2021/34 dschungel

https://www.jungle.world/artikel/2021/34/bilder-fuers-investment

Wenn Architektur nur Bilder für Investoren liefert

Bilder fürs Investment

Von **Robert Kaltenbrunner**

Der Handel mit Baugrundstücken ist für Immobilienunternehmen zu einer lukrativen Einnahmequelle geworden. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in den städtischen Zentren verschärft sich damit weiter. Die Architektur verkommt zur Werbefläche der Projektentwickler.

Zu teuer, zu eng, zu laut, zu anonym – die Stadt hat als Lebensmittelpunkt spätestens in der Covid-19-Pandemie deutlich an Attraktivität verloren. Nicht zuletzt scheint der Mangel an bezahlbaren Wohnungen in vielen deutschen Städten zu beweisen, dass die urbanen Zentren endgültig zur Beute des Kapitals geworden sind. Manche tun das als eine Übertreibung ab, doch die Frage, wie die Ökonomisierung des Alltagslebens die Stadt prägt und den Umgang mit ihr verändert, ist dringlich.

Die Immobilienbranche ist in den vergangenen Jahren stark in Bewegung geraten. Während Immobilien naturgemäß standortgebunden sind, wird das in Immobilien investierte Kapital immer flexibler oder sogar flüchtig. Durch die zunehmenden ökonomischen Verflechtungen werden territoriale zu globalen Immobilienmärkten.

> Die Stadtentwicklungspolitik scheint vor den Realitäten eines heißlaufenden Marktes zu kapitulieren. Dabei wäre planerische Phantasie gefragt. Private Investoren bauen, ohne die späteren Nutzer zu kennen.

Neu ist das Spekulieren mit Immobilien nicht. Allerdings wurde früher auf eine steigende Nachfrage nach Eigentum, vor allem nach Wohnungen, spekuliert; und das bei notwendig begrenzten Möglichkeiten zur Ausdehnung des Angebots. Erst mit der Deregulierung des Kreditmarkts in den achtziger Jahren begann die Spekulation nicht nur auf die Nachfrage zu reagieren, sondern auch auf sich selbst. Seitdem werden Immobilien teurer, weil sie teurer werden. Je mehr die Preise steigen, desto größer werden die Kredite, die zu ihrem Erwerb nötig sind, desto mehr Kaufkraft wird geschaffen, desto höher werden die Preise. Die Überformung lokaler Immobilienmärkte – durch Kapitalströme, neue Akteurskonstellationen, die Etablierung globaler Praktiken und Standards – schlägt sich immer stärker in der Physiognomie der Städte nieder. Graue Funktionsbunker, mal mit

bodentiefen, mal mit Schießschartenfenstern, werden aus dem Boden gestampft und, gerne mit wohlklingenden Namen, zu Quartieren zusammengefasst.

Eine gesellschaftspolitische Strategie, wie darauf zu reagieren wäre, fehlt. Während Anleger und Entwickler nach neuen, renditestarken Investitionsdestinationen suchen, scheuen Städte und Regionen im internationalen Standortwettbewerb keinen Aufwand, um Investoren anzulocken. Für die Stadtentwicklung bedeutet das einen enormen Machtverlust. Die Frage nach der Schaffung von Gebrauchswerten (und der Werterhaltung) wird offenkundig durch oberflächliche Marktmechanismen ersetzt. Denn im Vordergrund stehen nunmehr »Vermarktungsobjekte«. Das wiederum geht zulasten der Urbanität. Architektur ist kaum mehr als ein willkommener Bildlieferant für die schwunghafte Maschinerie des Investments. Die Sozialrendite von Häusern und Projekten existiert in dieser Immobilienwelt nicht.

Die Stadtentwicklungspolitik scheint vor den Realitäten eines heißlaufenden Marktes zu kapitulieren. Dabei wäre planerische Phantasie gefragt. Private Investoren bauen, ohne die späteren Nutzer zu kennen. Schon vor der eigentlichen physischen Entstehungsphase – noch im Planungsstadium, doch eventuell schon mit Baurechten ausgestattet – verkaufen sie Projekte an andere Investoren.

»Allzu häufig«, berichtete der in Berlin ansässige Architekt und Projektentwickler Eike Becker in der Fachzeitschrift Bauwelt, »läuft das so ab: Jemand sichert sich ein Grundstück und beauftragt einen Architekten, das Baurecht zu klären. Dabei bekommt er möglicherweise mehr Nutzfläche genehmigt. Der Flächenzuwachs bedeutet für ihn einen - risikolosen Gewinn, den er sofort realisiert, indem er das Grundstück deutlich teurer weiterverkauft. Dann fängt der neue Eigentümer mit neuem Architekten dasselbe Spiel wieder von vorne an. Durch diesen Reigen wird ein mögliches neues Gebäude bereits durch den in die Höhe spekulierten Bodenpreis so stark belastet, dass die Architektur das ausgleichen und billiger werden muss. Jeder Weiterverkauf kostet Architekturqualität.« Ob man damit das allerorts postulierte Ziel erreicht, starke, einer zeitgemäßen Stadtplanung entsprechende Quartiere zu schaffen, kann sich jeder selbst beantworten.

In einer kapitalistischen Gesellschaft bietet eine an Gewinn und Rendite orientierte Stadtentwicklung freilich auch gewisse Chancen. Wenn internationale Investoren angelockt werden, die mit Neubauprojekten oder der Sanierung alter Bürogebäude die baulichen Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Branchen schaffen, entstehen Arbeitsplätze. Unübersehbar ist indes auch die Abhängigkeit der Städte von mobilem, stets abziehbarem Kapital. Wenn andere Anlagebereiche oder andere Standorte höhere Renditen versprechen, kann abrupt ein Abzug der Finanzmittel erfolgen.

Ein Leben in der Innenstadt von München, London oder Frankfurt am Main wäre tatsächlich nicht weniger attraktiv, wenn die Wohnungen so billig wären, wie sie das bis vor einiger Zeit in Berlin waren. Immobilien gehören mittlerweile zur Finanzwirtschaft, und diese zeichnet sich dadurch aus, dass sie sich von der produzierenden Wirtschaft entkoppelt hat und diese trotzdem beherrscht. Dabei bleibt die Frage offen, wie privat(wirtschaftlich)e und allgemeine Ansprüche ausbalanciert werden können.

Hinzu kommt ein weiterer Aspekt: Die Ideologie des Ausmusterns, der zufolge es als empfehlenswert gilt, ein mit Fehlern oder Verschleißspuren behaftetes Produkt zu verschrotten und durch ein neues zu ersetzen, ist auf die Strukturen der Stadt nicht anwendbar. Das führt zu der Frage, wie Investoren und Entwickler in die notwendigerweise kleinteilige und inkrementalistische Arbeit an der Stadt einbezogen werden können.

Das postulierte »Recht auf Stadt« verlangt nach Modellen der Stadtentwicklung, die sich emanzipieren von der Logik der Finanzmärkte, die sich an Maximalrenditen orientiert. Es wäre an der Zeit, über neue Planungs- und Baufinanzierungsmodelle nachzudenken, mit denen privates und öffentliches Geld in einen sozial verträglichen, ressourcenschonenden und ökologisch korrekten Umbau der Städte gelenkt werden könnte. Derlei wird heutzutage unter dem Stichwort »Nachhaltigkeit« diskutiert. Das potentielle Investitionsvolumen in Immobilien übersteigt längst jenes des produzierenden Gewerbes. Es steht eine gewaltige Liquiditätswelle bevor, und sie steuert zu auf die großen, attraktiven Städte in den relativ stabilen und wohlhabenden Gesellschaften Mitteleuropas. Hier wird sich zeigen, ob es überzeugende neue Paradigmen des Gemeinwohls gibt, die sich letztlich auch in neuen urbanistischen und architektonischen Modellen ausdrücken.

© Jungle World Verlags GmbH