

Johann Wolfgang Goethe-Universität Frankfurt am Main  
Fachbereich 03 Gesellschaftswissenschaften  
Institut für Soziologie

## **BACHELORARBEIT**

# **Wohnungsbau im Frankfurter Europaviertel als Investition in die gebaute Umwelt**

Neubau, Spekulation und globale Zirkulation von Wohnimmobilien an der Europaallee aus  
der Perspektive David Harveys Raumökonomie des Kapitals

Vorgelegt von:  
Niels Hendrik Dietrich  
Studiengang:  
Soziologie, Bachelor of Arts

# Inhalt

Abbildungen .....	I
1 Einleitung .....	1
2 Das Europaviertel Frankfurt .....	5
3 David Harveys Raumökonomie.....	8
4 Die Kapitalkreisläufe.....	10
4.1 Produktion und der primäre Kreislauf.....	10
4.2 Der sekundäre Kapitalkreislauf und die Urbanisierung des Kapitals.....	15
4.3 Finanzialisierung und die Zirkulation zinstragenden Kapitals .....	19
4.4 Miete – Der Spezialfall.....	24
5 Spekulation.....	26
6 Boom, Krise und der 'Spatial Fix'.....	30
7 Theoretische Reflexion.....	36
8 Schluss – Kapitalspeicher Europaviertel? .....	37
Literatur .....	41

## **Abbildungen**

Abbildung 1: Rahmenplan Europaviertel 2008 .....	6
Abbildung 2: Europaviertel 2005 .....	6
Abbildung 3: Europaviertel 2021 .....	7
Abbildung 4: Annual house price growth rates Frankfurt am Main.....	34
Abbildung 5: Annual house price growth rates New York City .....	34

## 1 Einleitung

Der Immobilienmarkt in Deutschland boomt. In den 10 Jahren zwischen 2010 und 2020 hat sich der Geldumsatz über alle Immobilienarten hinweg von 147,7 Mrd. Euro pro Jahr auf 310,4 Mrd. Euro mehr als verdoppelt (AK OGA 2021: 23). Zeitungsartikel mit Titeln wie „Immobilienpreise im Höhenflug“ (Haacke 2019: R7) oder „Irre, diese Immobilienpreise“ (Kremer/Piron 2018: 36), von denen weitere mit ähnlich lautenden Überschriften zu finden sind, zeigen, dass auch die gesellschaftliche Öffentlichkeit davon Notiz genommen hat. Allerdings beschränkt sich die Art und Weise, in der die Thematik in die alltägliche Wahrnehmung tritt, nicht nur auf die aktive und optionale Tätigkeit des Lesens von Nachrichtenmedien. Einige der Effekte dieses bereits länger anhaltenden Booms und die damit einhergehende Preissteigerung von Immobilien ist für die meisten Menschen in der Bundesrepublik auch auf eine weniger vermeidbare Art zu spüren, denn parallel zur Steigerung des Geldumsatzes von Immobilientransaktionen sind auch Wohnungsmieten und die Preise für Wohneigentum im selben Zeitraum deutlich gestiegen (Statistisches Bundesamt 2022: o. S., vdpResearch GmbH 2022: 5). Schaut man sich den Anteil an, den Wohnimmobilien am Geldumsatz und der Zahl der Transaktionen des gesamten Immobilienmarkts haben, so lässt sich erkennen, dass diese annähernd drei Viertel ausmachen (AK OGA 2021: 23).

Diese aktuellen Daten allein lassen ohne weiteres keine Kehrtwende in der Entwicklung des Immobilienmarkts vermuten und auch die prognostizierte Umsatzentwicklung des Grundstücks- und Wohnungswesens bis 2024 von Oktober 2020 zeigt keine Trendumkehr (Statista 2020: o. S.). Dennoch lassen sich, vor allem in Zeitungen und Zeitschriften mit wirtschaftsbezogenen Themenschwerpunkten, in zunehmendem Maße Überschriften wie „Risiko einer abrupten Neubewertung im Häusermarkt“ – Immobilienökonom sieht Ende des Preisbooms“ (Herz 2022: o. S.) und „Kippt der Immobilienmarkt?“ (Capital-Redaktion 2022: o. S.) finden.

In den Gesellschaftswissenschaften lassen sich Publikationen zum Thema des Wohnens vermehrt ab der Mitte der 2010er Jahre finden. Während Eberhard von Einems Sammelwerk aus dem Jahr 2017 noch den knappen Titel *Wohnen* trägt (Einem 2016c), sprechen Egner et al. bereits von der *Rückkehr der Wohnungsfrage* (Egner/Grohs/Robischon 2021b). Von Einem versammelt in seinem Buch Beiträge, die das Spannungsfeld zwischen Wirtschaft und Politik thematisieren. Er selbst beschäftigt sich dabei in seinen Aufsätzen nicht nur mit dem Missverhältnis zwischen dem Bedarf an günstigem Wohnraum und dem Bau hochpreisiger Luxuswohnungen (Einem 2016b), sondern bearbeitet auch die These, dass der deutsche Immobilienmarkt seit der Mitte der 2000er Jahre von nationalen und

internationalen Investor\*innen als Ort mit Nachholpotential gesehen wird. Den Grund dafür verortet er im Ausbleiben der Boden- und Mietpreisexplosion in Deutschland in der ersten Hälfte der 2000er Jahre (Einem 2016a).

Während die Sammlung von Einems den deutschen Wohnungsmarkt aus einer bundespolitischen und internationalen Perspektive bearbeitet, nimmt der aktuellere Band von Egner, Groß und Robischon (2021b) das Thema des Wohnens lokalpolitisch in den Fokus. Wie schon zur Nedden in seinem Vorwort zum Band *Wohnen* erwähnt (Nedden 2016: V–VI), betonen auch Egner et al., dass bis in die 2010er Jahre hinein wenig politisches Interesse an Themen des Wohnens zu erkennen war (Egner/Grohs/Robischon 2021a: 1), aktuell jedoch eine Repolitisierung in diesem Bereich zu beobachten ist, im Zuge derer vor allem kommunalpolitische Akteur\*innen an Wichtigkeit gewinnen (ebd.: 9–10). Ihre Erklärungen bezüglich der Wohnungsknappheit in Städten und steigender Preise von Wohnraum reichen von Binnenmigration auf der Suche nach urbanem Leben als Herausforderung für die Wohnungspolitik bis hin zum finanziellen Rückzug staatlicher Akteur\*innen aus den Wohnungsmärkten (ebd.: 2). Die geringe Aufmerksamkeit der Sozialwissenschaften auf das Thema als Aspekt von eigentlich wohlfahrtsstaatlicher Natur führen sie zurück auf die Schwierigkeit eines transnationalen Vergleichs von national stark unterschiedlichen Wohnungsversorgungssystemen<sup>1</sup> (ebd.: 3).

Werden die einzelnen Beiträge beider Bände betrachtet, lässt sich feststellen, dass beide mit den Aufsätzen von Andrej Holm (2016) und Schipper & Schönig (2021) auch Themen kritischer Sozialwissenschaft und Geographie ansprechen. Holm geht dabei in seinem Artikel auf das von ihm in vorherigen Publikationen schon ausgiebig bearbeitete Phänomen der Gentrifizierung ein, unter der er im Allgemeinen „jede[n] stadtteilbezogene[n] Aufwertungsprozess [versteht], bei dem immobilienwirtschaftliche Strategien der Inwertsetzung und/oder politische Strategien der Aufwertung den Austausch der Bevölkerung für ihren Erfolg voraussetzen“ (Holm 2014: 102). Im Speziellen berichtet er hier von der Entwicklung in Berlin, wo im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten bis 2006 bedeutend niedrigere Wohnungsmieten zu verzeichnen waren, die ab diesem Zeitraum jedoch spürbar anstiegen. Infolgedessen ist der Begriff der Gentrifizierung dort auch in öffentlichen und städtischen Diskursen angekommen (Holm 2016: 191). Holm betrachtet in seinem Beitrag Mietentwicklungen und Aufwertungs dynamiken, um die öffentlich stark diskutierte Thematik klarer zu umreißen (ebd.: 192).

---

<sup>1</sup> Zur Thematik des ‚methodologischen Nationalismus‘ in den Sozialwissenschaften vgl. auch hierzu (Beck/Grande 2007: 174–175).

Schipper & Schönig (2021) wagen mit ihrem Beitrag einen Blick abseits aktueller Diskurse und betrachten dabei nicht nur die Bearbeitung der Wohnungsfrage der letzten Jahrzehnte, sondern thematisieren auch jene Diskurse, die die gesellschaftstheoretische Position von Wohnungsfragen bearbeiten (ebd.: 78). Sie weisen hierin unter anderem auf eine vor allem im bundesrepublikanischen Kontext ausgebliebene Institutionalisierung politökonomischer Stadtforschung hin, die vielfach durch den Verweis auf mangelnde empirische Belege, sowie dogmatische Erklärungsmuster der damals marxistisch geprägten Forschung erklärt wurde (ebd.: 82-84). Gleichwohl betonen sie in diesem Zuge weiterhin, dass mit der ‚Rückkehr der Wohnungsfrage‘ zunehmend Veröffentlichungen erscheinen, die an die Arbeiten der Gesellschaftstheoretiker\*innen im Bereich der Wohnungs- und Stadtforschung der 1970er Jahre anknüpfen und diese auf eine Art weiterdenken, die auch die Kritikpunkte der Vergangenheit aufgreifen würde (ebd.: 84). Größere und ununterbrochene Institutionalisierung der politökonomischen Stadt- und Wohnungsforschung findet sich laut dem von Schipper & Schönig zitierten Autoren Stefan Krätke jedoch außerhalb der deutschen Wissenschaftslandschaft. Krätke verortet jenseits der Bundesrepublik einen fruchtbareren Umgang mit den von Karl Marx beeinflussten Ansätzen politisch-ökonomischer Gesellschaftstheorien (Krätke 1988: 27).

Einer der heute bekanntesten Vertreter\*innen in diesem Feld ist der britisch-amerikanische Geograph und Sozialwissenschaftler Prof. David Harvey. Harvey selbst begann sich in den frühen 1970er Jahren intensiv mit dem Werk Karl Marx‘ zu beschäftigen und kam in diesem Zuge bald darauf zur Auffassung, dass diese „Marxian categories“ (Harvey 1985: x) als einzige dafür geeignet seien, für „active construction of rigorous, comprehensive, and scientific understandings of something as complex and rich as the historical geography of the urban process under capitalism“ (ebd.) zu sorgen, eine persönliche Überzeugung, deren wiederkehrender Erwähnung er in seinen viel gelesenen Publikationen nicht müde wird (Harvey 1988: 126; 2017: xiv; 2019: 115). In der wissenschaftlichen Betrachtung der Urbanisierung vor dem bestimmenden Hintergrund der kapitalistischen Wirtschaftsweise aus der Perspektive des Marx‘schen Werks sieht Harvey zudem die Möglichkeit, gesellschaftliche Gegenstände in ihrem Kontext zu betrachten und dabei den eigenen politischen und historischen Kontext (den des Forschenden) nicht zu vernachlässigen. Seiner Ansicht nach produziere ein Vorgehen unter Ausschluss dieser Kontexte „well-meaning pseudosciences“ (Harvey 1985: x), wie beispielsweise den Positivismus (ebd.). Harveys Anspruch an den eigenen Umgang mit dem Werk Karl Marx‘ war und ist es, die darin vorhandene Erklärung zur Funktionsweise der Kapitalzirkulation verständlich zu machen (Harvey

2017: 1–2), zu untersuchen, wie diese dabei behilflich sein können, zeitgenössische Vorgänge zu verstehen (ebd.: xiv) und gleichzeitig Grenzen auszuloten, in deren Rahmen die Weiterentwicklungen der Theorie schlüssige Erklärungen liefern können (Harvey 2019: 115).

Basierend auf diesen Überlegungen soll in der vorliegenden Arbeit anhand der Betrachtung von Urbanisierungs- und Investitionsprozessen im Wohnungsbau des Frankfurter Europaviertels der Frage nachgegangen werden, inwiefern die hier zu betrachtenden Vorgänge mit Hilfe David Harveys gesellschaftstheoretischer Raumökonomie erklärbar sind. Dabei soll nicht nur die Frage gestellt werden, ob die massiven Investitionen in die Schaffung von Wohnraum als Investition in den von Harvey konzeptualisierten sekundären Kapitalkreislauf zur Vermeidung von Kapitalentwertung erklärbar sind, sondern auch, ob diese im Kontext globaler Kapitalströme mit der Theorie einer „uneven geographical development“ (Harvey 2001: 24) zu verorten sind. Zuletzt soll auf dieser Basis untersucht werden, ob die Dynamiken auf eine erneute Krise durch die Entstehung einer Immobilienblase hinweisen.

Zu diesem Zweck wird in Kapitel 3 ein Überblick über die Herangehensweise David Harveys bezüglich seines Umgangs mit den Theorien Karl Marx‘ als Grundlage gegeben. Im darauffolgenden Kapitel wird die Zirkulation des Kapitals, wie sie von Marx konzeptualisiert und von David Harvey erweitert wurde, in vier Abschnitten genauer betrachtet und die Relevanz der einzelnen Konzepte für den betrachteten Gegenstand erläutert. Dazu kümmert sich Abschnitt 4.1 um den primären und grundlegenden Kapitalkreislauf der Verwertung, den Marx in seinem Hauptwerk *Das Kapital* entwirft und präzise herleitet. Abschnitt 4.2 beschäftigt sich darauffolgend mit einem sekundären Kapitalkreislauf, der zwar von mehreren Theoretiker\*innen unterschiedlich konzeptualisiert wurde, hier jedoch in der Form dargestellt wird, wie David Harvey ihn konstruiert. Gefolgt wird diese Darstellung von Abschnitt 4.3, der sich mit der Herausbildung von zinstragendem Kapital und der Finanzialisierung des Immobilienmarktes beschäftigt, und von Abschnitt 4.4, der sich dem Konzept der Miete als einer besonderen Form des zinstragenden Kapitals widmet. In Kapitel 5 wird das Thema der Boden- und Immobilienspekulation unter Berücksichtigung der Kapitalkreisläufe sowohl allgemein als auch mit Bezug zum betrachteten Europaviertel behandelt. Bevor sich Kapitel 7 zum Abschluss einer kurzen, kritischen Reflexion der zum Einsatz gebrachten Theorie und deren Erklärungsvermögen widmet, liegt in Kapitel 6 der Fokus auf dem Verhältnis von Boom und Krise in der kapitalistischen Wirtschaftsweise, sowie der Harvey’schen Interpretationen dieser unter den theoretischen Konstrukten des „Spatial Fix“

(Harvey 2001: 23) und der ‚uneven geographical development‘. Zuerst soll jedoch in Kapitel 2 ein kurzer Überblick über das Frankfurter Europaviertel und dessen Entstehungsgeschichte gegeben werden.

## **2 Das Europaviertel Frankfurt**

Als eines der neueren Viertel der bevölkerungsreichsten hessischen Stadt Frankfurt am Main im Zentrum des Rhein-Main-Gebiets ist das Europaviertel in der Hinsicht besonders, dass es auf einer 145 Hektar großen, brachliegenden innerstädtischen Fläche entstanden ist. Möglich war dies durch den Rückbau und die Aufgabe des Hauptgüterbahnhofs, der seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts bis 1998 das Areal im Stadtteil Gallus nutzte. Die Stadt Frankfurt begann daraufhin zeitnah zusammen mit den neuen Eigentümer\*innen der freigegebenen Flächen den Bau eines neuen Stadtviertels. Sie begrüßte die Möglichkeit, mit dem Rückbau des Rangierbahnhofs und dem Freiwerden des Gebiets, die empfundene Barrierewirkung dessen inmitten der Innenstadt zu beseitigen und mit dem neu zu bauenden Viertel eine Verknüpfung der umliegenden Stadteile zu schaffen (Stadt Frankfurt am Main 2015: o. S.).

Im Jahr 2000 lag ein rechtsverbindlicher Rahmenplan für das Areal vor, sodass bereits ein Jahr später der Bebauungsplan für den Bereich östlich der Emser Brücke, in dem sich der ehemalige Bahnhofsbereich befand, beschlossen wurde. Ende 2015 war dieser Bereich nahezu vollständig erschlossen (Stadt Frankfurt am Main 2015: o. S.). Bis es zu fertigen Bebauungsplänen für die westlichen Bereiche kam, dauerte es noch bis in die Jahre 2008 bzw. 2010, da die Bahn noch bis 2005 die dort liegende Gleisharfe des Bahnhofs nutzte. Nach finanziellen Schwierigkeiten mit einer geplanten Tunnelkonstruktion, die den äußersten westlichen Teil mit seiner reinen Wohnbebauung untertunneln sollte, wurde ein angepasster Rahmenplan entwickelt (ebd.):



Abbildung 1: Rahmenplan Europaviertel 2008 (Stadt Frankfurt am Main 2010: o. S.)

Dieser sah nur noch einen kurzen Tunnel unterhalb einer Parkanlage, dem Europapark, vor, sowie Gewerbebebauung entlang der restlichen Europaallee stadtauswärts zur akustischen Abschirmung der dahinterliegenden Wohngebiete (Stadt Frankfurt am Main 2015: o. S.). Ziel war und ist es, an der Europaallee ein „attraktive[s], gemischt genutzte[s] Stadtquartier“ (ebd.) mit einem „gestalterisch [...] einheitlichen Charakter“ (ebd.) zu schaffen.

Beeindruckend ist dahingehend auch die Geschwindigkeit, in der das Viertel neu errichtet wurde, wie der folgende Vergleich von Satellitenbildern verdeutlicht:



Abbildung 2: Europaviertel 2005 (© 2022 Maxar Technologies, Google Bilder © 2022)

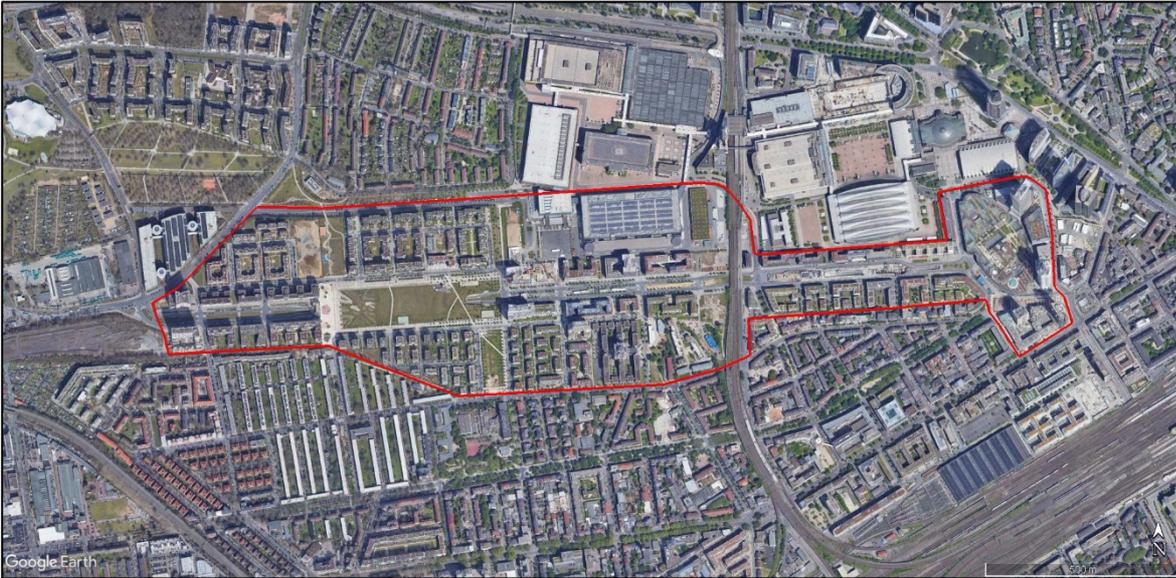


Abbildung 3: Europaviertel 2021 (© 2022 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google Bilder © 2022)

Der in Rot markierte Bereich zeigt in Abbildung 2 aus dem Jahr 2005 noch deutlich das Rangierfeld. Im östlichen, schmalen Bereich lassen sich bereits erste Bautätigkeiten erkennen. Abbildung 3 zeigt die Situation vor Ort etwa 16 Jahre später. Die größten Bautätigkeiten sind beendet, der Bereich im Osten gilt als nahezu vollständig erschlossen und die Arbeiten am geplanten U-Bahnanschluss laufen (Stadt Frankfurt am Main 2015: o. S., SBEV Projektbaugesellschaft 2022: o. S.).

Ein Blick auf die Zahlen bezüglich des Wohnens, zeichnet einige deutliche Linien nach. Die ursprünglich geplanten 3500 Wohnungen wurden auf 6000 erhöht, was durch den Bau von Wohnhochhäusern wie dem ‚Grand Tower‘ möglich war, die ganz im Osten des Viertels unter anderem auf Baufeldern errichtet wurden, die ursprünglich für Bürohochhäuser genutzt werden sollten (Frankfurt Green City 2022: o. S., FAZ.NET 2015: o. S.). Zwar sollen im Europaviertel nach einem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung 30% der neu gebauten Wohnungen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus genutzt werden (Stadt Frankfurt am Main 2008: o. S.), dennoch wird ein nicht unerheblicher Teil aller Wohnungen dem Luxussegment zugerechnet, die in großer Zahl unbewohnt sein sollen (Teutsch 2020: o. S.). Um diese rasant stattfindenden Entwicklungen, wie eingangs erwähnt, mithilfe David Harveys Theorien zur Urbanisierung im Kontext der kapitalistischen Produktionsweise zu ergründen, lohnt sich zunächst ein Überblick über die grundlegende Herangehensweise Harveys in Bezug auf Theoriebildung im Allgemeinen und die Theorie Karl Marx‘ im Speziellen.

### 3 David Harveys Raumökonomie

Eine überraschende Beobachtung ist, wie Felix Wiegand in seiner umfassenden Aufarbeitung Harveys Politischer Ökonomie (2013) darlegt, dass David Harveys Gesamtwerk, trotz unzähliger Publikationen, niemals zusammenhängend thematisiert wurde, sondern lediglich in fragmentierter Form betrachtet worden ist (ebd.: 10–11). Wiegand selbst widmet diesem Umstand und zum Ziel des Schließens dieser Lücke seinen fast 300 Seiten umfassenden Band. Auch deshalb wird an dieser Stelle nur ein kurzer Abriss dessen dargestellt, was die theoretische Arbeit Harveys begleitet.

Harvey selbst stellt sich seit den 1970er Jahren in den Dienst einer der positivistischen Wissenschaft entgegenstehenden Position, die die Subjektivität wissenschaftlicher Arbeit in die produzierten Ergebnisse von Untersuchungen einbezieht. Er geht sogar einen Schritt weiter und sieht die Aufgabe von wissenschaftlicher Theorie nicht nur darin, diese mit der beobachtbaren Welt zu kontrastieren, um sie zu verifizieren oder falsifizieren, sondern auch darin, es der Arbeit mit empirischen Daten zu gestatten, verändernd auf die Theorie einzuwirken (Harvey 2019: 78). Auf diese Weise wird Theorie von einer starren Einheit zu einem flexibleren Konstrukt, das anerkennt, dass Prozesse in einem beobachteten Feld in ihrer dynamischen Interaktion zusammengedacht werden können (ebd.: 76). Sie ist daher eine „evolving structure of argument“ (ebd.: 79), die eine angemessene Strategie für den Umgang mit komplexen, materiell eingebetteten und sich permanent ändernden sozialen Prozessen darstellt (ebd.), und niemals in der Lage sein kann, eine definitive und allumfassende Darstellung der Welt anzustellen (ebd.: 115). Theorie soll daher auch erlauben, in der Auseinandersetzung mit konkreten Fallstudien beeinflusst und weiterentwickelt zu werden (ebd.: 78).

Die darin anklingende dialektische Beziehung zwischen dem Allgemeinen (Theorie) und dem Konkreten (Fallbeispiel) stellt ein führendes Element der theoretischen Arbeit Harveys dar, das nicht nur seine Anwendung in der Auseinandersetzung mit den Kategorien Karl Marx‘ findet, sondern auch an dessen Arbeitsweise angelehnt ist (Harvey 2019: 76). Orientiert an seinen klaren Abstraktionen (Harvey 1985: x; 2017: xiv, Wiegand 2013: 69) arbeitet auch Harvey auf einem hohen, abstrakten Niveau in der Entwicklung und Darstellung seiner Theorien, um diese auf möglichst viele Fälle anwendbar zu machen (Wiegand 2014: 32). Er nutzt jedoch im gleichen Zuge die Beschäftigung mit konkreten Fällen, um sich seinen Abstraktionen zu nähern (Belina 2010: 10–11). Selbst schreibt er dazu: „I stand, in short, to learn far more about the urban process under capitalism by detailed reconstruction of how a particular city has evolved than I would from collection of empirical data sets from

a sample of one hundred cities“ (Harvey 2019: 86). Die daraus folgenden, zuweilen komplexen Abstraktionen versieht Harvey des Öfteren zur Illustration und Verständnishilfe mit Analogien aus dem Alltag oder anderen populärwissenschaftlich bekannten Modellen, wie dem Wasserkreislauf, der ihm beispielsweise als Vorlage für seine Darstellung der Kapitalkreisläufe dient (Harvey 2017: 2–3).

Im Sinne von „Doing theory“ (Harvey 2019: 86) stellt Harvey die Weiterentwicklung der Marx’schen Theorie ins Zentrum seines Wirkens. Nach seiner anfänglichen Auseinandersetzung mit ihr in den Werken *Social Justice and the City* (1988) und *The Limits to Capital* (2018 [1982]) betont Harvey in *The Urbanization of Capital* (1985) den ausdrücklich wichtigsten Aspekt dieser Werke: Die Integration der Dimensionen ‚Raum‘ und ‚Zeit‘ in die allgemeine Theorie der Kapitalakkumulation (ebd.: xi). Parallel zu den Mechanismen hinter Marx‘ Theorien der Produktion und Akkumulation sind Raumproduktionen daher für Harvey in der Konsequenz ebenso Ergebnisse aktiver und alltäglicher sozialer Prozesse (Harvey 2019: 77), die er in einer dialektisch eingebetteten Beziehung mit den Mechanismen der Kapitalzirkulation sieht<sup>2</sup> (ebd.: 81–82). Seine Weiterentwicklungen finden jedoch auch vor dem Hintergrund des Wissens um die Unvollständigkeit der Marx’schen Begrifflichkeiten statt (Harvey 1985: x–xi).

Die Arbeiten des Geographen David Harvey zu historisch-materiellen Vorgängen der Kapitalakkumulation und -zirkulation im sozial produzierten Raum sind daher auch für die Beantwortung sozialwissenschaftlicher Fragestellungen relevant. Harvey selbst bezieht sich dabei auf Anthony Giddens, der schreibt:

Time and space have traditionally been seen not only as ‚boundaries‘ to social analysis but have also been in a certain sense separated from one another in a disciplinary fashion. History, it is presumed, has as its special province the elapsing of time, while geography finds its identity in a pre-eminent concern with space. Each, then, is a bordering discipline for sociology, whose object is to analyse ‚social structures‘ operating in the ‚environments‘ of time and space. [...] Time-space relations are portrayed as constitutive features of social systems, implicated as deeply in the most stable forms of social life as in those subject to the most extreme or radical modes of change (Giddens 1983 [1981]: 30).

Harveys Schlussfolgerung daraus besteht in der Überzeugung, dass Fragen des Raums, die vornehmlich durch Geograph\*innen gestellt und beantwortet werden, zu wichtig sind, um

---

<sup>2</sup> Der an dieser Stelle nicht weiter ausgeführten Diskussion über die Beziehung des alltäglichen Lebens und den Mechanismen der Kapitalakkumulation und -zirkulation widmet Harvey einen etwas ausführlicheren Abschnitt. Darin stellt er sich gegen die Konzeption ‚heterotoper‘ Bereiche des Alltags, die von der Logik des Kapitalismus getrennt strukturiert sind. Er fokussiert sich auf der Suche nach „critical knowledge of everyday life“ (Harvey 2019: 82), an Marx‘ orientiert, auch an dieser Stelle auf die dialektische Beziehung zwischen Abstraktionen der Mechanismen des Kapitalismus und konkreten Ereignissen (ebd.).

sie diesen alleine zu überlassen (Harvey 1985: xi). Andrej Holm, Mitarbeiter des Lehrbereichs Stadt- und Regionalsoziologie der Berliner Humboldt-Universität schreibt, dass „kritische Forschung beginnt, wo beobachtbare Veränderungen in den Städten auf jene grundlegenden gesellschaftlichen Prozesse, Prinzipien und Strukturen zurückgeführt werden, die sich in der sozialen Praxis und der Produktion des Raumes manifestieren“ (Holm 2014: 104). Daher sollen nun im folgenden Abschnitt die grundlegenden Kapitalkreisläufe, wie sie von Harvey auf Basis des Marx'schen Prinzips der Kapitalzirkulation konzeptualisiert werden, näher betrachtet werden, und wie diese mit der Produktion und Zirkulation von und durch die gebaute Umwelt in Verbindung stehen.

#### **4 Die Kapitalkreisläufe**

Die Basis legt der zunächst dargestellte ‚primäre Kreislauf‘, der durch Karl Marx in etlichen, zum Teil nur fragmentarisch vorliegenden Werken erarbeitet wurde. Wichtige Eckpunkte, die es darzustellen gilt, sind in diesem Zusammenhang die zur Aufrechterhaltung der Kapitalzirkulation notwendige Produktion von Wert und Mehrwert im kapitalistischen Produktionsprozess, sowie die Entstehung und der Einsatz von fixem Kapital. Auf diesem primären Kapitalkreislauf aufbauend soll die Konstruktion eines sekundären Kreislaufs durch Harvey näher betrachtet werden, die als Basis der Untersuchung kapitalistischer Urbanisierung gelten kann. Im Zuge der darstellenden Aufarbeitung dieser zentralen Konzepte sollen bereits erste Bezugnahmen zum untersuchten Fall der konkreten Raumproduktionen am betrachteten Ort stattfinden.

##### **4.1 Produktion und der primäre Kreislauf**

Im Zentrum dessen, was Marx in den drei Bänden seines Werks *Das Kapital* beschreibt, steht der bereits erwähnte primäre Kapitalkreislauf. Aufgrund des theoretischen Fokus dieser Arbeit auf die Theorien des ‚Urban Process under Capitalism‘ wird der primäre Kreislauf größtenteils nach Harveys Darstellungen wiedergegeben. Seinem Anspruch folgend, „to tell the story in Marx’s own language“ (Harvey 2017: 4), spricht Harvey hinsichtlich dessen, was den Kapitalkreislauf antreibt, von ‚value in motion‘ – dem prozessierenden Wert. Der Begriff des Wertes ist einer der zentralen Begriffe in Marx‘ Konzeption dieses Kreislaufs. Den Wert definiert er als „social labour we do for others as organised through commodity exchange in competitive pricfixing markets“ (ebd.) und meint damit Arbeit, die im kapitalistischen Produktionsprozess durch Menschen gegen Lohn verrichtet wird. Wichtigster

Aspekt dessen ist, dass es sich dabei um ‚sozial notwendige‘ Arbeit handelt, die von einem Menschen für jemand anderen als sich selbst, beispielsweise für ein wirtschaftliches Unternehmen, verrichtet wird. Der Wert stellt daher die soziale Beziehung zwischen Arbeiter\*innen und den sie entlohnenden Kapitalist\*innen dar. Er ist zwar immaterieller Natur und lässt sich nicht sinnlich wahrnehmen, hat jedoch Auswirkungen auf die uns umgebende, physisch-materielle Welt (ebd.: 4–5). Harvey beschreibt Marx folgend weiterhin die Notwendigkeit einer materiellen Repräsentation des immateriellen Wertes, die in Form des Geldes existent wird. Ein bestimmendes Charakteristikum des Geldes ist, dass es für Marx ausdrücklich nicht gleichbedeutend mit dem Wert selbst ist, sondern abhängig von ihm, lediglich eine Darstellung dessen (ebd.: 5). Geld kann, muss aber keine Form von Kapital sein (ebd.: 7).

Wie kommt nun dieser Kapitalkreislauf in Bewegung? Im *ersten* Schritt ist der\*die Kapitalist\*in im Besitz einer bestimmten Menge Kapitals in Form von Geld, mit dem er\*sie auf den Markt geht, um Produktionsmittel (z. B. Rohstoffe) und Arbeitskraft zu erwerben. Im *zweiten* Schritt, dem Schritt der Verwertung, entsteht in der Produktion durch Arbeiter\*innen, deren Arbeitskraft eingekauft wurde, Wert in Form von Produkten. Im *dritten* Schritt, dem Schritt der Realisierung, bringt der\*die Kapitalist\*in die Produkte in Form der Ware auf den Markt, um sie zum Verkauf anzubieten. Bis zu diesem Moment ist nicht eindeutig gesichert, dass der Wert auch tatsächlich produziert wurde und sich in der Ware manifestiert hat, da zum Zeitpunkt der Produktion noch nicht klar war, ob die hineingeflossene Arbeit auch ‚sozial notwendige‘ Arbeit war. Auf dem Markt muss der Wert wieder in seine Geldform zurückkehren, indem eine effektive Nachfrage nach den jeweiligen Waren herrscht und sie verkauft werden können. Findet dieser Prozess statt, realisiert sich der Wert. Das so erlangte Kapital in Geldform kann der\*die Kapitalist\*in daraufhin wieder nutzen, um auf dem Markt erneut Produktionsmittel und Arbeitskraft zu erwerben, und der Kreislauf beginnt von neuem (Harvey 2017: 7–12).

Die Menge an Kapital im Kreislauf bleibt jedoch nicht gleich, sondern steigt mit einer „compound rate“ (Harvey 2017: 3) an. Dies wird ermöglicht durch das Schaffen eines Mehrwerts, der von Arbeiter\*innen produziert und von Kapitalist\*innen angeeignet wird. Der Wert der Arbeitskraft, der in die produzierten Waren einfließt, ergibt sich aus den Kosten, die zur Reproduktion dieser Arbeitskraft anfallen (Nahrung, Kleidung, Miete, etc.) und entspricht dem Lohn, für den Arbeiter\*innen ihre Arbeitskraft verkaufen (ebd.: 7). Harvey schreibt weiterführend: „A point arrives in the working day when the labourer has produced the equivalent of [...] the value of labour power [...] and transferred the value of [...] the means of production [...] into the form of the new commodity“ (ebd.: 10). Ist dieser

Zeitpunkt vor dem Ende des Arbeitstages erreicht, wird ab dann ein Mehrwert in Form des ‚absoluten Mehrwerts‘ produziert, der vollständig in den Besitz der Kapitalist\*innen geht. Auf diese Weise steigt der erschaffene Gesamtwert während des Schrittes der Verwertung an, wodurch mehr Wert auf dem Markt realisiert werden kann, als zu Beginn in die Verwertung geflossen ist. Dadurch kann im folgenden Durchlauf mehr Kapital in die Produktion gegeben werden (ebd.: 11). Marx bezeichnet diese soziale Beziehung, die gleichzeitig den Moment der (Re-)Produktion des Klassenverhältnisses zwischen Arbeit und Kapital darstellt, als Ausbeutung (ebd.). Der hier dargestellte Prozess der Produktion von Waren ist nach Marx und Harvey die einzige Art und Weise, wie der für die Kapitalzirkulation notwendige Wert und Mehrwert entstehen kann und legt die Basis für alle folgenden theoretischen Ausführungen. Ohne die Zirkulation von Wert und Mehrwert ist ein Kapitalkreislauf nicht möglich (ebd.).

Der historische Start der Zirkulation liegt nach Marx in einem Prozess, den er ‚ursprüngliche Akkumulation‘ nennt. Diese stellt zum einen die Aneignung von vorkapitalistischen Mehrwerten durch eine über die ehemaligen Feudalherren siegreiche und neu aufsteigende kapitalistische Klasse dar (Harvey 2019: 90, Marx 1968 [1867]: 743), sowie zum anderen die Loslösung der vormals in Zünften organisierten Arbeiter\*innen, die anschließend nicht nur frei in der Möglichkeit waren, ihre Arbeitskraft nach eigenem Willen zu verkaufen, sondern auch befreit von der Verfügung über die notwendigen Produktionsmittel (ebd.).

Durch Weiterentwicklungen in Technologie und der Organisation von Arbeitsabläufen kann die Produktivität der Verwertung gesteigert werden. Technologische Weiterentwicklungen finden beispielsweise in Form von neuen Maschinen statt, die die Arbeiter\*innen in ihrer Tätigkeit unterstützen (Harvey 1985: 4). Dadurch wird weniger Arbeitskraft für die Produktion der gleichen oder sogar größeren Menge an Waren benötigt. Die in der einzelnen Ware enthaltene Arbeit, also der Wert, ist daher geringer, wodurch sich der Mehrwert in Form des ‚relativen Mehrwerts‘ für die Kapitalist\*innen erhöhen kann (Harvey 2017: 25). Dem folgend ist es im Interesse aller Kapitalist\*innen, den Fluss von Kapital im Kreislauf und die damit einhergehende Wert- und Mehrwertproduktion am Laufen zu halten.

Die Jagd der individuellen Akteur\*innen der kapitalistischen Klasse nach einem möglichst hohen Mehrwert offenbart einen entscheidenden Widerspruch, der dem beschriebenen System aus Wert- und Mehrwertproduktion innewohnt und zur folgenreichen Situation der Überakkumulation von Kapital führen kann. Die Konkurrenz unter den Kapitalist\*innen kann dem Klasseninteresse der Aufrechterhaltung des Kapitalkreislaufs auf Basis der Ausbeutung entgegenstehen, indem die effektive, also zahlungskräftige Nachfrage nach

Waren aufgrund des geringeren Einsatzes von Arbeitskraft nicht der Menge an produzierten Waren entspricht. Der Prozess der Akkumulation kann unter diesen Umständen daraufhin zu einer Überakkumulation von Kapital in unterschiedlicher Form führen (Harvey 1985: 4). In Form von überakkumuliertem Warenkapital liegen klassischerweise produzierte Waren in Lagern oder auf Märkten herum, deren Wert durch fehlende Nachfrage nicht realisiert werden kann. In einem anderen denkbaren Fall liegt überakkumuliertes Kapital in Geldform vor, das nicht produktiv zur Verwertung beitragen und auch mit einem Überschuss an nicht einsetzbarer Arbeitskraft einherkommen kann (ebd.: 4–6). An diesem Punkt wird die Gefahr einer durch diese Überakkumulation induzierten Entwertungskrise immanent, da anlagensuchendes Kapital in diesem primären Kreislauf möglichst schnell einer produktiven Verwendung bedarf (Belina 2010: 12). Andernfalls ruht es und ist damit nicht mehr in die Bewegung der Kapitalzirkulation involviert, was zu Entwertung des Kapitals führt (Harvey 2017: 38). Diese Krisentendenz der kapitalistischen Produktionsweise bildet dabei nicht die Ausnahme, sondern einen, dem System inhärenten Aspekt, durch den es aufgrund der genannten Widersprüche immer wieder zu solchen Überakkumulationskrisen kommen muss (Wiegand 2014: 32).

Zur Untersuchung von Strategien zur Bewältigung einer solchen Krise ist ein Blick auf die Krisen der letzten Jahrzehnte hilfreich. Harvey stellt, ein konkretes Beispiel betrachtend, fest, dass die größeren Krisen der letzten 100 Jahre (Weltwirtschaftskrise 1929, Ölpreiskrise 1973, ‚Schwarzer Montag‘ 1987 und die Krisen der frühen 2000er) von einem spürbaren Anstieg im Bau von Hochhäusern in New York City begleitet wurden und beruft sich dabei auf Untersuchungen des National Bureau of Economic Research (Harvey 2013: 32–34), in denen die Autor\*innen selbst auf die Verbindung zwischen wirtschaftlichen Krisen und dem Immobilienmarkt hinweisen (vgl. Goetzmann/Newman 2010, Snowden 2010, White 2009).

Der Bau von Immobilien selbst als Produktion von Waren ist zunächst Teil des bisher besprochenen, primären Kapitalkreislaufs. Üblicherweise werden solche Bauvorhaben heute durch Akteur\*innen der Projektentwicklung initiiert, die als Organisierende nicht zwangsweise auch die Investierenden des Projekts sind, sich aber auch um die Suche nach Investor\*innen bemühen. Sind diese gefunden, werden Bauunternehmen für die tatsächliche Bautätigkeit beauftragt. Parallel widmet sich die Projektentwicklung bereits der späteren Vermarktung der Immobilien (Heeg 2014: 147–148). In Marx’schen Begriffen ausgedrückt organisieren Projektleitung und Bauunternehmen die Produktion der Ware Immobilie, indem

sie mit dem Geldkapital der Investor\*innen auf dem Markt Arbeitskraft und Produktionsmittel erwerben, die dann in der Verwertung die Ware der Immobilie produzieren.<sup>3</sup>

Als konkretes Beispiel lässt sich der Bau der beiden Bürogebäude ‚DB Tower‘ und ‚DB Brick‘ als nicht-Wohngebäude an der Europaallee betrachten. Projektentwicklerin, Investorin und Grundstücksbesitzerin war die Aurelis Real Estate GmbH (Aurelis)<sup>4</sup>, die eine Arbeitsgemeinschaft der Firmen Lupp, Schmid Innenausbau und Prinzig Gebäudetechnik mit dem Bau der Gebäude beauftragte (Lupp GmbH 2022: o. S.). Die für den Erfolg der Verwertung im primären Kapitalkreislauf notwendige Realisierung des Wertes auf dem Immobilienmarkt wurde bereits vor Baubeginn im Herbst 2018 garantiert, indem die HIH Invest Real Estate GmbH beide Immobilien erworben hat (Skyline Atlas 2022: o. S., Manus 2019: o. S.).

Dieses Beispiel zeigt deutlich die Umwandlung der einzelnen Kapitalformen ineinander, wie sie nach der Theorie der primären Zirkulation in jedem verwertenden Prozess stattfindet. Dennoch gibt es größere Unterschiede zum üblichen Warenherstellungsprozess zu beobachten. Zum einen sind die Kapitalmengen, die durch die Produktion der gebauten Umwelt in die Zirkulation gebracht werden, enorm. Die Firma Lupp gibt das Auftragsvolumen allein für ihren Teil der Bautätigkeiten mit 45,5 Millionen Euro an. Diese umfassen nur das Gebäude, ohne Haustechnik und Innenausbau (Lupp GmbH 2022: o. S.). Zum anderen birgt der Produktionsprozess der Baubranche die Chance, dass mehr Wert in die Ware fließt als bei der Produktion anderer Waren. Grund dafür ist das geringe Maß an Automatisierung in diesem Bereich (Belina 2018: 193), was im Gegenzug den relativen Mehrwert und damit den Profit für die investierenden Kapitalist\*innen senkt.

Im Moment der Fertigstellung und des Verkaufs der Immobilie endet ihr Charakter als Ware der Produktion und sie kann die Sphäre dieser auf zwei Weisen verlassen. Die erste Möglichkeit ist der Weg in die private Konsumtion, das Aufbrauchen von Waren, beispielsweise in Form des Wohneigentums. Damit ist die entsprechende Immobilie vom Grunde her nicht mehr Teil der Kapitalzirkulation, da mit der Realisierung unter diesen Umständen der Tauschwert (wie hoch der Preis auf dem Markt ist) in den Hintergrund tritt und der Gebrauchswert (das Wohnen in der Immobilie) in den Vordergrund. Sie wird dadurch zum Teil des Konsumtionsfonds, der Waren enthält, die nicht sofort, sondern über einen längeren Zeitraum konsumiert werden (Wiegand 2013: 147). Dieser Fonds stellt dabei das

---

<sup>3</sup> Zur Trennung von Eigentum und Management siehe Harvey (2017: 19).

<sup>4</sup> Eine Besonderheit stellt die Entstehung und Entwicklung der Aurelis GmbH dar. Diese wurde 2002 durch die Bahn gegründet, um nicht mehr für den Betrieb notwendige Grundstücke zu verwalten. In diesem Zuge wurden die entsprechenden Grundstücke an Aurelis verkauft (Deutscher Bundestag 2006: 1).

konsumseitige Pendant zur zweiten Möglichkeit des Verlassens des primären Kapitalkreislaufs dar: die Nutzung in einem sekundären Kapitalkreislauf in Form von fixem Kapital in der gebauten Umwelt (Harvey 1985: 6). Zum Verständnis dieser speziellen Form des fixen Kapitals soll zunächst die Kategorie des allgemeinen fixen Kapitals näher betrachtet werden.

## **4.2 Der sekundäre Kapitalkreislauf und die Urbanisierung des Kapitals**

In 4.1 wurde bereits die Möglichkeit der Produktivitätssteigerung durch Einsatz und Weiterentwicklung der technologischen Basis thematisiert und das Beispiel der Maschine im Produktionsprozess angesprochen, die die Arbeiter\*innen bei der Herstellung von Waren unterstützt. Marx selbst bezeichnet diesen Aspekt in der Zirkulation als ‚fixes Kapital‘ und meint damit Kapital, das in einem Objekt fixiert zur Produktion von Waren beiträgt und nicht, wie beispielsweise eingekaufte Rohstoffe, in der Verwertung komplett in der Ware aufgeht, sondern nach und nach über mehrere Verwertungszyklen hinweg in die Ware fließt (Harvey 2001: 27). Harvey selbst nutzt dazu den englischen Begriff ‚fixed capital‘, was eine semantische Stolperfalle birgt.

Hier könnte das Wort ‚fixed‘ auch ‚an Ort und Stelle fixiert‘ bedeuten (Harvey 2001: 24). ‚Fixes Kapital‘ ist jedoch fix, weil eine Menge an Kapital zur Unterstützung der Verwertung in einem ‚Arbeitsmittel‘ fixiert ist, bis sie sich komplett auf die produzierten Waren übertragen hat (Marx 1963 [1893]: 159). Das ‚Arbeitsmittel‘ kann sowohl mobil sein (z. B. ein Asphaltfertiger), als auch im Raum fixiert (z. B. ein Industriegebäude) (ebd.: 163). Harvey selbst ist sich dieser potentiell irreführenden Mehrdeutigkeit des englischen Begriffs ‚fixed‘ bewusst, nutzt sie jedoch an anderer Stelle argumentativ aus, worauf noch an späterer Stelle eingegangen wird.

Schon die Investition in fixes Kapital jeglicher Art bietet die Möglichkeit, einen Teil anlagesuchenden Kapitals für einen längeren Zeitraum zu ‚beschäftigen‘, als es in der unmittelbaren Verwertung der Produktion möglich wäre. Die Investition eines Herstellungsbetriebs von Eisenwaren in die Anschaffung einer Maschine zur Fertigung von Nägeln ist im Vorhinein mit einer größeren Summe an Geldkapital verbunden, die nicht für den Erwerb von anderen Produktionsmitteln und Arbeitskraft verwendet werden kann. Sie hat aber das Potential, auf längere Sicht durch die Produktivitätssteigerung die Profitrate unter der Bedingung zu erhöhen, dass sie für einen bestimmten zukünftigen Zeitraum produktiv zum Einsatz kommt, mit ihrer Hilfe also effizienter Wert und Mehrwert geschaffen werden. Es wird also eine gewisse Menge an Kapital der direkten Zirkulation entnommen und fixiert,

um die Zirkulation größerer Mengen Kapitals, das ‚zirkulierendes Kapital‘ (Marx 1963 [1893]: 159), zu beschleunigen.

Die wichtigste Voraussetzung dafür, dass sich die Investition in fixes Kapital aus kapitalistischer Sicht lohnt, ist die Nutzung dessen, bis das in ihm fixierte Kapital vollkommen in der Verwertung aufgegangen ist. Dafür gibt es jedoch keine Garantie. Harvey spricht hier von einem weiteren widersprüchlichen Punkt, der den grundlegenden Gebrauchswert des fixen Kapitals betrifft. Dieser ist der zentrale Aspekt der Produktivitätssteigerung, denn er beschleunigt die Kapitalzirkulation in der Verwertung, ist jedoch im Gegenzug auf genau diesen expliziten Gebrauch festgelegt und beschränkt, eben ‚fixiert‘ (Harvey 1985: 24). Für das zuvor genutzte Beispiel könnte nun folgende Situation denkbar sein: Nach einer gewissen Betriebsdauer der Maschine, die aber noch nicht den ‚amortisierenden‘ Zeitpunkt erreicht hat, gibt es keine effektive Nachfrage mehr nach Nägeln, beispielsweise durch die Entwicklung besserer Methoden zum Verbinden von Materialien, was als technologischer Fortschritt bezeichnet werden könnte. In diesem Fall, so Harvey, würde der Rest des fixen Kapitals der Maschine der Entwertung anheimfallen (ebd.). Der produktive Einsatz des Gebrauchswerts ergäbe ökonomisch keinen Sinn, da die so produzierten Waren zwar die Verwertung durchlaufen hätten, dieser Wert sich aber auf dem Markt nicht realisieren ließe. Das Kapital würde somit die Mobilität des zirkulierenden Kapitals nicht mehr gewährleisten und zu einer „Schranke der Akkumulation“ (Belina 2010: 12) werden.

Fixes Kapital der gebauten Umwelt unterliegt im Grunde den gleichen Mechanismen, bedarf aber aufgrund bestimmter zusätzlicher Eigenschaften einer genaueren Betrachtung. So unterscheidet Harvey fixes Kapital, das direkt in die Produktion eingebunden ist (beispielsweise eine Maschine), von fixem Kapital, das als physisch-materieller Rahmen der Produktion dient (beispielsweise Fabrikgebäude). Letzteres bezeichnet er als „built environment for production“ (Harvey 1985: 6). Im Unterschied zu einer Maschine sind Immobilien der gebauten Umwelt in der Regel an Ort und Stelle fixiert, wodurch ihr Gebrauchswert zusätzlich räumlich gebunden ist (ebd.). Dieser Umstand, zusammen mit den enormen Kapitalmengen, die in der gebauten Umwelt fixiert werden können, birgt Chancen und Gefahren gleichermaßen.

Zum einen bestehen Chancen in der langfristigen Bindung dieser großen Menge Kapitals. Ähnlich dem fixen Kapital, das direkt an produktiven Aktivitäten beteiligt ist, überträgt sich auch der Wert immobilien fixen Kapitals während der Verwertung in der Warenproduktion an diesem Ort auf die produzierten Waren. Zum anderen besteht die Gefahr in der Fehleinschätzung zukünftiger wirtschaftlicher Entwicklungen. Da der Zeitpunkt der

Amortisierung des investierten Kapitals aufgrund der Menge in ferner Zukunft liegt und die Umlaufzeiten im sekundären Kreislauf dadurch deutlich länger als im primären Kreislauf sind, kommt zur Fixierung des Gebrauchswerts und der Fixierung an einem bestimmten Ort des Kapitals noch die Fixierung beider Aspekte über einen langen Zeitraum hinzu. (Harvey 1985: 24). Zusammengefasst stellt die Strategie der Investition in den sekundären Kapitalkreislauf zwar eine Möglichkeit dar, die sofortige Entwertung von überakkumuliertem Kapital zu verhindern, geschieht aber auf Kosten der Mobilität dieses Kapitals über einen längeren Zeitraum. Daraus entsteht die paradoxe Situation, dass zirkulierendes Kapital ‚durch‘ den Ort der Fixierung fließen muss, damit sich der gebundene Wert nach und nach realisiert (Harvey 2017: 149). Die Investition in fixes Kapital der gebauten Umwelt ist daher die Strategie, durch räumliche Bindung und Spekulation auf zukünftige Verwertung das Problem der Entwertung zeitlich zu lösen. Stoppt die Mobilisierung zirkulierenden Kapitals bevor der Wert des fixen Kapitals vollständig übertragen wurde, so ist das verbliebene Kapital trotz allem dennoch entwertet (Harvey 1985: 24). Zu betonen gilt bei alledem, dass als Voraussetzung für die beschriebenen Prozesse ein der Steigerung des relativen Mehrwerts geschuldeter Überschuss an Kapital und Arbeitskraft im System vorhanden sein muss (ebd.: 6).

Für das fiktive Beispiel der Nagelherstellung könnte das Folgendes bedeuten: Der herstellende Betrieb hat durch den Einsatz von Maschinen die Produktivität im Herstellungsprozess derart gesteigert, dass der relative Mehrwert, den er in der Lage ist abzuschöpfen und zu realisieren, nun in Geldform vorliegt, jedoch in einer solchen Menge, dass nur ein Bruchteil dessen produktiv als Kapital in der eigenen Nagelherstellung verwertet werden kann. Der Rest würde nun ohne Anlagemöglichkeit nicht zirkulieren und damit entwertet werden. Um dies zu verhindern, könnte das Unternehmen mit dem vorhandenen Geldkapital eine neue Fabrikhalle auf einem bereits vorhandenen oder noch zu erwerbenden Grundstück (siehe Kapitel 5) errichten, um dort mit größeren Produktionskapazitäten mehr Nägel herstellen zu können. In diesem Fall wäre eine sofortige Entwertung des überschüssigen Kapitals abgewendet worden. Gleichzeitig wird durch die dort stattfindende Produktion die Mobilisierung zirkulierenden Kapitals durch das fixe Kapital der Fabrikhalle gewährleistet.

Nimmt man nun an, dass sich der fixierte Wert nach und nach innerhalb von 30 Jahren auf die produzierten Nägel überträgt, spekuliert die Firma darauf, dass es mindestens für die nächsten 30 Jahre eine effektive Nachfrage nach Nägeln aus diesem Werk gibt. Nur so ließe sich die Entwertung tatsächlich erfolgreich abwenden. Ähnlich dem Schicksal der Maschine im vorherigen Beispiel ist auch hier die Gefahr der Entwertung innerhalb der 30 Jahre gegeben, falls Nägel durch technologische oder gesellschaftliche Entwicklungen nicht mehr

benötigt werden oder die effektive Nachfrage nach diesen expliziten Waren von diesem Ort nicht mehr existieren sollte.

Die Vorgänge der letzten Jahre im Frankfurter Europaviertel lassen sich hiermit nur eingeschränkt erklären. Zum Zweck der vorläufigen Analyse soll an dieser Stelle zunächst davon ausgegangen werden, dass eine größere Menge anlagesuchenden Kapitals ohne akute Möglichkeit für produktiven Einsatz und der notwendige Überschuss an Arbeitskraft vorhanden ist, sodass ein Übertrag des Kapitals in den sekundären Kreislauf eine ökonomisch sinnvolle Option darstellt. In der Sphäre der ‚built environment for production‘ verbleibend lässt sich für das Europaviertel feststellen, dass der neuste Rahmenplan einen Anteil von 25% für Misch- und Kerngebietsflächen vorsieht (Stadt Frankfurt am Main 2015: o. S.). Mischgebiete sind solche Flächen, auf denen zusätzlich zu Wohnraum noch Gewerbebetriebe untergebracht werden dürfen, „die das Wohnen nicht wesentlich stören“ (§ 6 Absatz 1 Satz 1 BauNVO). Kerngebiete „dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur“ (§ 7 Absatz 1 Satz 1 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe sind nach § 6 und § 7 BauNVO explizit zugelassene Nutzungen. Diese sind nach Harvey und Marx als handelskapitalistische Akteure darauf spezialisiert, den Wert produzierter Waren auf dem Markt zu realisieren. Sie organisieren den Verkauf und die Logistik der Ware und betreiben Marketing sowie Werbung, um den Wert der Waren möglichst schnell und effizient zu realisieren und so den Kreislauf möglichst nicht ins Stocken geraten zu lassen. Sie selbst produzieren zwar keinen Wert, sind aber am letzten Schritt des primären Kreislaufs beteiligt und erhalten ihren Teil des Profits direkt aus der Schaffung von Wert und Mehrwert (Harvey 2017: 35–36). Dadurch sind sie eine effektive Nutzung der gebauten Umwelt und stellen den Fluss zirkulierenden Kapitals durch den Ort der Immobilie sicher.

Weitere Nutzungen, die beide Arten von Gebieten zulassen, sind Geschäfts- und Bürogebäude. Aktivitäten, die allgemein formuliert der Verwaltung von öffentlich-administrativen oder gewerblichen Angelegenheiten zuzuordnen sind, können im Rahmen der Marx’schen Werttheorie nicht der Produktion von Waren zugerechnet werden. Marx selbst bezeichnet diese Form als „unproductive labour“ (Harvey 2017: 87). Harvey weist jedoch darauf hin, dass diese dennoch in der Lage sein kann, die Produktivität der Verwertung zu steigern und so der Maschine ähnlich zwar keinen Wert produzieren, jedoch dabei unterstützen kann (ebd.). In Verwaltungsangelegenheiten arbeitende Angestellte können beispielsweise mit der Reorganisation von Arbeitsabläufen dazu beitragen, die Kosten der

Arbeitskraft zu reduzieren und somit den relativen Mehrwert steigern. Über die der Steigerung des absoluten Mehrwerts zugrundeliegende Erweiterung der Ausbeutung können gleichzeitig nicht nur die Lohnkosten der Arbeiter\*innen, sondern auch jene der Verwaltungsangestellten gesenkt werden, wodurch sich deren eingeforderter Anteil am gesamten Mehrwert aus der Produktion verringert und somit der Anteil an Mehrwert-Kapital der Kapitalist\*innen steigt (ebd.). Daher würde auch diese Form der Nutzung der gebauten Umwelt den Kapitalfluss gewährleisten.

Der Bereich Wohnimmobilien muss noch einmal gesondert betrachtet werden. Wird der Wohnraum zum privaten Gebrauch und aus Eigenkapital erworben, fällt er, wie in Abschnitt 4.1 bereits angesprochen, aus der Zirkulation und wird Teil des Konsumtionsfonds. Die Zuordnung zum Konsumtionsfonds ist jedoch nicht endgültig, sodass eine Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt wieder in die Zirkulation eingebracht werden kann (Wiegand 2013: 147). Harvey selbst sieht die aus dem Konsumtionsfonds gebildete „built environment for consumption“ (Harvey 1985: 6) auch als Teil des sekundären Kapitalkreislaufs und verweist darauf, dass manche fixen Anlagen der gebauten Umwelt auch in beiden Sphären genutzt werden (wie beispielsweise Transportinfrastrukturen) (ebd.).

Werden jedoch Immobilien jeglicher Art mithilfe von Krediten gebaut und/oder erworben, können diese nach der Realisierung in ihrer Materialität ebenso Teil des Konsumtionsfonds sein. Durch die Finanzierung über einen Kredit wird jedoch ein weiterer Kreislauf angestoßen: der Kreislauf von zinstragendem Kapital, der im folgenden Abschnitt näher betrachtet werden soll.

### **4.3 Finanzialisierung und die Zirkulation zinstragenden Kapitals**

Finanzinstituten und dem Bankenwesen kommen wichtige, ausgleichende Aufgaben innerhalb der kapitalistischen Wirtschaftsweise zu. Im Rahmen dessen hat sich im Laufe der Zeit ein Finanzmarkt gebildet, auf dem Akteur\*innen mit Geldkapital in Form von Finanzprodukten handeln. Da der reine Handel mit Geldkapital nur ein Handel mit der Repräsentation des Wertes ist und keine Verwertung stattfindet, werden in dieser Sphäre keine Waren aus einer irgendwie gearteten Produktion gehandelt (Harvey 2017: 40). Harvey nutzt zur Darstellung der Notwendigkeit der Zirkulation von Geldkapital und der diese organisierenden Finanzinstitute als Aufhänger ein Beispiel aus dem produktiven Kreislauf. In diesem Beispiel steht ein\*e Landwirt\*in der Baumwollproduktion nach der Ernte vor der Situation, die gesamte Ware auf einmal an weiterverarbeitende Unternehmen verkauft zu haben. Nach der Realisierung des Wertes der Waren hat er\*sie eine große Summe Geldkapital zur Verfügung,

die den produzierten Wert des gesamten Jahres repräsentiert (ebd.: 38). Da er\*sie jedoch über das Jahr verteilt sowohl zur Produktion neuer Baumwolle als auch für den eigenen Lebensunterhalt oder Lohnzahlungen an andere konstant Geldkapital benötigt, muss das Geld auf irgendeine Weise gelagert werden (ebd.). Wie schon mehrfach thematisiert, ist Kapital in jeder Form, solange es sich nicht in Bewegung befindet, entwertet. Im Alltag kann dies beispielsweise innerhalb des Jahres durch Preissteigerungen zum Verlust der Kaufkraft führen.

An dieser Stelle kommt das Banken- und Finanzsystem ins Spiel. Steht der\*die Landwirt\*in vor dem Problem, die große Menge Kapital nicht direkt der eigenen Produktion zuführen zu können, kann er\*sie sich dazu entscheiden, dieses Geld an eine Bank zu verleihen. Der Verleih findet nicht kostenlos statt, sondern geschieht zu einem Preis in Form des Zinses, da ansonsten kein Unterschied zur Lagerung in Geldform bei dem\*der Landwirt\*in selbst bestehen würde (Harvey 2017: 38–39). Der Zins muss dafür hoch genug sein, dass die zu erwartende Rendite des Geschäfts höher ist als die anderer Investitionsmöglichkeiten (ebd.: 43). Dieses in Bankguthaben umgewandelte Geldkapital wird durch die Bank als Einlage verwendet, aus der Kredite an Privatpersonen oder gewerbliche Akteure mit Zinsen belegt weiterverliehen werden können, die größer sind als die Zinsen, welche die Bank dem\*der Landwirt\*in zahlen muss (ebd.: 38–39). Die Kreditnehmer von Banken können vielfältiger Natur sein.

Auf der Produktionsseite könnte dies beispielsweise ein industriekapitalistisches Unternehmen sein, das für den Kauf einer Maschine zur Herstellung von Nägeln eine bestimmte Menge Geldkapital benötigt, die es jedoch nicht aus Eigenkapital aufwenden kann oder möchte. Daher wendet es sich an den Finanzmarkt und leiht sich die notwendige Menge Geldkapital zum Preis des Zinses, um dieses in fixes Kapital zu investieren (Harvey 2017: 39). Auf der Konsumtionsseite kann Geldkapital zu Konsumtionszwecken geliehen werden, z. B. im Falle, dass das nötige Kapital, wie auf der Produktionsseite, nicht durch Eigenkapital aufgewendet werden kann (ebd.: 41).

Mit Marx und Harvey betrachtet muss hieran anschließend die Frage gestellt werden, wie das Einlagern von Geldkapital und die Ausgabe von Krediten in die Sphäre der Produktion und Konsumtion zur Aufrechterhaltung der Kapitalzirkulation beitragen kann. Kredite im Rahmen der Produktion führen im oben genannten Beispiel zur schon besprochenen Produktivitätssteigerung und damit zur Chance auf einen höheren relativen Mehrwert in der Verwertung. Konsumkredite leisten ihren Beitrag zur Schaffung einer effektiven Nachfrage

nach Konsumgütern, die ansonsten nicht gegeben sein könnte und gewährleisten somit die Realisierung von Werten auf dem Markt (Harvey 2017: 43).

Auf der Seite der Kreditnehmer\*innen bekommen Kredite die Form von Schulden, die zurückgezahlt werden müssen. Am Beispiel der Investition in fixes Kapital wird sichtbar, dass diese durch den Ausblick auf zukünftige Wert- und Mehrwertproduktion im primären Kapitalkreislauf beglichen werden können (Harvey 2017: 23, 40). Die Quelle der Rückzahlung von Konsumkrediten kann ebenso in den primären Kapitalkreislauf zurückverfolgt werden. Rückzahlungen finden oft mit der Hilfe von Lohn und Gehalt statt, die aus produktiver Arbeit oder unproduktiver, aber die Mehrwertproduktion unterstützender Arbeit stammen können und somit auch von zukünftiger Wertproduktion abhängen. Nach Harvey hat die Zirkulation dieses zinstragenden Kapitals das Potential, die unterschiedlichen Umschlagszeiten in unterschiedlichen Bereichen des primären Kapitalkreislaufs und die daraus entstehenden Krisentendenzen durch Entwertung ruhenden Kapitals abzumildern (ebd.: 43). Die Produzierenden der Baumwolle vertrauen einer Bank ihr ansonsten entwertetes Geldkapital an, um es wieder in die Zirkulation zu bringen und verlangen darauf den Zins als Preis für die Ware des Geldes. Die Bank verleiht dies in der Hoffnung darauf, dass zukünftig Wert produziert wird, an das Industrieunternehmen der Nagelherstellung, das ohne diesen Kredit potentiell bei der Erhöhung des Mehrwerts nicht mit anderen Unternehmen mithalten könnte und somit Waren herstellen würde, deren Wert sich nicht realisieren ließe. Auch dieses Warenkapital wäre damit ansonsten entwertet.

Das Verleihen von Geld zum Preis des Zinses ist zwar vom Grunde her von der Aussicht auf zukünftige Wertproduktion abhängig, ist jedoch nicht an die direkte Investition in die Produktion gebunden. Der Strom an Geldkapital wird vielmehr von seiner Tendenz her in eine Richtung geleitet, die eine möglichst hohe Rendite verspricht. Es ist beispielsweise auch die spekulative Investition in Grund und Boden denkbar, die in Kapitel 5 thematisiert werden wird (Harvey 2017: 40).

An diesem Punkt beginnt die Sphäre der Zirkulation des von Marx konzeptualisierten ‚fiktiven Kapitals‘ (Harvey 2017: 40, Marx 1983 [1893]: 483). Die präzisen Mechanismen hinter der Entstehung dieser Kapitalform in Verbindung mit zinstragendem Kapital, der ‚Mutter aller verrückten Formen‘ (ebd.), sind mannigfaltiger Natur, sollen jedoch bezüglich des betrachteten Gegenstandes an dieser Stelle auf das Notwendigste reduziert werden. Von Marx‘ Abstraktionen aus konkretisiert stellt sich die Schaffung fiktiven Kapitals wie folgt dar: Für verliehenes Kapital in Höhe von 100 € bekommt das Kreditinstitut einen Schuldschein, der die Höhe des geliehenen Kapitals inklusive des darauf fälligen Zinses ausweist.

Das Kreditinstitut ist daraufhin in der Lage, den Schuldschein zu kapitalisieren und ihn in Form des fiktiven Kapitals mit Aussicht auf zukünftige Tilgung als Finanzprodukt weiterzuverkaufen. Die Bank hat durch den Verkauf einen früheren Rückfluss des Kapitals erwirkt, während die Partei, in deren Besitz sich der Schuldschein im Anschluss befindet, das Anrecht auf die Zinszahlungen erworben hat. Das ursprünglich geliehene Geldkapital vermehrt sich somit am Ende der Tilgung um ein Vielfaches (ebd.: 482–483).

Durch strategischen Handel mit den kommodifizierten Schuldscheinen und anderen Finanzprodukten können Banken ein Vielfaches dessen in den Kreislauf zinstragenden Kapitals bringen, was sie selbst an Einlagen in Form von ‚realem‘ Kapital ihrer Einleger haben (Harvey 2017: 40). Auf diese Weise wird Geld geschaffen, das die Produktivkapazitäten, also die potentiell mögliche Wertproduktion, um ein Vielfaches übersteigt (ebd.). Die so gestaltete Möglichkeit, eine Rendite auf verliehenes Kapital zu erhalten, die in keiner Weise zur Erschaffung von Wert und Mehrwert beiträgt, hat „alle[n] Zusammenhang mit dem wirklichen Verwertungsprozeß des Kapitals [...] bis auf die letzte Spur verloren, und die Vorstellung vom Kapital als einem [sic] sich durch sich selbst verwertenden Automaten befestigt sich“ (Marx 1983 [1893]: 484).

Was die Relevanz für den Immobilienbau betrifft, kann ähnlich verfahren werden, wie bei dem in der Produktion eingesetzten fixen Kapital. Gerade aufgrund der sehr großen Summen an Geldkapital, die bei der Produktion und Realisierung der Immobilien in Bewegung gesetzt werden, kann davon ausgegangen werden, dass diese zumindest teilweise durch zinstragendes Kapital in Form von Krediten finanziert werden (Wiegand 2014: 34, Belina 2010: 13). Auch im Bereich der gebauten Umwelt können sowohl Kredite zur Produktion als auch zur Konsumtion von Immobilien in Anspruch genommen werden, zum Teil sogar zeitgleich, sodass ein Kredit für die Realisierung einer Immobilie zur Tilgung des Kredits für den Bau dieser genutzt werden kann (Harvey 2017: 43). Die ökonomische Sinnhaftigkeit eines Kredits für die Produktion der Immobilie richtet sich nach der Wahrscheinlichkeit der Realisierung ihres (Mehr-)Werts (Belina 2017: 42). Die für deren Steigerung notwendige Nachfrage schafft in dem Zuge das Immobiliendarlehen der kaufenden Partei. Wird die Immobilie im Anschluss an die Realisierung produktiv genutzt, gilt das gleiche wie im Bezug zur Maschine aus dem obigen Beispiel. Die Tilgung findet aus Teilen des realisierten Wertes der zukünftigen Produktion statt. Durch diese Involvierung der Finanzinstitute im gesamten Prozess von Produktion bis Konsumtion und darüber hinaus zeigt sich eine erkennbare Kontrolle über die Schaffung der gebauten Umwelt (Goodman/Harvey 2009: 13). Bezüglich der Immobilienkreditaufnahme für Wohneigentum lohnt sich ein genauerer Blick.

Wird Wohneigentum, vollständig oder teilweise, durch ein Darlehen finanziert, geht zwar der Gebrauchswert der Immobilie in den Konsumtionsfonds der Eigentümer\*innen über, der Tauschwert verbleibt jedoch im Bereich der Zirkulation. Das privat bei einem Kreditinstitut geliehene, zinstragende Kapital, mit dem das Wohneigentum gekauft wurde, wird in vorher festgelegten Raten und häufig aus Lohneinnahmen getilgt. Die Tilgung ist damit, wie bereits erwähnt, meist an der Mehrwertproduktion beteiligt. Dadurch findet ein regelmäßiger Fluss an Werten aus der Kapitalproduktion statt, wodurch das Wohneigentum weiterhin in die Aufrechterhaltung von Kreisläufen involviert ist (Belina 2017: 39) und vor allem, dem fixen Kapital ähnlich, nur langsam über die Tilgung zurückfließt (Belina 2018: 190).

Die außerdem stattfindende Finanzialisierung des Immobilienmarktes gelingt über den Schritt der Kapitalisierung der Schuldscheine von Immobilienkrediten. Wie Bernd Belina dahingehend treffend ausführt,

betrachtet die/der Kreditgeber\*in die kompletten noch ausstehenden Rückflüsse von Tilgung und Zins [...] als sicher und ‚kapitalisiert‘ sie im hier und jetzt. Dabei wird hochgerechnet, wieviel Kapital es bräuchte, um aktuell diesen Zinsfluss zu generieren, und anschließend wird so getan, als existierte diese Kapitalmenge schon: sie wird weiterverliehen bzw. in Form von Verbriefungen weiterverkauft (Belina 2017: 43).

Die gebaute Umwelt findet somit in Form von Finanzprodukten ihren Weg auf die weltweiten Märkte und kann dadurch global zirkulieren. Sie hat trotz ihrer räumlichen Fixierung am Ort und häufig auch in ihrer Gestalt einen großen Grad an Fluidität erreicht (Heeg 2014: 147) und öffnet Spekulationsmöglichkeiten, unabhängig vom Wert der Immobilien (ebd.: 151). Daher kann das Vorhandensein eines Kreditystems als Voraussetzung für den funktionierenden, globalen Immobilienmarkt gesehen werden. Für die Wohnbebauung im Europaviertel ist die Finanzialisierung auch deshalb relevant, weil im Durchschnitt etwa 70% der Schulden von Privatpersonen in den Industriestaaten des globalen Nordens in Form von Immobilienkrediten vorliegen (Mertens 2015: 119).

Mit den in diesem Abschnitt dargestellten Mechanismen nach David Harvey lassen sich zumindest einige der Ergebnisse der Investition in die gebaute Umwelt des Europaviertels erklären, sofern vorhandenes, überakkumuliertes Kapital vorausgesetzt wird. Gewerblich genutzte ‚built environment for production‘ stellt durch die Mobilisierung von Kapital dessen Zirkulation sicher. Kreditfinanziertes Wohneigentum sorgt mittels zeitlich ausgedehnter Tilgung, sowie der Erschaffung fiktiven Kapitals für das Verbleiben des Tauscherts von ‚built environment for consumption‘ im Kreislauf. Vor allem der letzte Punkt

deckt jedoch nur einen Teil der Wohnimmobilien ab und lässt sowohl Mietverhältnisse als auch die Möglichkeit spekulativer Handlungen außen vor. Daher soll im folgenden Abschnitt zunächst auf das Verhältnis von Mieten und zinstragendem Kapital eingegangen werden.

#### **4.4 Miete – Der Spezialfall**

Harvey selbst beschäftigt sich, wie auch Belina (2018: 191) feststellt, nicht näher mit dem Thema Mieten von Immobilien. Belina führt diesen Umstand darauf zurück, dass diese Art der Gebrauchsüberlassung von Immobilien im Kontext seiner Lebens- und Forschungsrealität im Vereinigten Königreich und den USA deutlich weniger Relevanz hat als in Deutschland (ebd.), wo etwa 75 Prozent der Haushalte in Großstädten in irgendeiner Art von Mietverhältnis leben (Lebuhn et al. 2017: 55). Damit betreffen Wohnungsmietverhältnisse allein in den Großstädten nach Daten aus dem Jahr 2014 ca. 19,1 Millionen Einwohner\*innen (ebd.: 18, eigene Berechnung). Bernd Belina und Andrej Holm haben sich daher dem Thema der Miete von gebauter Umwelt auf Basis der Theorien Harveys gewidmet und bemühen sich um eine Einordnung dessen in die Marx'schen Kategorien von Produktion und Akkumulation.

Immobilienvermietung stellt eine Möglichkeit dar, nach dem Kauf gebauter Umwelt, Rendite zu erwirtschaften. Selbst bei der Finanzierung eines Gebäudes über einen Kredit, der den Fluss von Kapital weiterhin gewährleistet, ist eine Rendite für den\*die Käufer\*in, basierend auf den bisherigen Beobachtungen, nur über den Profit kapitalistischer Verwertung am Ort möglich. Auf dieser Basis schließt sich Wohnraum als Kapitalanlage aus. Die Möglichkeit der Vermietung lässt jedoch den Fluss von Rendite in einer Weise zu, die der von zinstragendem Kapital ähnelt (Belina 2017: 41). Wohnraum wird durch Vermieter\*innen den Mietenden zum Gebrauch verliehen, wofür erstere Zinsen als Preis verlangen. Diese Zinsen haben die Form von Mietzahlungen (ebd.), die dadurch ihren eigenen Kreislauf konstituieren (ebd.: 33). Bereits an dieser Stelle klaffen die Ähnlichkeiten zinstragenden Kapitals in Form des Kredits und jenen in Form des Wohnraums auseinander.

Zum einen birgt die Kapitalanlage durch Vermietung Konfliktpotentiale und Risiken. So stehen sich z. B. die Interessen von Vermieter\*innen und Mieter\*innen gegenseitig im Wege. Vermieter\*innen, die ökonomisch sinnvoll handeln wollen, haben Interesse an einer möglichst hohen Rendite, also Miete, und müssen dazu versuchen, diese so hoch wie möglich anzusetzen und möglichst wenig Kapital für die Erhaltung der baulichen Substanz aufwenden zu müssen. Mieter\*innen dahingegen haben Interesse an einem möglichst hohen

Gebrauchswert zu möglichst geringer Miete (Holm 2012: 37). Die aus diesen gegensätzlichen Positionen entstehenden Konflikte sind Adressaten von diversen politischen Eingriffen in den Mietwohnungsmarkt, die zwar versuchen zwischen den Fronten zu vermitteln, die Gegensätzlichkeiten jedoch nicht aus dem Weg zu räumen vermögen (ebd.).

Zum anderen kann die Fixierung großer Mengen Kapital im Raum im Gegensatz zum zinstragenden Geldkapital Probleme nach sich ziehen. So ist die regelmäßige Mietzahlung meist nur ein verschwindend geringer Teil des aufgewendeten Kapitals zum Kauf der Immobilie, was eine sehr lange Tilgungsdauer der Investition nach sich ziehen kann (Belina 2017: 41). Sollte die Immobilie durch einen Kredit finanziert worden sein, verschärft dieser Umstand die Situation zusätzlich, genauso wie die hohe Wahrscheinlichkeit ausbleibender Mietzahlungen, die über den absehbaren langen Tilgungszeitraum zu erwarten ist. Mietzahlungen werden vornehmlich aus Arbeitslöhnen bestritten, die von der konjunkturellen und der Arbeitsmarktlage abhängig sind (ebd.: 41–42). Allerdings kann Wohnraum als grundlegendes, menschliches Bedürfnis gesehen werden, weshalb die Hemmschwelle, hohe Mietkosten in Kauf zu nehmen, relativ niedrig sein kann.

Auf der anderen Seite kann Vermietung von Wohnraum unter Umständen sowohl auf individueller Ebene als auch auf der Ebene von Klasseninteressen Vorteile ausspielen. Sobald ein eventueller Immobilienkredit der Vermieter\*innen getilgt oder das eingesetzte Eigenkapital über die Miete wieder zurückgeflossen ist, kann die Rendite schlagartig ansteigen, da bei geringen Kosten für eventuelle Reparaturen o. Ä. der Rest der Mietzahlungen nahezu direkte Einnahmen darstellt (Belina 2017: 42). Für das Klasseninteresse der Vermeidung von Entwertungskrisen kann die Quelle der Mietzahlungen von Vorteil sein. Sofern diese aus produktiver Arbeit stammen, fließt ein Teil des realisierten Wertes über die Form des Lohns in den Mietenkreislauf. Dort können sie der Last des fiktiven Kapitals ein (verhältnismäßig geringes) Gegengewicht sein.

Welchen Anteil Mietwohnungen an den 6000 geplanten Wohneinheiten im Europaviertel haben werden, ist schwer herauszufinden. Bezüglich des öffentlich geförderten Wohnraums lässt sich davon ausgehen, dass zumindest diese Wohnungen zur Vermietung geplant sein werden. Wie viele es am Ende sein werden lässt sich ebenso schwer bestimmen. Die auffindbaren Daten sind uneindeutig, lückenhaft und fragmentiert. Das Stadtplanungsamt zählt im Zeitraum vom Beginn des Jahrtausends bis etwa ins Jahr 2011 ca. 290 neue öffentlich geförderte Wohnungen im Gallus (Stadtplanungsamt Frankfurt 2012: 60, 78). Aktuelle Daten liegen noch nicht öffentlich vor. Auf dem Areal an der Ecke Europaallee und Am Güterbahnhof baut die städtische Wohnungsbaugesellschaft ABG Holding um den

Wohnturm ‚Eden‘ mit 263 Eigentumswohnungen ein Ensemble aus ca. 259 weiteren Wohnungen (ABG Frankfurt Holding 2018: o. S.), von denen nur etwa 5% als öffentlich geförderter Wohnraum vermietet werden sollen (Brevoord 2018: o. S.)<sup>5</sup>. Eine weitere Quelle spricht von 397 öffentlich geförderten Wohnungen im westlichen Europaviertel (Romahn 2016: o. S.). Der Westside Tower am östlichen Ende der Allee hat mit 244 Einheiten ausschließlich Mietwohnungen. Beworbene Dienstleistungen wie einen Empfang mit Concierge (Hertel 2022: o. S.) weisen auf Wohnraum im gehobenen Segment hin. Daher bleibt nicht nur offen, wie viele Mietwohnungen im Europaviertel allgemein zu finden sind, sondern auch, ob die Zahlen für öffentlich geförderten Wohnraum die festgelegte Quote erreichen<sup>6</sup>.

Bei stichprobenartiger Betrachtung von aktuellen Mietpreisen im Viertel wird klar, dass die Mieten mit 18,85 €/m<sup>2</sup> an unbekannter Adresse (ImmobilienScout24 2022b: o. S.), über 22,91 €/m<sup>2</sup> im Hochhaus Praedium (ImmobilienScout24 2022a: o. S.) bis hin zu 55 €/m<sup>2</sup> im Grand Tower (Wunderflats GmbH 2022: o. S.)<sup>7</sup> deutlich über der Frankfurter Durchschnittsmiete von 13,69 €/m<sup>2</sup> (empirica 2022a: o. S.) liegen. Als Grund dafür, dass aktuell in diesem Maße in den Bau und die Vermietung von Wohnraum investiert wird, können die sehr niedrigen Zinsen auf den Finanzmärkten gesehen werden, die diese Form der Anlage im Vergleich zum relativ sicheren Zins durch Mieteinnahmen, trotz Potential für zwischenmenschliche Konflikte, unattraktiver wirken lassen (Belina 2017: 41). Auffällig ist weiterhin, dass die höchsten der ohnehin hohen Mieten tendenziell in den luxuriösen Wohnhochhäusern zu finden sind, die auch einige Eigentumswohnungen der gleichen Kategorie beherbergen (Teutsch 2020: o. S.). Um dieser Auffälligkeit mit den Theorien David Harveys auf den Grund zu gehen, wird das folgende Kapitel die Relevanz von Grundrente und Bodenspekulation im städtischen Kontext genauer unter die Lupe nehmen.

## 5 Spekulation

„All capitalist production is speculative, of course, but in the financial system that characteristic is heightened into a supreme fetish“ (Harvey 2017: 40–41). Worauf Harvey damit anspielt, ist die grundlegende Spekulation darauf, dass produzierte Waren auf effektive

---

<sup>5</sup> Die Informationen sind nicht eindeutig. So spricht die Autorin in Bezug auf den öffentlich geförderten Wohnraum von 5%, was 27 Wohnungen entspräche, nutzt aber als Basis die Summe aus Eigentums- und Mietwohnungen. Bezieht man die die 27 Wohneinheiten nur auf die Anzahl der Mietwohnungen, entspräche das einem Anteil von 10%.

<sup>6</sup> 30 % von 6000 Wohnungen würden 1800 Einheiten entsprechen.

<sup>7</sup> Alle drei Beispiele sind eigene Berechnungen.

Nachfrage zur Realisierung des Wertes treffen. Der hier beschriebene Fetisch drückt jedoch nach Marx eine andere spekulative Dynamik aus, die bereits besprochen wurde: das durch zinstragendes Kapital sich selbst vermehrende Geldkapital. Dadurch, dass bei dieser Form der Akkumulation von Kapital der Prozess der Verwertung durch Menschenhand umgangen wird und die Vermehrung des Geldkapitals so erscheint, als würde sie „Produkt eines bloßen Dings“ (Marx 1983 [1893]: 404) sein, wird die eigentlich notwendige Quelle, der Mehrwert der Produktion, verschleiert. Marx selbst nennt dies den „Kapitalfetisch“ (ebd.: 404–405). Die Spekulation mit der gebauten Umwelt unterliegt in der Sphäre der Zirkulation von Geldkapital dieser Fetischisierung und ist damit auch nicht abhängig von der Warenproduktion.

Der Gebrauchswert von Immobilien, mit deren Tauschwert spekuliert wird, ist nicht notwendigerweise relevant. Unter Immobilienspekulation an sich wird der Kauf von gebauter Umwelt bezeichnet, der allein zum Zweck des Weiterverkaufs in absehbarer Zeit stattfindet (Belina 2018: 198). Dabei wird darauf spekuliert, dass die entsprechende Immobilie in der Zeit zwischen Kauf und Verkauf eine Preissteigerung erfährt und dadurch ein Gewinn eingefahren werden kann (Belina 2017: 39). Damit stellt diese Möglichkeit eine Form der Kapitalanlage dar. Der damit im Fokus stehende Tauschwert wird auch bei den Immobilien des Europaviertel durch das Marketing von Immobilienvertriebsgesellschaften deutlich, die zum Teil explizit mit zu erwartenden Renditen der Investition in Wohneigentum werben (Mattheußer GmbH 2022a: o. S.). Die Nutzung zum eigenen Gebrauch oder zum Vermieten scheint, wenn überhaupt, zweitrangig. Sebastian Schipper weist darauf hin, dass die Vermietung von Wohnraum sogar den Wiederverkaufswert mindere und daher der Leerstand in einer Stadt wie Frankfurt für einen möglichst hohen Gewinn sinnvoller erscheint (Teutsch 2020: o. S.).

Die Hoffnung auf einen lukrativen Wiederverkauf der Immobilien stützt sich dabei auf Erfahrungen und Daten aus der Vergangenheit sowie Tendenzen in der Preisentwicklung und des Kaufwillens anderer. So können beispielsweise niedrige Zinsen und die stetig steigenden Immobilienpreise (vdpResearch GmbH 2022: 5) dazu führen, dass seitens der Investor\*innen eine weitere Preiszunahme angenommen wird. Entscheidend ist jedoch auch die Aussicht, dass zum Zeitpunkt des Wiederverkaufs Käufer\*innen bereit sind, diesen erhöhten Preis zu zahlen (Belina 2017: 39–40). Die Frage lautet anschließend, warum in Frankfurt im Allgemeinen (empirica 2022c: o. S.) und im Europaviertel, bzw. dem Gallus, im Speziellen (von Poll Immobilien 2022: 28) die Immobilienpreise seit Jahren nahezu konstant steigen und Spekulation das Mittel der Wahl zur Kapitalanlage zu sein scheint.

Anders, als vordergründig zu erwarten wäre, bestimmt im Sinne Harveys nicht das konkrete, materielle Gebäude aus Stahl und Beton den Preis einer Immobilie, sondern vielmehr der Grund und Boden, auf dem dieses errichtet ist. Bevor es zur Entwicklung einer Immobilie kommt, findet in der Regel der Kauf eines Grundstücks statt (Heeg 2014: 148). Marxistisch gesehen, ist der Ausschluss der Arbeiter\*innen von der Verfügung über Land ähnlich dem Ausschluss vom Zugang zu Produktionsmitteln eine Notwendigkeit für die sozialen Verhältnisse der Lohnarbeit und damit Teil der ursprünglichen Akkumulation (Harvey 2017: 36; 2018 [1982]: 315). Der dadurch von der kapitalistischen Klasse angeeignete und privatisierte Grund kann daraufhin mit einem Preis versehen werden, wodurch er zur Ware wird. Weil zu diesem Zeitpunkt noch keine Arbeit hineingeflossen ist, hat sie demnach auch noch keinen Wert. (Harvey 2017: 36). In vor- und frühkapitalistischer Zeit waren der Preis eines bestimmten Grundes und die daraus sich ergebenden Renditemöglichkeiten hauptsächlich durch die Fruchtbarkeit des Bodens bestimmt. Im Laufe der Geschichte kapitalistischer Gesellschaften hat sich jedoch eine explizit kapitalistische Form des Grundeigentums entwickelt, die durch diverse materielle Modifikationen mittels Arbeit bis in die Gegenwart unter anderem zur Entstehung der gebauten Umwelt geführt haben (ebd.: 36–37). Nicht nur die geographische Nähe zu anderen wirtschaftlichen Akteur\*innen wirkt sich auf die potentiellen Renditemöglichkeiten und den Preis eines Grundstücks auf dem Markt aus, sondern auch Investitionen in die gebaute Umwelt zum (Waren-)Transport, die die Relationalität weit entfernter Orte verändert und mit ihr die Aussicht auf Rendite. Nicht zuletzt führt auch diese Dynamik zu räumlichen Konzentrations- und Urbanisierungsprozessen (ebd.: 36). Der Preis von Grund und Boden ist anders ausgedrückt davon abhängig, „was zukünftige Nutzer\*innen mit/auf dem Boden verdienen und deshalb für seinen Erwerb zahlen können“ (Belina 2017: 37). Dadurch sind Immobilienpreissteigerungen nicht Steigerungen des Preises der gebauten Umwelt, sondern der zu erwartenden Grundrente, beeinflusst durch die vorhandene gebaute Umwelt (Belina 2010: 10).

Bezüglich des Europaviertels lassen sich auf dieser Basis zwei Vorgänge erklären. In den 1990er Jahren folgte der Veräußerung des Areals durch die Deutsche (Bundes-)Bahn im Zuge ihrer Privatisierung eine andere Verwendung dessen (Stadt Frankfurt am Main 2015: o. S.). Die nun an marktwirtschaftlichen Prinzipien orientierte Bahn sah offensichtlich in der weiteren Nutzung des Güterbahnhofs nicht die höchsten Renditeaussichten und suchte diese in der Veräußerung des gesamten Grundes auf dem Bodenmarkt. Das darin gebundene Kapital wurde auf diese Weise in seine flexiblere Geldform umgewandelt. Beachtet man die Verortung des Viertels in der Innenstadt der global vernetzten Metropole, scheint dies aus

heutiger Sicht nachvollziehbar. Harvey selbst bezeichnet solche Vorgänge als „creative destruction“, räumliche Restrukturierungen, die zur Zerstörung vorhandener gebauter Umwelt und damit zu ihrer Entwertung führen, um an deren Stelle neue räumliche Formationen entstehen lassen zu können und ruhendes Kapital erneut zu mobilisieren (Harvey 1985: 138).

Die Gegenwart betrachtend lässt sich der Bau diverser Luxuswohntürme damit erklären, dass die Immobilienentwickler\*innen sowohl das notwendige Geldkapital (dessen Ursprung irrelevant ist (Belina 2017: 37)) zur Verfügung hatten als auch der Ansicht waren, dass der Bau solcher Gebäude an diesem Ort die größtmögliche Rendite ermöglichen würde. Vorausgesetzt eine effektive Nachfrage am Ort nach dieser Sorte Wohnraum ist vorhanden, ist ein solches Handeln ökonomisch rationaler als der Bau von günstigerem Wohnraum. Die Menge an zu investierendem Kapital in den Bau des Gebäudes unterscheidet sich nicht wesentlich dadurch, ob wenige große Wohnungen des Luxussegments oder mehrere kleinere Wohnungen im günstigeren Segment vermarktet werden (ebd.: 36). Die zu erwartende Rendite im Gegenzug unterscheidet sich beträchtlich. Lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis Frankfurts im Anfang 2022 bei 6.070 €/m<sup>2</sup> (empirica 2022c), liegt er im Grand Tower bei ca. 20.000 bis 30.000 €/m<sup>2</sup> (Mattheußer GmbH 2022c: o. S., Mattheußer GmbH 2022b: o. S., eigene Berechnungen). Nicht nur in den Wohntürmen sind die Preise deutlich höher, an der gesamten Europaallee liegen die Preise pro Quadratmeter bei 13.500 bis 17.000 Euro (von Poll Immobilien 2022: 29). Daran anschließend ist auch das Fehlen preiswerter Wohnungen nicht nur im Europaviertel mit der Grundrentenerwartung erklärbar (Holm 2012: 38).

Die Hoffnung derer, die die fertigen Immobilien mit der Intention des Wiederverkaufs erwerben, basiert im Endeffekt darauf, dass die aktuelle Form der Nutzung des Grund und Bodens in Form der gebauten Umwelt auch nach einiger Zeit immer noch die mit der höchsten Renditeerwartung ist und sich ein\*e Käufer\*in findet, der\*die bereit ist, den entsprechend höheren Preis zu zahlen. Im so konstruierten, spekulativen Kreislauf, bei dem das eingesetzte Kapital während seiner Vermehrung, dank fehlender Verwertung, niemals seine Geldform verlässt, nimmt die Menge an Geld im Verhältnis zum gesamtwirtschaftlich produzierten Wert immer mehr zu. Wie diese Dynamik durch den globalen Immobilien- und Kapitalmarkt auch zu lokalen Konsequenzen führen kann, soll im letzten Abschnitt betrachtet werden. Darin bleibt weiterhin zu untersuchen, ob die Theorie der Urbanisierung im Kontext des Kapitalismus auch zu erklären vermag, warum die Investitionsprozesse im Europaviertel gerade dort stattfinden und das zunehmend seit dem beginnenden Jahrtausend.

## 6 Boom, Krise und der 'Spatial Fix'

Wie in Kapitel 4.1 bereits erwähnt, verweist Harvey auf eine zeitliche Korrelation zwischen dem Auftreten der großen Krisen des Kapitalismus im 20. und 21. Jahrhundert und dem vermehrten Bau von Hochhäusern in New York City. Er schließt daraufhin auf eine untrennbare Verknüpfung von Immobilienmärkten und spekulativen Finanzgeschäften (Harvey 2013: 33–34). Die bisherigen Darstellungen der vorliegenden Arbeit sollen daher auch als Erklärungen dafür dienen, wie die Dynamiken der Kapitalakkumulation aus der marxistisch orientierten Sicht Harveys diese Effekte hervorbringen. Um eine Erklärungsmöglichkeit für die Prozesse im Europaviertel zu erhalten, soll an dieser Stelle der globale, historische Kontext der Entstehung des Viertels in sehr verkürzter Weise betrachtet werden.

Als es Anfang der 2000er Jahre zum Platzen der sogenannten Dotcom-Blase kam, wurde zwar auf beiden Seiten des Atlantiks eine Entwertungskrise ausgelöst, die jedoch zu unterschiedlichen Reaktionen führte. Im Rahmen des damaligen Aufschwungs der ‚New Economy‘ am Ende der 1990er Jahre konnten massive Investitionsprozesse in Unternehmen der Digitalisierung beobachtet werden. In dieser Zeit wurden größere und kleinere Unternehmen auch in Europa über die Finanzmärkte mit riesigen Kapitalmengen ausgestattet (Euro 2020: 40–41). Der spekulative Charakter der Aktiengeschäfte zeigte sich im Jahr 2001, als die finanzielle Überbewertung mancher Unternehmen erkennbar wurde, die im Verhältnis dazu eine deutlich geringere Wertproduktion vorweisen konnten. Dies führte in der Folge zu massiven Verkäufen und zum Platzen der Blase (ebd.), was kurzfristig eine große Menge anlagesuchenden Kapitals freigesetzt hat. In Deutschland und manchen anderen europäischen Ländern kam es daraufhin nicht zur Investition dieses Kapitals in die gebaute Umwelt (Belina 2018: 195), was auch durch die noch fast drei Jahre lang hoch bleibenden Zinsen der Europäischen Zentralbank (Statistisches Bundesamt/EZB 2022: o. S.) beeinflusst worden sein kann und Investitionen in Immobilien unattraktiver als andere Anlagemöglichkeiten gemacht haben könnte. In den USA hingegen kam es zu einem massiven Bauboom (Belina 2010: 18).

Dieser Boom endete in der lokal beginnenden ‚housing crisis‘, die durch die Verschränkung von Immobilien- und Finanzmarkt über ihre lokalen Grenzen hinauswuchs und Harvey zufolge die globale Finanz- und Wirtschaftskrise um das Jahr 2008 auslöste. Zur Schaffung der notwendigen effektiven Nachfrage nach Immobilien wurden sogenannte ‚Subprime‘-Kredite von Finanzinstituten herausgegeben. Diese Subprime-Kredite ermöglichten es Menschen, deren Bonität für gängige Kredite nicht ausreichte, da eine Rückzahlung nicht sicher genug schien, dennoch Kredite zum Hauskauf aufzunehmen. Möglich

wurde dies durch bestimmte Verbriefungen, die weniger riskante Finanzprodukte schufen, die wiederum auf dem Finanzmarkt verkauft werden konnten (Gorton 2008: 1). Auf diese Weise wurde zwar die notwendige Nachfrage nach Immobilien geschaffen, jedoch gleichzeitig auch eine enorme Menge fiktiven Kapitals in Form der verbrieften Subprime-Kredite. Durch massenhaft nicht bediente Kreditrückzahlungen (Heeg 2014: 151) führte der mit fiktivem Kapital aufgeblähte Immobiliensektor um das Jahr 2007 letztendlich zum Platzen der Blase und zu den Entwertungen der ‚Subprime-Krise‘ (Belina 2017: 44), die wiederum die globale Finanz- und Wirtschaftskrise anstieß (Harvey 2013: 34).

Im Zuge des Platzens der Immobilienblase in den USA wurde sichtbar, dass auch einige Regionen in Europa unter aufgeblähten Immobilienmärkten litten. So ließ sich beispielsweise feststellen, dass die Preise von Wohnimmobilien in Spanien, Irland und anderen europäischen Ländern innerhalb von 20 Jahren bis kurz vor dem Platzen der Blase die dreifache Höhe erreicht hatten (Vaché 2016: 72). Finanzmarktliberalisierungen und die weltweit gestiegene Relevanz des Investmentbankings in den Jahren zuvor hatten den bis in die 1990er Jahre lokalen Immobilienmarkt Europas (Heeg 2014: 150–151) anscheinend für die großen anlagesuchenden Kapitalmengen der Dotcom-Krise interessant gemacht. Anders sah die Situation in Deutschland aus. Hier waren die Wohnimmobilienpreise bis zur Krise 2007/2008 im Vergleich zur Mitte der 1980er Jahre sogar leicht gesunken (Vaché 2016: 72). Daniel Mertens führt diese Besonderheit der Entwicklung in Europa auf den Grad der Privatverschuldung zurück, der in Deutschland zu der Zeit geringer gewesen ist als in den USA oder Spanien (Mertens 2015: 120).

Die geplatze Immobilienblase und die darauf folgende globale Krise sorgten aufgrund fehlender Nachfrage nach Waren erneut für eine große Menge Kapital, das kurz vor der Entwertung stand. Der in den Folgejahren beginnende starke Anstieg der Immobilienpreise auf dem deutschen Markt, vor allem der von Wohnimmobilien (vdpResearch GmbH 2022: 3), fällt zeitlich passend mit dem Freiwerden des Kapitals der vorangegangenen Krisen zusammen. Von Einem sieht den deutschen Immobilienmarkt sogar im „Fadenkreuz deutscher und internationaler Kapitalanleger[\*innen]“ (Einem 2016a: 173). Wie Belina zeigt, lässt sich ab 2009 ein massiver Anstieg der Immobilieninvestitionen feststellen, der als Folge der Krise gesehen werden kann und bei dem vor allem der Wohnungsbau dominierte (Belina 2018: 194–195). Weiterhin weist er darauf hin, dass die Strategien der von der Entwertung bedrohten Akteur\*innen auf diesem neuen Markt, an örtliche Politik angepasst, dem gleichen Prinzip folgen wie vor der Krise: Die Absorption des Kapitals findet vornehmlich durch

die Vergabe von Privatkrediten statt, womit diesen die Risiken der Spekulation übertragen werden (Belina 2017: 44).<sup>8</sup>

Die Untersuchung, die Belina vor allem mit einem allgemeinen Blick auf Deutschland durchführt, scheint sich aufgrund ähnlicher zu beobachtender Verläufe auch auf das Europaviertel im kleinen Maßstab übertragen zu lassen. So kann argumentiert werden, dass die frei gewordene Fläche in der Innenstadt großes Potential für das Schließen einer Ertragslücke aufwies, was wiederum zu Urbanisierungsprozessen führte. Immobilienentwickler\*innen scheinen bei der Schaffung gebauter Umwelt an der Europaallee, vor dem Hintergrund des Wohnungsmangels in Großstädten (Egner/Grohs/Robischon 2021a: 1), die größten Renditemöglichkeiten im Bau der erwähnten Wohnimmobilien des Premiumsegmentes (von Poll Immobilien 2022: 29) zu sehen. Mit dem Grand Tower, als erstes auch im Ausland vermarktetes Wohnhochhaus Deutschlands (Herrmann 2017: o. S.), wurde sogar explizit nach internationalem, anlagensuchendem Kapital Ausschau gehalten. Die steigenden Immobilienpreise im Gallus und die Umplanung von Büro- zu Wohnflächen am östlichen Ende der Allee unterstützen diese Überlegungen und decken sich auch mit den seit 2020 deutschlandweit stagnierenden Investitionen in Gewerbeimmobilien<sup>9</sup> (vdpResearch GmbH 2022: 3). Außerdem verzeichnete auch das Stadtplanungsamt Frankfurt ab 2007 eine deutliche Zunahme an Hochbauaktivitäten vor Ort (Stadt Frankfurt am Main 2015: o. S.).

Vom konkreten Beispiel wieder auf die allgemeine, globale Ebene zurückkehrend, kann die hier beschriebene Dynamik seit der Dotcom-Krise in Harvey'schen Kategorien als eine Reihe von „switching crises“ (Harvey 1985: 13) gesehen werden. Harvey bezeichnet damit eine Form der Krise, in deren Verlauf zum Finden neuer Anlagemöglichkeiten eine signifikante Reorganisation von Kapitalströmen notwendig ist. Dieser ‚switch‘ kann sowohl zwischen unterschiedlichen wirtschaftlichen Sektoren passieren als auch auf geographischer Ebene von einem Ort zu einem anderen (ebd.). Als ein Versuch zur Überwindung der Krise im Zuge des Platzens der Dotcom-Blase kann das Umleiten des Kapitals in den sekundären Kapitalkreislauf des Wohnungsbaus im Süden der USA gesehen werden. Dieser ‚sectoral switch‘ schaffte vorübergehend einen sicheren Hafen für überakkumuliertes Kapital, dessen fiktiver Charakter jedoch die nächste Entwertung in Form der Subprime-Krise provozierte. Durch die globale Verknüpfung dieser Krise des Immobilienmarktes wurde sie zum

---

<sup>8</sup> Harvey verweist hierzu an diversen Stellen auf die Rolle der Volksrepublik China, die den allergrößten Teil des Kapitals absorbiert hat, welches dort in der Folge zu einer Urbanisierung nie gesehen Ausmaßes geführt haben soll (Harvey 2013: Kap. 2; 2017: Kap. 9). Im Rahmen der vorliegenden Arbeit wird jedoch von näherer Betrachtung dieser Vorgänge abgesehen.

<sup>9</sup> An dieser Stelle wird jedoch wahrscheinlich das Auftreten der COVID-19-Pandemie mit der Zunahme der Arbeit aus dem Homeoffice einen signifikanten Einfluss gehabt haben (vgl. vdpResearch GmbH 2022: 10).

Auslöser der Harvey zufolge dritten globalen Krise des Kapitalismus (ebd., Harvey 2013: 31). Diese betraf zwar ihrer Art geschuldet alle Räume innerhalb des kapitalistischen Wirtschaftssystems, jedoch „to a greater or lesser degree“ (Harvey 1985: 13). Der Immobiliensektor Deutschlands schien in der Hinsicht weniger betroffen gewesen zu sein als andere Orte und kann daran anschließend als Zielregion einer „geographical switching crisis“ (ebd.) gesehen werden. Die Vermutung liegt nahe, dass einiges des in die gebaute Umwelt Deutschlands investierten Kapitals nach 2007 aus den Immobilienmärkten der USA, Spaniens und anderer Länder stammt, was dank der Entkopplung vom ‚eigentlichen‘ Wert der Immobilien durch die Finanzialisierung (Heeg 2014: 151) auf den globalen Finanzmärkten flexibel möglich ist.

Dieser Prozess lässt sich mit dem Begriff des ‚Spatial Fix‘ beschreiben, den Harvey in seiner Betrachtung der Globalisierung von Kapitalströmen eingeführt hat. Der ‚Spatial Fix‘ ist eine Interpretation von Verschiebungen in den sekundären Kreislauf (Harvey 2001: 26) vor dem Hintergrund einer ‚uneven geographical development‘. Hier nutzt Harvey die Mehrdeutigkeit des Verbs ‚to fix‘ aus, das an dieser Stelle vornehmlich als „to fix a problem“ (ebd.: 24) gesehen wird. Wird die Bedeutung ‚to fix something in place‘ hinzugenommen (ebd.: 26), beschreibt der ‚Spatial Fix‘ also in erster Linie die in Kapitel 4.2 thematisierten Prozesse der Investition in die gebaute Umwelt eines Ortes. In zweiter Linie ist allerdings die Relation zu gleichzeitig stattfindenden Prozessen an anderen Orten relevant. So sieht Harvey die Globalisierung als Effekt dieses ‚Spatial Fix‘ (ebd.: 28): Ein auf räumliche Expansion ausgerichteter Lösungsversuch der inneren Widersprüche der Kapitalakkumulation (ebd.: 26), der dadurch weltweit zu Urbanisierungsprozessen führen kann (Wiegand 2014: 33). Der damit stattfindende Investitionsschub geht gleichzeitig mit Desinvestition an anderen Orten einher (Harvey 2013: 44). Aufgrund der Komponente des zeitlichen Aufschubs von Entwertung hat Harvey in neueren Publikationen begonnen diese als „spatio-temporal fixes“ (Wiegand 2013: 186) zu bezeichnen. Kritik am vorherigen Begriff und den Konzeptionen Harveys bezog sich darauf, dass er die zeitliche und räumliche Expansion zur Fixierung nicht schon immer als historisch verschränkt sah (vgl. ebd.: Kap.5.4.1).

So kann zum Beispiel auch die starke Investition in die gebaute Umwelt des Europa- viertels mittels der Perspektive der ‚uneven geographical development‘ mit ausbleibenden Investitionen und der Entwertung an anderen Orten beobachtet werden. Auf den Immobilienmärkten der USA oder Spanien endete, wie bereits dargestellt, der kurze Boom in den Jahren seit der Dotcom-Krise (Belina 2018: 193). Eine graphische Darstellung der jährlichen Veränderungen der Wohnraumpreise von Frankfurt am Main und New York City verdeutlicht diese Dynamik exemplarisch:

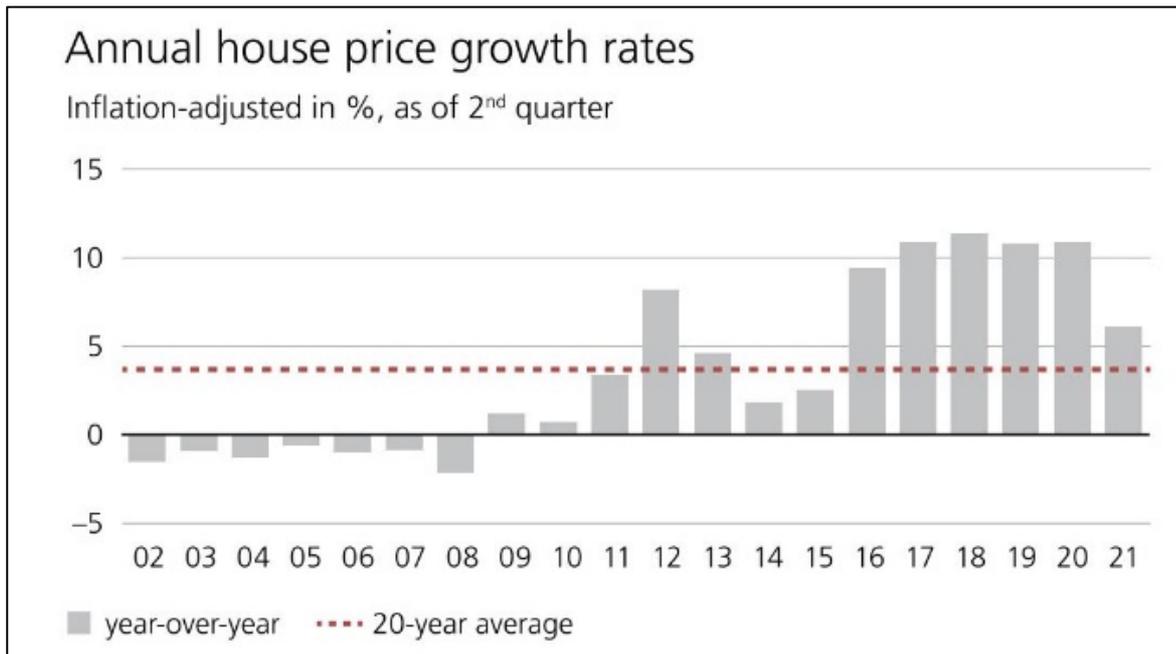


Abbildung 4: Annual house price growth rates Frankfurt am Main (Holzhey/Skoczek/Hofer 2021: 12)

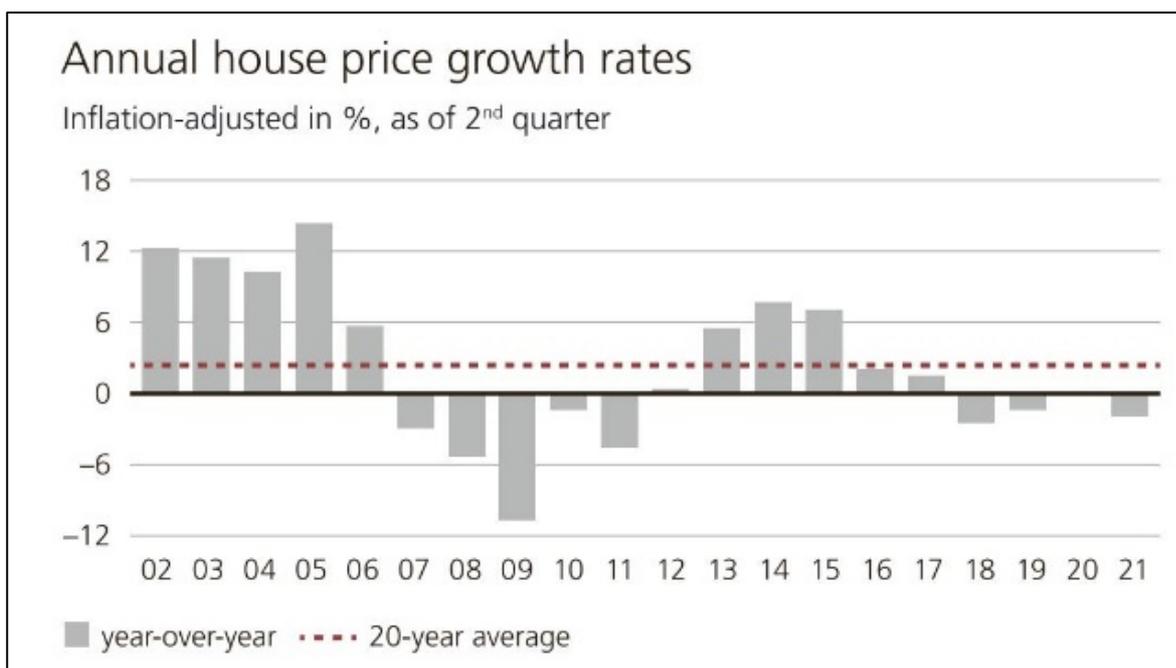


Abbildung 5: Annual house price growth rates New York City (Holzhey/Skoczek/Hofer 2021: 16)

Gut erkennbar sind die Phasen der Preissteigerung in New York City bis 2006 und zwischen 2013 und 2015, zu denen parallel im ersten Zeitraum eine Preissenkung und im zweiten ein Rückgang der Preissteigerung in Frankfurt zu verzeichnen war, sowie umgekehrte Dynamiken in den übrigen Zeiträumen. Des Weiteren ließen die Krisen der Jahre 2007 und 2008 Gebäude und deren Gebrauchswerte zurück, die wenn überhaupt schwer und zu geringen Preisen verkauft werden mussten (Belina 2017: 34).

Der Argumentation folgend und beim Bild des Zyklus bleibend stellt sich daran anschließend die Frage, wie lange der aktuelle Immobilienboom in Deutschland und im Europaviertel andauern wird und ob eine Krise bevorsteht. Harvey zufolge sind ‚Spatial Fixes‘ bereits seit Jahrzehnten der erfolglose Versuch, die Probleme der Überakkumulation zu lösen (Belina 2018: 192), die aber aufgrund der inhärenten Krisentendenz durch raum-zeitliches Verschieben nicht lösbar erscheinen (Wiegand 2014: 32). Aufgrund der quasi nicht vorhandenen Produktionstätigkeit im Europaviertel ist fraglich, wie das gebundene Kapital der gebauten Umwelt vor der Entwertung in der Zukunft bewahrt werden soll. Die mit dem Finanzmarkt verschränkten Investitionen, die der Theorie folgend große Mengen fiktiven Kapitals erschaffen, benötigen produktive Aktivitäten an irgendeinem Ort, um dieses Kapital ‚real‘ werden zu lassen. Auch Bernd Belina weist darauf hin, dass der sekundäre Kapitalkreislauf allein nicht die Notwendigkeit der Warenproduktion und -realisierung ersetzen kann (Belina 2010: 9).

Indizien für einen bevorstehendes Ende des Immobilienbooms in Deutschland sind erkennbar. David Harvey selbst verweist bereits in *Rebel Cities* auf die Wahrscheinlichkeit einer erneuten Immobilienblase (Harvey 2013: 27). Eine Analyse des Blasenrisikos für verschiedene Städte liefert auch der Global Real Estate Bubble Index der Schweizer Bank UBS. Der Index setzt die finanzielle Bewertung der Wohneigentumsmärkte in Verbindung mit der Bewertung der jeweiligen Städte, mit besonderem Blick auf Kreditfinanzierung und Bau-booms (Holzhey/Skoczek/Hofer 2021: 28). Auf dieser Basis soll mithilfe historischer Daten über vergangene Blasen, definiert als „substantial and sustained mispricing of an asset“, eine Risikoeinschätzung bezüglich des Auftretens weiterer Blasen getroffen werden. Als beobachtbare Begleiterscheinungen dieser Blasen nennen die Autor\*innen beispielsweise die Entkopplung der Immobilienpreise vom örtlichen Einkommensniveau (ebd.: 5). Darauf aufbauend wurde eine Klassifikation für das Risiko erstellt, die sich von ‚Undervalued‘ bis ‚Bubble risk‘ erstreckt (ebd.: 28). Der aktuelle Bericht von Oktober 2021 zeigt nicht nur, dass sechs der neun Städte in der Kategorie ‚Bubble Risk‘ europäische Städte sind, sondern auch dass die Liste global von Frankfurt angeführt wird. Außerdem ist zu erkennen, dass

keine US-amerikanische Stadt ein hohes Blasenrisiko aufweist und auch Städte der von der Subprime-Blase betroffenen europäischen Regionen in der Unterzahl sind (ebd.: 5). Der Bericht unterstreicht zudem die bereits angesprochenen Phänomene der sich ausweitenden Privatverschuldung und der Lockerung von Regularien zur Kreditvergabe in den betroffenen Regionen (ebd.: 4).

Interessant zu betrachten sind auch die jüngsten Entwicklungen der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Frankfurt, die im dritten Quartal 2021 zum ersten Mal nach zehnjährigem Anstieg leicht gesunken sind (empirica 2022c). Zwar sind die Angebotspreise für die gesamte Bundesrepublik im gleichen Zeitraum weiter gestiegen, sie liegen jedoch mit 3.353 €/m<sup>2</sup> (empirica 2022b) nur bei knapp der Hälfte der 6.070 €/m<sup>2</sup> (empirica 2022c) in Frankfurt. Diese Daten haben selbstverständlich ohne weitere Auswertung keinerlei eindeutige Aussagekraft über die weiteren Entwicklungen. Dennoch lässt sich nicht von der Hand weisen, dass sie einen Anreiz für weitere Untersuchungen darstellen können und im Kontext der hier betrachteten Theorien David Harveys sicherlich im Auge behalten werden sollten.

## **7 Theoretische Reflexion**

Im bisherigen Verlauf wurde dargestellt, welche Erklärungspotentiale David Harveys politische Ökonomie für die Entstehung des Europaviertels in seiner vorzufindenden Form geben kann. Dabei wurde ausschließlich die makroökonomische Relevanz gebauter Umwelt für die Aufrechterhaltung der globalen Kapitalzirkulation thematisiert. Zwar gibt es Indizien für spekulativen Leerstand, dennoch darf nicht vergessen werden, dass die Luxuswohnungen der Türme auch zum Zweck des Wohnens und mit einem gewissen Lifestyle beworben werden (Hertel 2022: o. S.). David Harvey könnte zwar erklären, warum kapitalistische Akteur\*innen, wie Projektentwicklungsfirmen und Investor\*innen ein Interesse daran haben, dass die durch sie produzierte gebaute Umwelt auf zahlungskräftige Nachfrage trifft, vermag jedoch bis auf den Verweis auf „wants, needs and desires“ (Harvey 2017: 12) nicht weiter zu erklären, warum Menschen in ihrer Rolle als Privatpersonen überhaupt nach Urbanität streben und daran interessiert sind, an genau diesem Ort zu wohnen. Auch Meier, Steets und Frers verweisen auf die Kritik, dass soziale und kulturelle Aspekte außerhalb der Klassenbeziehung zwischen Kapitalist\*innen und Arbeiter\*innen nicht wirklich thematisiert werden (Meier/Steets/Frers 2018: 54). Felix Wiegand widmet dem Diskurs über die „(begrenzte[...]) Offenheit von Harveys Theorie“ (Wiegand 2013: 74) mehrere Seiten seines Bandes (vgl. ebd.: Kap. 3.2.3).

Weitere Kritik kommt auch aus den Reihen der marxistisch geprägten Sozialforschung selbst. So bemängelt Belina die Einbeziehung des Konsumtionsfonds und des hier nicht thematisierten tertiären Kapitalkreislaufs in die Sphäre der Kapitalzirkulation. Unter dem tertiären Kreislauf versteht Harvey den Fluss von Kapital in Bereiche der Wissenschaft und der sozialen Infrastruktur, sowie Maßnahmen zur Repression der Arbeitenden. Erstere tragen diesen Überlegungen zufolge zur Entwicklung neuer Technologien der Produktivitätssteigerung bei, letztere zur Sicherstellung der Reproduktion von Arbeitskraft (Harvey 1985: 7–8). Belina bemängelt hieran, dass Harvey die nicht produktiv werdenden Waren der Konsumtion durch Endverbraucher zur Zirkulation von Werten zählen würde (Belina 2010: 17). Mit der Lektüre späterer Veröffentlichungen Harveys lässt sich dieser Vorwurf jedoch entkräften. In *Marx, Capital and the Madness of Economic Reason* schreibt Harvey: „With final consumption the commodities disappear from circulation entirely“ (Harvey 2017: 13).

Bezüglich des tertiären Kreislaufs argumentiert Belina, dass die Leistungen von sozialer Infrastruktur und Wissenschaft vornehmlich von Geld des Staates, das kein Kapital darstellt, finanziert werden (Belina 2010: 17). Allerdings sollte hier die eventuell stärker privatwirtschaftliche Organisation dieser Bereiche in den USA nicht unbeachtet bleiben, die sich mitunter deutlich von der Situation hierzulande unterscheiden kann. Auf den Untersuchungsgegenstand dieser Arbeit bezogen, kann Belina hierbei jedoch zugestimmt werden.

## **8 Schluss – Kapitalspeicher Europaviertel?**

Das Europaviertel in Frankfurt ist in den letzten 20 Jahren einer massiven Veränderung unterzogen worden. Ausgehend vom Umschlagsort des schienengebundenen Warentransports in der Mitte Deutschlands, hat sich die gebaute Umwelt im Westen der Frankfurter Innenstadt zu einem Ort hochpreisigen Wohnens in der Bankenmetropole entwickelt. Neben der gewerblichen Nutzung mancher Flächen wird der meiste Raum, gerade durch die Bebauung mit ‚Residential Towers‘, von Wohnungen eingenommen. Was auffällt ist der im Vergleich zum städtischen Durchschnitt zwei bis drei Mal teurere Quadratmeterpreis von Wohneigentum. Dank der an der Marx’schen Theorie der Kapitalakkumulation und -zirkulation orientierten Analysekatgeorien David Harveys lässt sich eine Untersuchung der Entstehung des neuen Viertels im Kontext globaler Kapitalströme vornehmen. Harveys Kategorien zeichnen sich dabei durch einen an Marx angelehnten hohen Grad an Abstraktion aus, der durch die dialektische Betrachtung des Abstrakten in Bezug auf konkrete Fälle die Möglichkeit bieten soll, die Theorie möglichst passend mit dem Analyseobjekt in Beziehung zu setzen.

Bei einer solchen Untersuchung des Europaviertels lässt sich feststellen, dass sich dem Anschein nach Kapitalströme aus der ganzen Welt überschneiden. Vor allem die Betrachtung kapitalistischer Entwertungskrisen, die die Überakkumulation von Kapital aus der Warenproduktion zur Ursache und eine drohende Entwertung dieses Kapitals zur Folge hat, liefert wertvolle Erklärungsansätze. Der zentrale Mechanismus der Marx'schen Theorie des Kapitals, die Verwertung von Arbeitskraft und Produktionsmitteln zu Waren, und der dadurch erzeugte und von der kapitalistischen Klasse angeeignete Mehrwert sind hier der Ursprung der Überakkumulation von Kapital, das keine produktiven Anlagemöglichkeiten beanspruchen kann. Liegt das überakkumulierte Kapital in Geldform, der materiellen Repräsentation des Wertes von Waren, vor, eröffnen sich Handlungsoptionen.

Wie die Historie zweier Krisen dieser Art seit Beginn des Jahrtausends zeigt, können sowohl der Bau- und Immobilienboom der 2000er Jahre nach dem Platzen der Dotcom-Blase in den USA und manchen Regionen Europas als auch der aktuelle Boom in Deutschland (und China) als Strategie zur Vermeidung der Entwertung gesehen werden. Durch Fixierung von großen Mengen Kapitals in fixer Form der gebauten Umwelt wird versucht, die drohende Entwertung akut zu verhindern. Diese Investition in den sekundären Kapitalkreislauf geschieht in der Hoffnung, das Problem der Entwertung über einen langen Zeitraum hinweg lösen zu können. Voraussetzung für eine Erfolgchance der Strategie ist die Verbesserung der Mobilität zirkulierenden Kapitals durch das räumlich fixierte fixe Kapital. Während diese Strategie im Nachgang der Dotcom-Krise zur Entstehung und zum Platzen einer Immobilienblase und einer anschließenden globalen Finanz- und Wirtschaftskrise führte, kann der anschließende Boom der 2010er Jahre in Mitteleuropa als Folge dieser gesehen werden.

Im Europaviertel können Indizien beobachtet werden, die dafür sprechen, dass auch die gebaute Umwelt an diesem Ort als Wertspeicher dient. Zum einen nahmen die Bautätigkeiten im Viertel zum Auftreten der Krise 2008 deutlich zu, was vor dem Hintergrund Harveys historischer Betrachtungen einen Hinweis auf die Investition in den sekundären Kapitalkreislauf geben kann. Wichtige Voraussetzung dieser Vorgänge ist das Kreditsystem des Finanzkapitalismus. Erst durch eine Finanzialisierung der Immobilienmärkte und der globale Handel mit den daraus entstehenden Finanzprodukten macht die Umleitung von Kapitalströmen auf globaler Ebene möglich. Die dadurch stattfindende Urbanisierung in den Zielregionen der Kapitalströme kann in dezidiert kapitalistischer Form beobachtet werden. Bezüglich der notwendigen Mobilisierungswirkung gebauter Umwelt stellt die vornehmliche Wohnbebauung des Europaviertels eine Schwierigkeit dar. Eine Möglichkeit ist die Vermietung von Wohnraum, die ähnlich wie die Kreditvergabe einen Zins in Form der Miete als

Rendite möglich macht und somit Kapitalzirkulation ermöglicht. Auch die Einbindung der Kreditwirtschaft in den Kauf und die Produktion von Gebäuden ist eine Möglichkeit durch den Zeitraum der Tilgung und mithilfe der Zinsen den Tauschwert von Immobilien länger in die Zirkulation des Kapitals einzubinden. Die steigenden Wohnraumpreise stoßen weiterhin eine Dynamik der Spekulation auf Immobilienpreise an, die eine riskante, aber lukrative Anlagemöglichkeit darstellt und auf der Hoffnung auf immer weiter steigende Preise beruht. Bei diesem Prinzip werden nicht selten Wohnungen gekauft und einige Zeit später unverändert und im optimalen Fall zu einem höheren Preis wieder verkauft.

Das Zusammenspiel dieser Vorgänge erschafft vor allem mit der Spekulation und Finanzialisierung von und mit Immobilien große Mengen ‚fiktives Kapital‘, das in seiner Geldform vorliegt und Wert darstellt, der erst noch geschaffen werden muss. Das dadurch erhöhte Risiko einer Überbewertungsblase auf dem Immobilienmarkt kann eine realistische Gefahr für eine erneute Entwertungskrise darstellen. Bemerkenswert sind auch die Dynamiken geographisch ungleicher Entwicklungen, die nach Harvey dazu führen, dass Orten des Booms an anderer Stelle immer auch Orte der Desinvestition oder Krise gegenüberstehen.

Die Analysekriterien Harveys eignen sich in vielerlei Hinsicht dafür, Vorgänge massiver Investition in die gebaute Umwelt eines Ortes zu betrachten. Vor allem im urbanen Kontext wie dem Frankfurts als Stadt von globaler Bedeutung sind solche die Urbanisierung vorantreibenden Vorgänge einer Untersuchung würdig. Die Beschäftigung mit den Bautätigkeiten im Europaviertel im Kontext bedeutender, globaler Krisen der letzten Jahre zeigt, dass Harveys Ansätze diese als Investition in den sekundären Kapitalkreislauf erklären können. Der Beginn der starken Bauaktivität, vor allem der der Hochbauten, fällt zeitlich passend mit dem Platzen der Subprime-Blase und der anschließenden globalen Finanz- und Wirtschaftskrise zusammen. Im Zuge dieser Entwertung von Kapital ging die Nachfrage nach Waren global zurück, weshalb Anlagemöglichkeiten in der Produktion fehlten, und überakkumuliertes Kapital gespeichert werden musste. Auch der Erklärungsansatz einer ‚uneven geographical development‘ passt ins Bild. Der hierzulande ausgebliebene Bauboom der 2000er Jahre wurde im Anschluss an die Krise nachgeholt, während der Immobilienmarkt auf der anderen Seite des Atlantiks (und mancher Regionen Europas) stagnierte. Harveys Theorie der Zyklen von Boom und Krise, die die inneren Widersprüche der Kapitalakkumulation ausdrücken, legen nahe, dass auch auf den Boom des Wohnungsmarktes in Deutschland eine Entwertungskrise folgen wird. Anzeichen einer solchen Krise in Frankfurt im Speziellen zeigt der Immobilienblasenindex der Schweizer Großbank UBS, der global

gesehen Frankfurt die größte Wahrscheinlichkeit einer Immobilienblasenentwicklung attestiert und somit Harveys Theorie unterstützen kann.

Die in dieser Arbeit stattgefundenene Betrachtung soll jedoch lediglich als grobe Einschätzung der lokalen Lage gesehen werden. Die makroökonomische Betrachtungsweise der auf dem Marxismus basierenden Theorien David Harveys kann bei der Nachverfolgung allgemeiner Kapitalflüsse und Machtbeziehungen ein brauchbares Instrument sein. Die Vielzahl an Akteur\*innen und administrativen Strukturen, die in der Planung, Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben auf einem solchen Areal zu finden sind, scheinen die Dynamiken überaus vielschichtig zu machen. So bleibt diese Arbeit in ihren detaillierteren und auf das Viertel bezogenen Abschnitten auf die qualitativ stark unterschiedliche Verfügbarkeit von belastbaren Informationen angewiesen. Zudem beschränkt sich Harvey in seinen Betrachtungen der sozialen Beziehungen zwischen allen relevanten Akteur\*innen vor allem auf die konflikthaftern Kämpfe um materielle Verfügungsgewalt zwischen Kapitalist\*innen und Arbeiter\*innen und klammert andere soziale Beziehungen größtenteils, wenn auch nicht gänzlich, aus.

Daher würde sich im Anschluss an diese Untersuchung eine tiefergreifendere Betrachtung von noch konkreteren Fällen anbieten, die zusätzlich zur Analyse mit dem Instrumentarium Harveys noch andere Erklärungsansätze und Theorien heranziehen sollte. Hieran anschließend könnte ein empirisches Studiendesign verlässlichere und auf die zu beantwortenden Fragen zugeschnittene Daten liefern. Wird bei alledem der Grundgedanke Harveys, die dialektische Beziehung des abstrakten Allgemeinen mit einem konkreten Fall und die Praxis der ‚Doing Theory‘ beachtet, können die damit erlangten Erkenntnisse auch dazu beitragen, die Theorie der Urbanisierung im Kontext des globalen Kapitalismus weiterzuentwickeln.

## Literatur

- ABG Frankfurt Holding (2018): Neues Entrée in das Europaviertel.  
<https://www.abg.de/presse/?document=4630> (letzter Zugriff am 2.6.2022).
- AK OGA (2021): Immobilienmarktbericht Deutschland 2021. Oldenburg.
- Beck, Ulrich / Grande, Edgar (2007): *Cosmopolitan Europe*. Polity Press.
- Belina, Bernd (2010): Krise und gebaute Umwelt. Zum Begriff des „sekundären Kapitalkreislaufs“ und zur Zirkulation des fixen Kapitals. In: *Z - Zeitschrift marxistische Erneuerung* 83, 8–19.
- Belina, Bernd (2017): Kapitalistischer Wohnungsbau: Ware, Spekulation, Finanzialisierung. In: Barbara Schöning / Justin Kadi / Sebastian Schipper (Hg.), *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bielefeld: Transcript, 31–45.
- Belina, Bernd (2018): Wenn Geldkapital eine sichere Bank sucht. Theorie und die polit-ökonomischen Grundlagen der aktuellen Wohnungsfrage in Deutschland. In: *PRO-KLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft* 48/191, 187–203.
- Brevoord, Nicole (2018): Das neue Entrée zum Europaviertel. 522 Wohnungen entstehen am Güterplatz. [https://www.journal-frankfurt.de/journal\\_news/Wohnen-58/522-Wohnungen-entstehen-am-Gueterplatz-Das-neue-Entre-zum-Europaviertel-32064.html](https://www.journal-frankfurt.de/journal_news/Wohnen-58/522-Wohnungen-entstehen-am-Gueterplatz-Das-neue-Entre-zum-Europaviertel-32064.html) (letzter Zugriff am 2.6.2022).
- Capital-Redaktion (2022): Kippt der Immobilienmarkt? In: *Capital* vom 6.4.2022.  
<https://www.capital.de/immobilien/kippt-der-immobilienmarkt--31761272.html> (letzter Zugriff am 8.5.2022).
- Deutscher Bundestag (2006): Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Anna Lührmann, Winfried Hermann, Anja Hajduk, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Drucksache 16/3505.
- Egner, Björn / Grohs, Stephan / Robischon, Tobias (2021a): Die Rückkehr der Wohnungsfrage. In: Björn Egner / Stephan Grohs / Tobias Robischon (Hg.), *Die Rückkehr der Wohnungsfrage*. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.
- Egner, Björn / Grohs, Stephan / Robischon, Tobias (Hg.) (2021b): *Die Rückkehr der Wohnungsfrage*. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.
- Einem, Eberhard von (2016a): Der Wohnungsmarkt im Fadenkreuz deutscher und internationaler Kapitalanleger. In: Eberhard von Einem (Hg.), *Wohnen*. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, 173-180.
- Einem, Eberhard von (2016b): Warum keine Wohnungen für Haushalte mit niedrigen Einkommen gebaut werden. In: Eberhard von Einem (Hg.), *Wohnen*. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, 159–172.
- Einem, Eberhard von (Hg.) (2016c): *Wohnen*. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.
- empirica (2022a): Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in Frankfurt am Main von 2012 bis zum 1. Quartal 2022 (in Euro pro Quadratmeter), zitiert nach [de-statista.com](https://de-statista-com.proxy.ub.uni-frankfurt.de/statistik/daten/studie/262508/umfrage/mietpreise-in-frankfurt-am-main/). <https://de-statista-com.proxy.ub.uni-frankfurt.de/statistik/daten/studie/262508/umfrage/mietpreise-in-frankfurt-am-main/> (letzter Zugriff am 2.6.2022).
- empirica (2022b): Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Deutschland von 2004 bis zum 1. Quartal 2022 (in Euro pro Quadratmeter), zitiert nach

- Statista. <https://de-statista-com.proxy.ub.uni-frankfurt.de/statistik/daten/studie/554954/umfrage/kaufpreise-fuer-eigentumswohnungen-aller-baujahre-in-deutschland/> (letzter Zugriff am 7.6.2022).
- empirica (2022c): Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main von 2012 bis zum 1. Quartal 2022 (in Euro pro Quadratmeter),, zitiert nach de.statista.com. <https://de-statista-com.proxy.ub.uni-frankfurt.de/statistik/daten/studie/554149/umfrage/kaufpreise-fuer-eigentumswohnungen-in-frankfurt-am-main/> (letzter Zugriff am 3.6.2022).
- Euro (2020): Der Absturz der Dotcoms. Dotcom-Blase 2000. In: Euro 5, 40–41.
- FAZ.NET (2015): Hunderte Wohnungen mehr im Europaviertel. In: FAZ.NET vom 19.5.2015. [https://www.faz-bibliothek.de/faz-portal/document?uid=FAZN\\_\\_20150519\\_3600986](https://www.faz-bibliothek.de/faz-portal/document?uid=FAZN__20150519_3600986) (letzter Zugriff am 3.5.2022).
- Frankfurt Green City (2022): Leben, wo früher Züge ratterten. Europaviertel: Durch Umnutzung ehemaliger Bahnflächen entsteht ein neues Stadtviertel. <https://www.frankfurt-greencity.de/de/thema/europaviertel/> (letzter Zugriff am 10.5.2022).
- Giddens, Anthony (1983 [1981]): Power, property and the state. Berkeley: Univ. of California Press.
- Goetzmann, William / Newman, Frank (2010): Securitization in the 1920's. In: National Bureau of Economic Research.
- Goodman, Amy / Harvey, David (2009): David Harvey: The Financial Crash and the Right to the City. In: Race, Poverty & the Environment 16/1, 12–14.
- Gorton, Gary (2008): The Subprime Panic. Cambridge, MA: National Bureau of Economic Research.
- Haacke, Peter (2019): Immobilienpreise im Höhenflug. In: Süddeutsche Zeitung vom 27.4.2019, R7.
- Harvey, David (1985): The Urbanization of capital. Baltimore: Johns Hopkins University Press.
- Harvey, David (1988): Social justice and the city. Oxford: Basil Blackwell.
- Harvey, David (2001): Globalization and the „Spatial Fix“. In: geographische revue 3/2, 23–30.
- Harvey, David (2013): Rebel cities. From the right to the city to the urban revolution. London: Verso.
- Harvey, David (2017): Marx, capital and the madness of economic reason. London: Profile Books.
- Harvey, David (2018 [1982]): The Limits to Capital. La Vergne: Verso.
- Harvey, David (2019): Spaces of global capitalism. A Theory of Uneven Geographic Development. London / New York: Verso.
- Heeg, Susanne (2014): Immobilienmärkte. In: Bernd Belina (Hg.), Handbuch kritische Stadtgeographie. Münster: Westfälisches Dampfboot, 146–152.
- Herrmann, Regine (2017): Ein Hochhaus für die Reichen. In: Allgemeine Zeitung vom 21.12.2017. [https://www.allgemeine-zeitung.de/lokales/rhein-main/ein-hochhaus-fur-die-reichen\\_18405353](https://www.allgemeine-zeitung.de/lokales/rhein-main/ein-hochhaus-fur-die-reichen_18405353) (letzter Zugriff am 6.6.2022).
- Hertel, Alexander (2022): Westside Tower - Skyline Living. [https://www.westside-tower.de/#13\\_wohnungen](https://www.westside-tower.de/#13_wohnungen) (letzter Zugriff am 6.6.2022).

- Herz, Carsten (2022): „Risiko einer abrupten Neubewertung im Häusermarkt“ - Immobilienökonom sieht Ende des Preisbooms. <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilienblase-risiko-einer-abrupten-neubewertung-im-haeusermarkt-immobilienoekonom-sieht-ende-des-preisbooms/28247174.html> (letzter Zugriff am 8.5.2022).
- Holm, Andrej (2012): Wohnung als Ware – Zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung. In: AK Kritische Geographie Frankfurt (Hg.), Wem gehört Frankfurt? Dokumentation des aktionistischen Kongresses vom März 2012, organisiert aus dem „Wem gehört die Stadt?“- Netzwerk. Frankfurt, M: Inst. für Humangeographie Forum Humangeographie, 36–45.
- Holm, Andrej (2014): Gentrification. In: Bernd Belina (Hg.), Handbuch kritische Stadtgeographie. Münster: Westfälisches Dampfboot, 102–107.
- Holm, Andrej (2016): Gentrification und das Ende der Berliner Mischung. In: Eberhard von Einem (Hg.), Wohnen. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, 191–233.
- Holzhey, Matthias / Skoczek, Maciej / Hofer, Katharina (2021): UBS Global Real Estate Bubble Index 2021.
- ImmobilienScout24 (2022a): „Willkommen im Immobilien-Olymp“, Loft in FFM-Europaviertel ! Frei ab 1.7.22 !! [https://www.immobilienscout24.de/expose/133387291?referrer=RESULT\\_LIST\\_LISTING&navigationServiceUrl=%2FSuche%2Fcontroller%2FexposeNavigation%2Fnavigate.go%3FsearchUrl%3D%2FSuche%2Fde%2Fhessen%2Ffrankfurt-am-main%2Finnenstadt-i%2Fgallus%2Fwohnung-mieten%26exposeId%3D133387291&navigationHasPrev=true&navigationHasNext=true&navigationBarType=RESULT\\_LIST&searchId=b0154220-f636-3eb5-a83d-61c5ae57b900&searchType=district#/](https://www.immobilienscout24.de/expose/133387291?referrer=RESULT_LIST_LISTING&navigationServiceUrl=%2FSuche%2Fcontroller%2FexposeNavigation%2Fnavigate.go%3FsearchUrl%3D%2FSuche%2Fde%2Fhessen%2Ffrankfurt-am-main%2Finnenstadt-i%2Fgallus%2Fwohnung-mieten%26exposeId%3D133387291&navigationHasPrev=true&navigationHasNext=true&navigationBarType=RESULT_LIST&searchId=b0154220-f636-3eb5-a83d-61c5ae57b900&searchType=district#/) (letzter Zugriff am 2.6.2022).
- ImmobilienScout24 (2022b): Zwei-Zimmer-Wohnung mit überdachtem Süd-West-Balkon und TG-STellplatz Europaviertel Frankfurt. [https://www.immobilienscout24.de/expose/134122628?referrer=RESULT\\_LIST\\_LISTING&navigationServiceUrl=%2FSuche%2Fcontroller%2FexposeNavigation%2Fnavigate.go%3FsearchUrl%3D%2FSuche%2Fde%2Fhessen%2Ffrankfurt-am-main%2Finnenstadt-i%2Fgallus%2Fwohnung-mieten%26exposeId%3D134122628&navigationHasPrev=true&navigationHasNext=true&navigationBarType=RESULT\\_LIST&searchId=b0154220-f636-3eb5-a83d-61c5ae57b900&searchType=district#/](https://www.immobilienscout24.de/expose/134122628?referrer=RESULT_LIST_LISTING&navigationServiceUrl=%2FSuche%2Fcontroller%2FexposeNavigation%2Fnavigate.go%3FsearchUrl%3D%2FSuche%2Fde%2Fhessen%2Ffrankfurt-am-main%2Finnenstadt-i%2Fgallus%2Fwohnung-mieten%26exposeId%3D134122628&navigationHasPrev=true&navigationHasNext=true&navigationBarType=RESULT_LIST&searchId=b0154220-f636-3eb5-a83d-61c5ae57b900&searchType=district#/) (letzter Zugriff am 2.6.2022).
- Krätke, Stefan (1988): Politische Ökonomie der Stadtentwicklung und des Wohnungsbaus. In: Walter Prigge (Hg.), Sozialer Wohnungsbau im internationalen Vergleich. Frankfurt (Main): Vervuert, 25–38.
- Kremer, Dennis / Piron, Andre (2018): Irre, diese Immobilienpreise. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 8.4.2018, 36.
- Lebuhn, Henrik / Holm, Andrej / Junker, Stephan / Neitzel, Kevin (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. Berlin/Düsseldorf.
- Lupp GmbH (2022): DB Tower, Frankfurt. <https://www.lupp.de/portfolio-items/db-tower-frankfurt> (letzter Zugriff am 25.5.2022).
- Manus, Christoph (2019): Bahn-Tower im Bau. In: Frankfurter Rundschau vom 4.1.2019. <https://www.fr.de/frankfurt/bahn-tower-10968329.html> (letzter Zugriff am 25.5.2022).

- Marx, Karl (1963 [1893]): Das Kapital, 2. Band. In: Karl Marx - Friedrich Engels - Werke, Band 24. Berlin: Dietz Verlag.
- Marx, Karl (1968 [1867]): Das Kapital. 1. Band. In: Karl Marx - Friedrich Engels - Werke, Band 23. Berlin: Dietz Verlag.
- Marx, Karl (1983 [1893]): Das Kapital, 3. Band. In: Karl Marx - Friedrich Engels - Werke, Band 25. Berlin: Dietz Verlag.
- Mattheußer GmbH (2022a): Immobilien als Kapitalanlage. <https://www.mattheusser.de/immobilien/kapitalanlagen/> (letzter Zugriff am 5.5.2022).
- Mattheußer GmbH (2022b): Penthouse in der 47. Etage. <https://www.mattheusser.de/immobilien/expose/grand-tower/penthouse-in-der-47-etage-243/> (letzter Zugriff am 4.6.2022).
- Mattheußer GmbH (2022c): Wohnen auf der 44. Etage. <https://www.mattheusser.de/immobilien/expose/grand-tower/wohnen-auf-der-44-etage-182/> (letzter Zugriff am 4.6.2022).
- Meier, Lars / Steets, Silke / Frers, Lars (2018): Theoretische Positionen der Stadtsoziologie. Weinheim / Basel: Beltz Juventa.
- Mertens, Daniel (2015): Erst sparen, dann kaufen? Privatverschuldung in Deutschland. Frankfurt: Campus Verlag.
- Nedden, Martin zur (2016): Vorwort. In: Eberhard von Einem (Hg.), Wohnen. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, V–IX.
- Romahn, Ilse (2016): Stadt Frankfurt fördert 29 Mittelstandswohnungen im Europaviertel. <http://www.frankfurt-live.com/stadt-frankfurt-foerdert-29-mittelstandswohnungen-im-europaviertel-85690.html> (letzter Zugriff am 26.5.2022).
- SBEV Projektbaugesellschaft (2022): Das Bauprojekt. <https://www.sbev-frankfurt.de/de/das-bauprojekt> (letzter Zugriff am 22.5.2022).
- Schipper, Sebastian / Schönig, Barbara (2021): Die ewig neue Wohnungsfrage! Auf den Spuren bundesdeutscher Debatten zur sozialen Wohnraumversorgung. In: Björn Egner / Stephan Grohs / Tobias Robischon (Hg.), Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.
- Skyline Atlas (2022): DB Tower in Frankfurt - Deutsche Bahn Tower im Europaviertel FFM. <https://www.skylineatlas.de/db-tower/> (letzter Zugriff am 25.5.2022).
- Snowden, Kenneth (2010): The Anatomy of a Residential Mortgage Crisis: A Look Back to the 1930s. In: National Bureau of Economic Research.
- Stadt Frankfurt am Main (2008): Beschlussausfertigung aus der 28. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 06.11.2008. § 4865.
- Stadt Frankfurt am Main (2010): Städtebaulicher Rahmenplan Europaviertel West. [https://www.stvv.frankfurt.de/parlisobj/M\\_127\\_2008\\_AN3.pdf](https://www.stvv.frankfurt.de/parlisobj/M_127_2008_AN3.pdf) (letzter Zugriff am 22.5.2022).
- Stadt Frankfurt am Main (2015): Europaviertel. [https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/europaviertel\\_5196.html](https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/europaviertel_5196.html) (letzter Zugriff am 10.5.2022).
- Stadtplanungsamt Frankfurt (2012): Geförderter Wohnungsbau in Frankfurt am Main. <https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/show.php?ID=11727&psid=ab7f5> (letzter Zugriff am 2.6.2022).

- Statista (2020): Prognostizierte Umsatzentwicklung im Grundstücks- und Wohnungswesen in Deutschland in den Jahren von 2012 bis 2024 (in Milliarden Euro). <https://de-statista-com.proxy.ub.uni-frankfurt.de/statistik/daten/studie/248517/umfrage/prognose-zum-umsatz-im-grundstuecks-und-wohnungswesen-in-deutschland/>.
- Statistisches Bundesamt (2022): Entwicklung des Mietpreisindex für Deutschland in den Jahren von 1995 bis 2021 (2015 = Index 100), zitiert nach de.statista.com. <https://de-statista-com.proxy.ub.uni-frankfurt.de/statistik/daten/studie/70132/umfrage/mietindex-fuer-deutschland-1995-bis-2007/> (letzter Zugriff am 6.5.2022).
- Statistisches Bundesamt / EZB (2022): Entwicklung der Inflationsrate Deutschlands und der gemittelten Leitzinsen der EZB von 1999 bis 2021, zitiert nach Statista. <https://de-statista-com.proxy.ub.uni-frankfurt.de/statistik/daten/studie/5534/umfrage/entwicklung-der-inflationsrate-und-der-leitzinsen-seit-1999/> (letzter Zugriff am 5.6.2022).
- Teutsch, Oliver (2020): Frankfurt: Wohnung als Wertspeicher. <https://www.fr.de/frankfurt/wohnen-in-frankfurt-sti903943/frankfurt-wohnung-wertspeicher-13787877.html> (letzter Zugriff am 3.5.2022).
- Vaché, Martin (2016): Gespaltener Wohnungsmarkt: Das Beispiel der Region Frankfurt/Main. In: Eberhard von Einem (Hg.), *Wohnen*. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, 71–98.
- vdpResearch GmbH (2022): Immobilienpreisindex Q1.2022. Preisanstieg bei Wohn- und Büroimmobilien. [https://www.pfandbrief.de/site/dam/jcr:d00bc67a-00f6-4b4e-a83b-0c41fef6cd41/vdp\\_Index\\_Q1\\_2022\\_DE.pdf](https://www.pfandbrief.de/site/dam/jcr:d00bc67a-00f6-4b4e-a83b-0c41fef6cd41/vdp_Index_Q1_2022_DE.pdf) (letzter Zugriff am 3.6.2022).
- von Poll Immobilien (2022): Marktbericht für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main 2021/2022.
- White, Eugene (2009): *Lessons from the Great American Real Estate Boom and Bust of the 1920s*. Cambridge, MA: National Bureau of Economic Research.
- Wiegand, Felix (2013): *David Harveys urbane politische Ökonomie. Ausgrabungen der Zukunft marxistischer Stadtforschung*. Münster: Westfälisches Dampfboot.
- Wiegand, Felix (2014): David Harvey - Die Urbanisierung des Kapitals. In: Bernd Belina (Hg.), *Handbuch kritische Stadtgeographie*. Münster: Westfälisches Dampfboot, 31–36.
- Wunderflats GmbH (2022): Luxury 2-bedroom apartment with stunning View Frankfurt Grand Tower (20.02). [https://wunderflats.com/en/furnished-apartment/luxury-2-bedroom-apartment-with-stunning-view-frankfurt-grand-tower-2002/618e89b61d6a3d0008068b92?utm\\_source=Trovit&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=premium](https://wunderflats.com/en/furnished-apartment/luxury-2-bedroom-apartment-with-stunning-view-frankfurt-grand-tower-2002/618e89b61d6a3d0008068b92?utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=premium) (letzter Zugriff am 2.6.2022).