

# New Spaces of Capital: the Real Estate/ Financial Complex in Russia and Poland

**Dr. Mirjam Arista Büdenbender**

Das „Triangel“ von Staat-Immobilien-Finanzbeziehungen fand seinen spektakulärsten Ausdruck in dem Zusammenbruch des US-Hypothekenmarkts 2007/08 und der darauffolgenden Weltwirtschaftskrise. Obwohl die Medienberichterstattung oftmals implizit auf die Wechselwirkungen zwischen Staat, Finanzsektor und Immobilienmärkten hinweist, wird die wachsende Vernetzung dieser drei Dimensionen selten explizit als zusammenhängendes Phänomen thematisiert. Um diese Forschungslücke zu schließen und Aufmerksamkeit auf die Verknüpfungen zwischen diesen drei Bereichen zu lenken, hat Manuel Aalbers die Metapher des „Real Estate/Financial Complex“ etabliert. Die vorliegende Arbeit ist Teil des Forschungsprogramms zum „Real Estate/Financial Complex“ und untersucht Russland und Polen von dieser thematischen und konzeptionellen Perspektive. Das zentrale Ziel der Dissertation ist es, die Dynamiken der ‚Finanzialisierung‘ von Immobilienmärkten zu analysieren und die unterschiedliche Entwicklung dieses Phänomens in den beiden Ländern zu erklären.

Die Arbeit zeigt, dass der Immobilienmarkt sowohl in Russland als auch in Polen zunehmend finanzialisiert wird. Allerdings unterscheidet sich das Ausmaß und die Form dieses Prozesses in beiden Ländern. Russland hat in den letzten drei Jahrzehnten nur eine sehr geringe und diskontinuierliche Finanzialisierung seiner Immobilienmärkte erlebt. Immobilien-Finanz-Beziehungen werden hier durch die starke Rolle von inländischem Kapital und staatlichen Akteuren sowie durch die Dynamik der globalen Rohstoffmärkte geprägt. Im Gegensatz dazu hat der polnische Immobilienmarkt seit Beginn des Transformationsprozesses eine umfassende und kontinuierlichere Finanzialisierung erfahren. Insbesondere werden Immobilien, die als Absatzmöglichkeit für global-mobiles Kapital dienen, in die Dynamik der Finanzialisierung aus einer Position der „subordination“ eingefügt.

Um diese Unterschiede zu erklären, stellt die Arbeit zwei Dimensionen in den Vordergrund: 1) Russlands und Polens jeweilige politische Systeme und 2) die unterschiedliche Integration der zwei Volkswirtschaften in die Hierarchie globaler Märkte. Damit erweitert die Arbeit nicht nur die Literatur zur Finanzialisierung von Immobilien auf post-sozialistische Regionen, sondern trägt auch zu einem differenzierteren Verständnis des Prozesses im Allgemeinen bei. Sie zeigt, wie internationale und inländische Machtverhältnisse durch die Immobilienfinanzierung reproduziert bzw. verhandelt werden, was wiederum die unterschiedliche Ausprägung dieses Phänomens erklärt.

Darüber hinaus stützt sich die vorliegende Dissertation auf verschiedene Literaturen und trägt zu diesen bei. Erstens baut sie auf dem Erklärungsgerüst der Weltsystem-Theorie

auf und bezieht sich hier insbesondere auf Studien, die die Rolle von Finanzmärkten und Finanzialisierung bei der Reproduktion und Vertiefung globaler Wirtschaftshierarchien analysieren. Zweitens befasst sie sich mit Bob Jessops „strategic-relational approach“ zur Staatstheorie, bzw. den Konzepten von „state-space restructuring“ und „assemblage“, um Immobilien-Finanz-Beziehungen als eine Dimension, in der Machtbeziehungen verhandelt werden, zu analysieren. Um besser zu verstehen, wie die Transformation zur Marktwirtschaft und die Geschichte des Staatssozialismus Prozesse der Finanzialisierung prägen, beschäftige ich mich außerdem mit der kritischen Literatur zum Postsozialismus. Meine Forschung legt nahe, dass das Erbe des Staatssozialismus Dynamiken der Finanzialisierung verstärken, anstatt das Fortschreiten dieses Prozesses einzuschränken oder zu „verzerren“.

Die Studie basiert hauptsächlich auf qualitativen Methoden, die in einen historischen Ansatz zur politischen Ökonomie eingebettet sind. Diese Methoden umfassen „open-ended, semi-structured“ Interviews sowie die Erfassung und Analyse einer Vielzahl von primären und sekundären Datenquellen. Während fünf Forschungsaufenthalten zwischen 2013 und 2016 führte ich 77 Interviews mit Expert\*innen der Immobilienbranche, des Finanzsektors, Beamten\*innen, Stadtplaner\*innen, Architekt\*innen, Journalist\*innen sowie politischen Aktivist\*innen.