

Zusammenfassung

Private Projektentwickler sind wichtige Akteure der Stadtentwicklung. Im Kontext steigender Wohnungspreise wird gesellschaftlich von ihnen ein wesentlicher Beitrag bei der Errichtung von Wohnraum erwartet. Deren Bautätigkeit wird meist als Lösung denn als Problem gesehen. Auch in der ansetzenden Diskussion über wohnraumbezogene Finanzialisierung, die Investitionen in Wohnraum als Teil einer finanzorientierten Akkumulation konzeptualisieren, wird der Projektentwicklung kaum Beachtung geschenkt. In einem Kontext, in dem Wohnraum zunehmend wirtschaftlichen Verwertungslogiken unterworfen wird stellt sich die Frage, inwiefern in der Projektentwicklung Tendenzen einer Finanzialisierung beobachtet werden können und wie sie sich auf eine soziale Stadtentwicklung und Wohnraumversorgung auswirken. Mit einem explorativen Ansatz setzt sich die Arbeit mit der Frage auseinander, wie die Steigerung der Grundrente in Neubauvorhaben als Quelle von fiktivem Kapital genutzt wird. Die Wechselwirkungen zwischen Finanzialisierungstendenzen und Stadtentwicklungsprozessen werden mit Methoden des *corporate research* und der Planungsanalyse untersucht. Für ein innerstädtisches, durch viele einzelne Vorhaben entstandenes Quartier in Berlin wird analysiert, wie sich Projektmerkmale, Akteurskonstellationen und Geschäftsstrategien zugunsten von Verwertungsbedingungen von Finanzinvestoren zunehmend verändern.

Die vermehrte Finanzierung von Wohnungsbauvorhaben durch alternative Investitionsvehikel verweist auf Finanzialisierungsprozesse in der Projektentwicklung. Diese als indirekte Investition funktionierenden Finanzierungsformen ermöglichen es Grundrente als Quelle von fiktivem Kapital zu nutzen, der zur finanzorientierten Akkumulation beiträgt. Aufgezeigt wird, wie Planungsziele, -praktiken und städtebauliche Leitbilder die Verwertungsmöglichkeiten beeinflussen. In diesem Rahmen bilden sich aktuell geeignete Investitionsbedingungen für alternative Finanzakteure und Developer, aus denen neue Kooperationsformen entstehen. Diese Zusammenschlüsse lassen sich in *joint venture*-Modelle' und 'Finanz-Developer' einteilen. Finanzialisierungstendenzen im Wohnungsneubau haben grundlegende Konsequenzen für die Stadtentwicklung und die Wohnverhältnisse: Erstens werden Finanzinvestitionen zu einem Antrieb der Projektentwicklungstätigkeit; zweitens verdrängen die finanzkräftigsten Developer andere Akteure; drittens sind diese Finanzierungsmodelle mit besonders hohen Renditen für den Investoren verbunden, weshalb von ihnen kein bezahlbarer Wohnungsbau erwartet werden kann. Und viertens stellt diese Konstellation eine sozialorientierte Stadtpolitik vor ein Dilemma zwischen der Förderung des Neubaus und der Zügelung der kapitalstarken Developer. Die Arbeit bietet eine Grundlage für die Diskussion darüber, wie eine soziale Stadtentwicklung gestaltet werden kann.

Abstract

Private developers are key actors in urban transformation. In the context of rising housing prices, society expects them to make a significant contribution to housing construction. Even in housing boom phases, their activity is usually seen as a solution rather than as a part of the problem. Also in the new real estate-financialization discussions, which conceptualize housing as an element of a financial-oriented accumulation, housing development has been scarcely researched. In a context in which housing is increasingly subject to economic logics, it seems important to question: Can tendencies of financialization be observed in the property development industry? And how do they affect social urban development and housing supply? Using an exploratory approach, my research analyzes how the ground rent increase in new constructions is used as a source of fictitious capital. The interactions between financialization tendencies and urban transformation processes are investigated using methods of corporate research and planning analysis. For an inner-city quarter in Berlin, which emerged through many single projects, I examine how building attributes, actors' constellations and business strategies are increasingly changing in favor of the exploitation conditions of financial investors.

The increasing use of alternative investment vehicles for the financing of housing production indicates the existence of financialization processes in property development. These forms of financing, which function as an indirect investment, make it possible to use ground rent increases as a source of fictitious capital, contributing to finance-based accumulation forms. It shows how planning goals, practices and urban development models influence the exploitation possibilities. Within the framework of planning goals, practices and urban conceptions emerge appropriate investment conditions for alternative financial institutions and developers, which result in new forms of cooperation between both. These cooperation forms can be divided into 'joint venture models' and 'finance-developers'. Financialization tendencies in the production of housing have fundamental implications for urban transformation and living conditions. First, financial investment becomes a driving force for property development; secondly, the most financially competitive developers are pushing other stakeholders; thirdly, these financing models are associated with particularly high returns for investors, therefore they are incompatible with creating affordable housing. As a consequence, a social-oriented urban policy faces a dilemma between promoting new building and avoiding investment conditions for finance-oriented developer. The study aims to encourage the discussion about social-oriented urban development.