehmen nicht mehr genug Kredite aufnehmen, sondern Vermögen anhäufen und das Geld nicht in den volkswirtschaftlichen Konjunkturkreislauf zurückführen, springt der Staat als Schuldner ein, damit die Geldmenge nicht sinkt und die Wirtschaft weiterwächst. Losmanns Kritik am Turbokapitalismus, in dem sich Staaten auf dem Kapitalmarkt verschulden und damit immer mehr vom Willen privater Geldgeber:innen abhängig werden, wird im Laufe von „Oeconomia“ sehr deutlich (Töns & Jüngst, 2020). Demnach müssen Staaten immer höheres Wirtschaftswachstum fördern, um selbst Steuereinnahmen zu erzielen und sind oft dazu gezwungen, Staatseigentum zu privatisieren. Die Entwicklungen des Berliner Wohnungsmarktes nach der Wende sind dafür sicherlich ein trauriges Paradebeispiel. Folglich sind systemrelevante und gemeinwohlorientierte Projekte immer weniger finanzierbar, weil sie den Renditeerwartungen privater Kapitalgeber:innen nicht entsprechen. Der wirtschaftspolitische Kurs, der dadurch forciert wird, bekräftigt den kapitalistischen Grundgedanken des fortlaufenden Wachstums auf Kosten all derjenigen Sektoren und Unternehmen, die nicht auf rein profitorientierten Absichten basieren, sondern ökologischen, nachhaltigen oder eben gemeinwohlorientierten Zielen nachgehen.

Um die verwobenen Machtstrukturen des finanzierten Immobilienmarktes zu begreifen, müsste man nach Christoph Trautvetter, einem Experten für Steuergerechtigkeit und anonymes Berliner Immobilieneigentum, eigentlich Volkswirtschaft studiert haben. Trautvetter hat daher unter anderem ein Recherchebuch für Mieter:innen mit dem Titel *Wem zahle ich eigentlich Miete?* (Garcia-Landa & Trautvetter, 2019) mitverfasst und mit *Wem gehört die Stadt?* (Trautvetter, 2020) eine Studie über Eigentümer:innengruppen und deren Geschäftspraktiken auf dem Berliner Immobilienmarkt veröffentlicht. Die Kernaussage dieser Studie ist, dass fast die Hälfte aller Berliner Immobilien einigen tausend Multimillionären gehört (Trautvetter, 2020). Trautvetter erklärt dieses etwas vereinfachte Bild damit, dass es im Gegensatz zur Darstellung dieses Themas in der öffentlichen Berichterstattung nicht richtig sei, bei hiesigen Vermieter:innen von „arme[n], kleine[n] Privatvermieter[n] [auszugehen], denen man keine Art von Regulierung zumuten kann, deren Rente dabei verloren geht oder die dann kurz vor dem Ruin stehen, wenn man zum Beispiel einen Mietendeckel einführt“. Er zeigt weiterhin auf, dass es diesen Anleger:innen auch nach dem Scheitern des Mietendeckels sehr gut geht.

Nach seinen Recherchen zu Gewinnen aus globalem Immobilienvermögen führt die Akelius GmbH mit einer Rendite von 23,2 Prozent die Liste an. Dahinter stehen Deutsche Wohnen mit 21,6 Prozent und Blackstone mit ca. 10 Prozent. Allerdings hätten diese Unternehmen dieses „Vermögen nicht verdient“.

Viele hätten Immobilien unterhalb des Gebäudewertes kaufen und von der darauffolgenden Steigerung der Bodenwerte ohne eigene Leistung profitieren können. Darüber hinaus müssten diese Unternehmen aus unterschiedlichen Gründen – von Gewinnverschiebungen in Steueroasen bis hin zu Spezifika des deutschen Steuer- und Erbschaftsrechts, wie zum Beispiel der Spekulationsfrist – auch keine Steuern auf diese Profite zahlen. Vor Ort seien sie dann nicht präsent und würden ihren Anleger:innen nach dem Geschäftsmodell „Heuschrecke“ ungeachtet des Zustands ihrer Immobilien dauerhafte Renditen von 10 bis 15 Prozent aus ihren Fonds versprechen, so Trautvetter (2020). Obwohl diese Fonds oftmals die Hälfte ihrer Rendite selbst einstecken und nach vier bis zehn Jahren die damit verbundenen Immobilien wieder aufgeben, können sie die zu erzielenden Renditeversprechen durch drastische Mietsteigerungen und die Senkung der Instandhaltungskosten durch die Vernachlässigung ihrer Wohnungen erzielen. Kund:innen sind letztlich nicht mehr die Mieter:innen, sondern die Anleger:innen und Investor:innen. Die Deutsche Wohnen bemüht sich zwar, ein anderes Bild abzugeben, ist allerdings zu 70 Prozent in der Hand solcher Fonds und daher indirekt selbst eine „Heuschrecke“.



Abb. 4: Szene im öffentlichen Raum aus dem 2. Akt („A place to be“) der Performance-Reihe „1 km² Berlin – Die Tragödie der offenen Stadt“ von Guerilla Architects und Alicia Agustín (Foto: Phil Dera, 2020, CC BY-SA)

Die Wohnungsfrage als Spielball der Finanzwelt

Man muss sich folglich fragen, warum die Wohnungsfrage erst jetzt wieder zum wahlentscheidenden Thema wurde und inwieweit Wohnen als gesellschaftliches Grundrecht gelten soll. Die Fraktion Die Linke hat dafür zumindest Anfang 2020 einen Gesetzesentwurf zur Änderung des Grundgesetzes vorgebracht (Drucksache, 19/16479, 2020), der im Deutschen Bundestag diskutiert wurde. Es ist dabei aber mehr als klar geworden, dass Standortfragen zur zukünftigen Immobilienentwicklung nicht mehr in der Hand von Fachleuten wie Stadtplaner:innen oder Politiker:innen liegen, sondern zum Spielball der Finanzwelt geworden sind.

Es ist zudem erschreckend, dass die hier angeführten Entwicklungen zur Finanzialisierung des Wohnungsmarktes nicht auf der Tagesordnung aller Architekt:innen stehen. Bündnisse wie „Architects for Future“ oder „Architectural Workers United“ stehen zwar für politisches Engagement aus der Baubranche, aber der – wenn auch sehr wichtige – Versuch, dem Klimawandel zu entgegnen oder für faire Arbeitsbedingungen einzutreten, kann aus den in diesem Essay skizzierten Überlegungen nur als Behandlung von Symptomen einer fehlgeleiteten Finanzwirtschaft gesehen werden. Als wir im Rahmen unserer Recherchen zu „1 km² Berlin – Die Tragödie der offenen Stadt“ mit einigen Architekt:innen über ihre fachliche und politische Verantwortung gesprochen haben, blieb, wie im Folgenden exemplarisch zitiert wird, wenig Raum für Hoffnung:

Es gibt im Moment in der Architekturszene sehr viel Druck durch die großen Investor:innen aus Amerika oder Russland. Sie kaufen ganze Areale, und für die Architekt:innen ist das natürlich eine sehr gute Gelegenheit, Geld zu machen. Ob die Menschen dort wohnen können, ist überhaupt kein Thema, das betrifft auch die Stadtgestaltung.¹

Was bleibt, sind die Vermögensverwalter:innen von Blackrock & Co, die sich freuen, tatsächlich darüber zu bestimmen, wo die Reise für die Architektur (des Wohnungsmarktes) hingehen soll. Es ist daher essenziell, in Zukunft die baukulturelle Allgemeinbildung zu fördern (Archijeunes, 2021), und man muss sich inner- und außerhalb von Architekturkreisen überlegen, ob man auf der politischen Bühne überhaupt noch eine Rolle spielen will und wie man den Fehlentwicklungen der Immobilienbranche entgegenwirken kann.

Es kann nicht schaden, sich stärker mit gemeinwohlorientierter Immobilienwirtschaft zu beschäftigen oder Trautvetters Ratschlag zu folgen und doch noch Volkswirtschaft zu studieren, um den „verrückt gewordenen Finanzmarkt“ (Garcia-Landa & Trautvetter, 2019) zu verstehen. Wer eine kurze Einführung zur Finanzwirtschaft bevorzugt, kann mit der allgemein verständlich geschriebenen Publikation des Wirtschaftsjournalisten Casper Dohmen (2020) zum Thema beginnen. Aus dem gemeinwohlorientierten Immobiliensektor in Berlin gibt es über die Arbeit der Stadtbodenstiftung, der AKS Gemeinwohl (Arbeits- und Koordinierungsstruktur Gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung), die vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gefördert wird (*Info-Materialien. AKS Gemeinwohl Berlin*, o.D.), der Genossenschaftlichen Immobilienagentur „Häuser Bewegen“ oder der Veranstaltungsreihe der nGbK (neue Gesellschaft für bildende Kunst) „X Properties – Zur De-/Finanzialisierung der Stadt“ (nGbK Veranstaltungsreihe X Properties, o.D.)

zumindest ein paar Angebote, um sich über nachhaltige Bodenpolitik und Gegenmodelle zur Immobilienspekulation zu informieren.

Architekt:innen als Täter:innen und Opfer

Sucht man aber im Architektur-Mainstream nach Vertreter:innen, die sich proaktiv mit der Zukunftsfähigkeit der eigenen Branche beschäftigen, findet man nur wenige. Reinier de Graaf, Architekt und Leiter des Architektur-Thinktanks AMO, beschwert sich seit einigen Jahren darüber, dass der Berufsstand die „Augen vor der Wahrheit verschließt“ (de Graaf, 2021). Er ist konsterniert, dass Architektur „inzwischen oft das Ergebnis negativer Entwicklungen des Finanzsystems“ sei. Gebäude seien Spekulationsobjekte für Nutzer:innen geworden, die man nicht kenne. De Graaf fordert, man solle die „kollektive Nachfrage nach erneuerbaren Energien statt Immobilien [als] ... maßgebliche Assetklasse“ fördern, um einen Umschwung auf dem Finanzmarkt zu erzeugen. Dieser funktioniert schließlich so, dass es immer Gewinne gebe, wenn genügend Menschen in dasselbe Asset investieren würden. Allerdings würden momentan trotz Rekordgewinnen an den Aktienmärkten immer weniger Menschen von dieser Wertschöpfung profitieren und die Differenzen zwischen dem allgemeinen wirtschaftlichen Wachstum und den Lebensumständen normaler Menschen würde immer weiterwachsen, so de Graaf. Um diese Missstände zu ändern, spricht der Architekt von politischer Revolution, der Verstaatlichung von Land, dem Verbot von Leerstand von Wohnhäusern und einem notwendigen idealistischen Verantwortungsbewusstsein öffentlicher und privater Auftraggeber:innen. In der Praxis würde das allerdings bedeuten, dass man private Profite zulassen muss, um großzügig für die öffentliche Hand abschöpfen zu können. Das sei jedoch ein „faustischer Pakt“, denn die Energie, die einen antreibe, sei dieselbe, der man entgegentreten müsse. Architekt:innen seien nach de Graaf letztlich immer „Opfer und Täter zugleich“ und müssten wie Politiker:innen zwischen widerstrebenden Kräften vermitteln. Ein auf Erfolg aufgebautes Berufsfeld wie die Architektur lasse dabei allerdings wenig Raum für Fehler und das Eingestehen von Mittäterschaft. Um Widerstand entwickeln zu können, müsse man aber erst einmal die herrschenden Machtmechanismen kennen.

In welche Zukunft investieren wir?

Städte sind momentan nur sehr eingeschränkt in der Lage, sich nach den Regeln des Kapitalismus auf dem Immobilienmarkt durchzusetzen. Ohne ausreichend Kapital kann man keine Immobilien erwerben und hat so kaum Einflussmöglichkeiten auf steigende Mieten oder Verkaufspreise unter den jetzigen politischen und juristischen Rahmenbedingungen. Wer also ist jetzt und heute imstande, zu handeln, wenn die Städte oder Staaten kaum noch finanzielle Reserven haben? Eine Antwort ergibt sich aus der Frage nach der Herkunft des Kapitals von Blackstone & Co. Es kommt – ganz lapidar gesagt – von Anleger:innen. Und damit sind nicht nur reiche Menschen gemeint, sondern etwa auch jene, die sich Sorgen um ihre Rente machen und das Gesparte lieber auf dem Aktienmarkt investieren. Doch auch dieses Geld wird möglicherweise so investiert, dass andere Rentner:innen aus ihren Wohnungen vertrieben werden, weil sie sich die steigende



Abb. 5: Szene im öffentlichen Raum aus dem 2. Akt („A place to be“) der Performance-Reihe „1 km² Berlin – Die Tragödie der offenen Stadt“ von Guerilla Architects und Alicia Agustín (Foto: Phil Dera, 2020, CC BY-SA)

Miete – gleichbedeutend mit der steigenden Rendite – nicht mehr leisten können. Das ist zum Beispiel britischen Rentner:innen passiert, die in Sozialwohnungen lebten, die dem Schwedischen Pensionsfonds gehörten (Gertten, 2019). Über entsprechende Fonds kann man unter anderem in Immobilien investieren, die per Hochfrequenzhandel (High Frequency Trading) bis zu 35-mal pro Stunde verkauft werden, um damit Geld zu erwirtschaften, das vorher gar nicht da war. Die Gebäude stehen dabei über Jahrzehnte leer, bis man kein Geld mehr mit ihnen verdienen kann (Gertten, 2019).

Wir müssen uns heute alle fragen, in welche Zukunft wir investieren wollen! Welchen Bedarf schaffen wir mit dem Geld, das doch eigentlich nur für die eigene Altersvorsorge gedacht war? Welchen Menschen schaden wir, weil wir jedes Jahr hohe Renditen erwarten?

Wenn Architektur weiterhin als Asset dient, darf man sich nicht wundern, dass Mieten weiter steigen, immer mehr Menschen aus der Stadt verdrängt werden und Leerstand rentabler ist als lebendige Nachbarschaften. Wir entscheiden schließlich, wie und wofür wir unser Geld investieren! Zwar prognostizierte Saskia Sassen bereits 2019, dass sich der Finanzsektor selbst zu Fall bringen werde, weil es eine Grenze des Wachstums gebe (Gertten, 2019), und die Europäische Zentralbank hat erst im November 2021 vor einem erneuten Platzen der kreditfinanzierten Wohnimmobilienblase und damit der Möglichkeit einer neuen Finanzkrise gewarnt (*ECB warns of increased likelihood of correction*, 2021). Wir können aber auch einfach selbst und sofort darüber entscheiden, ob wir diesem Wachstum die Grundlage entziehen wollen.

Wenn man konsterniert zur Kenntnis nehmen muss, dass der Berliner Mietendeckel und das Vorkaufsrecht mittlerweile als (zu Teilen) verfassungswidrig gelten und ein erfolgreicher Berliner Volksentscheid politisch wahrscheinlich missachtet wird, kann man sagen, dass die demokratischen Mittel, den Mietenwahnsinn

zu stoppen, ausgereizt sind. Da hilft keine Politikverdrossenheit, sondern nur die Feststellung, dass jetzt unser aller Verantwortung gefragt ist, die richtige und vielleicht einzig wirkungsvolle politische Entscheidung zu treffen. Und das heißt, in Berlin und überall anders auch, die Verantwortung nicht der Politik zu überlassen, sondern nach den in diesem Essay skizzierten Feststellungen zur Finanzialisierung des Immobilienmarktes das eigene Geld auf dem Finanzmarkt in eine gemeinwohlorientierte und nachhaltige Zukunft zu investieren. Es ist letztlich die nüchterne Erkenntnis, dass nur ein Umschwung auf dem Finanzmarkt hin zu einer kollektiven Abkehr von profitablen Immobilienfonds dazu führen kann, dass sich nicht nur die Berliner:innen ihre Mieten wieder leisten können. Wer dem direkt nachkommen möchte, kann sich zum Beispiel über das Online Magazin *ECOREporter* einen Überblick über nachhaltige Fonds verschaffen oder die Dienste der sozialökologisch agierenden GLS Bank nutzen.

Um jetzt nicht ganz ernüchternd zu enden, lohnt sich ein Blick nach Graz. Dort stellt seit Ende 2021 tatsächlich eine kommunistische Partei mit ihrem stark gemeinwohlorientierten Wahlkampf die Bürgermeisterin. Das eigentlich Wunderliche darin ist aber nicht, dass so eine Politik erfolgreich sein kann, sondern dass die Mitglieder der KPÖ auch längst begriffen haben, dass es ungewöhnlicher Mittel bedarf, um den Renditeerwartungen privater Kapitalanleger:innen den Kampf anzusagen. Diese Mittel sind zum einen die Umsetzung einer Leerstandsabgabe sowie die Abschaffung der Steuervorteile für Anlegerwohnungen (*Kein Scherz*, 2021) und zum anderen die Schaffung eines städtischen Sozialfonds, der aus zwei Dritteln des Gehalts aller KPÖ-Mitglieder finanziert wird und als Spende an Menschen verwendet wird, die sich die steigenden Nebenkosten nicht mehr leisten können (*215.000 Euro an Menschen in Notlagen*, 2021). Das klingt nach vielversprechenden Ansätzen, löst das Problem der Finanzialisierung des Immobilienmarktes allerdings nicht im Kern.

Denn Häuser sind schon lange keine Häuser mehr. Wir wohnen hinter den Fassaden von Assets. Auch wenn die Treppen bröckeln, die Mieten steigen weiter. Wir rufen in Zukunft nicht mehr bei der Hausverwaltung an. Vielleicht kann uns ja die Fondsverwaltung bei der Heuschreckenplage helfen?

Es scheint, dass das vermeintlich rebellische Berlin im politischen Kampf gegen die Finanzialisierung des Immobilienmarktes nicht den erhofften Wendepunkt herbeiführen konnte und die Lehren aus der letzten Finanzkrise nicht gezogen wurden. Vielleicht bleibt uns dafür nur die nächste Krise? Klar ist, dass wir selbst aktiv in den Finanzmarkt eingreifen müssen, um etwas gegen steigende Mieten oder Gentrifizierung ausrichten zu können.

Anmerkungen

- 1 Interview im Rahmen von „1 km² Berlin – Die Tragödie der offenen Stadt“ mit einer Architektin des internationalen Berliner Architekturbüros Kinzo, das mit der Innenarchitektur des Zalando Hauptquartiers auf dem Mercedes Benz Areal beauftragt ist. Dieses wurde vom amerikanischen Investor Philip Anschutz zur Zeit des Berliner Bankenskandals im Jahr 2001 aufgekauft.

Quellen

- 215.000 Euro an Menschen in Notlagen. Warum KPÖ-Politiker:innen zwei Drittel ihrer Gehälter spenden.* (2021, 29. Dezember). KPÖ Graz. <https://www.kpoe-graz.at/tag-der-offenen-konten-2021.phtml>

- Achternbuch, Y. & Meidinger, D. (2021, 16. September). *Mieten sind wahlentscheidendes Thema in Berlin – vor Sicherheit und Klima*. Tagesspiegel. <https://www.tagesspiegel.de/berlin/datenupdate-zurabgeordnet-enhauswahl-mieten-sind-wahlentscheidendes-thema-in-berlin-vor-sicherheit-undklima/27613632.html>
- Archijeunes (Hrsg.). (2021). *Elemente einer baukulturellen Allgemeinbildung*. Park Books. https://issuu.com/archijeunes/docs/blick_ins_buch_eeba-es
- Blackstone. (2019). *2019 Half year report*. <https://bppeh.blackstone.com/wp-content/uploads/sites/9/2020/09/bppeh-2019-half-year-report-.pdf>
- Blackstone. (2021). *2021 Half year report*. <https://bppeh.blackstone.com/wp-content/uploads/sites/9/2021/09/BPEH-2021-Half-Year-Report.pdf>
- Braun, M. (2015, 17. August). *Blackrock. Die heimliche Weltmacht*. DW [Deutsche Welle]. <https://www.dw.com/de/blackrock-die-heimliche-weltmacht/a-18649183>
- de Graaf, R. (2021). Architecture must be committed – this is both its weakness and its strength. In Heinrich, N. (Hrsg.), *Cash and the City. Die Stadt und das Geld. Fast Forward Magazine* (S. 4–15). jovis Verlag.
- Dohmen, C. (2020). *Finanzwirtschaft. Wie alles zusammenhängt*. Bundeszentrale für politische Bildung. Drucksache 19/16479. (2020, 14. Jänner). <https://dserver.bundestag.de/btd/19/164/1916479.pdf>
- ECB warns of increased likelihood of correction in real estate markets*. (2021, 18. November). Property Forum. <https://www.property-forum.eu/news/ecb-warns-of-increased-likelihood-of-correction-in-real-estate-markets/10534>
- Garcia-Landa, A. & Trautvetter, C. (2019). *Wem zahle ich eigentlich Miete?* Rosa-Luxemburg-Stiftung. <https://www.rosalux.de/publikation/id/40038/wem-zahle-ich-eigentlich-miete/>
- GDP (current US\$). (o. D.). World Bank. <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.CD>
- Gertten, F. (2019). *PUSH – Für das Grundrecht auf Wohnen* [Dokumentation]. WG Film. <https://www.pushthefilm.com/about/>
- Info-Materialien. AKS Gemeinwohl Berlin*. (o. D.). <https://www.gemeinwohl.berlin/download/>
- Kein Scherz. Nagl will Hausbesitzer mit Steuergeld finanziell unterstützen*. (2021, 16. September). KPÖ Graz. <https://www.kpoe-graz.at/kein-scherz-nagl-oevp-will-hausbesitzer-mit-steuergelder-finanziell-unterstuetzen.phtml>
- Kiesel, R. (2023, 20. Februar). Vor Sondierungen mit SPD und Grünen: Berliner Linke besteht auf Enteignungsgesetz. Tagesspiegel. <https://www.tagesspiegel.de/berlin/vor-sondierungen-mit-spd-und-gruenen-berliner-linke-besteht-auf-enteignungsgesetz-9380360.html>
- Losmann, C. (2020). *Oeconomia* [Dokumentation]. Petrolio Film GmbH. <http://www.oeconomia-film.de/>
- nGbK Veranstaltungsreihe X Properties – Zur De-/Finanzialisierung der Stadt. (o. D.). Info. Facebook. Abgerufen am 4. November 2020, von <https://www.facebook.com/nGbKBerlin/photos/a.194002450638046/5543348559036715/?type=3>
- Nowak, P. (2020, 24. September). *Tribunal gegen Blackrock in Berlin: Profiteur von Privatisierungen*. TAZ Verlags- und Vertriebs GmbH. <https://taz.de/Tribunal-gegen-Blackrock-in-Berlin/!5711812/>
- Ockers, T. (2019). *BlackRock – Die unheimliche Macht eines Finanzkonzerns* [Dokumentation]. ZDF/arte. <https://programm.ard.de/?sendung=287241991062853>
- Smialek, J. (2021, 24. Juni). *Top U.S. officials consulted with BlackRock as markets melted down*. New York Times. <https://www.nytimes.com/2021/06/24/business/economy/fed-blackrock-pandemic-crisis.html>
- Töns, B. & Jüngst, K. (2020, Oktober). *Kino & Curriculum. Oeconomia*. Institut für Kino und Filmkultur. https://www.film-kultur.de/publikationen/oeconomia_kc.pdf
- Trautvetter, C. (2020). *Wem gehört die Stadt? Analyse der Eigentümergruppen und ihrer Geschäftspraktiken auf dem Berliner Immobilienmarkt*. Rosa-Luxemburg-Stiftung.

Benedikt Stoll

Benedikt Stoll ist gelernter Architekt und Mitbegründer des Künstler:innenkollektivs Guerilla Architects, das sich in seinen räumlichen Interventionen und sozialkritischen Kunstprojekten mit politischen, juristischen und räumlichen Grauzonen beschäftigt. Das Kollektiv wurde 2012 im Zuge einer Hausbesetzung in London gegründet, bei der sie die sozialräumlichen Auswirkungen des lokalen Immobilienmarktes thematisierten.