

Debatte

2019, Band 7, Heft 3

Seiten 95-100

zeitschrift-suburban.de

10.36900/suburban.v7i3.514

Neil Smith

„Für eine Theorie der
Gentrifizierung“

Kommentare von:

Moritz Ege, Laura Calbet,

Jens Dangschat,

Laura Nkula-Wenz,

Lisa Vollmer, Andrej Holm

Wo ist die Rente im Erbe der Rent-Gap-Theorie?

Kommentar zu Neil Smiths „Für eine Theorie der Gentrifizierung: ‚Zurück in die Stadt‘ als Bewegung des Kapitals, nicht der Menschen“ (2019 [1979])

Laura Calbet

In seinem Aufsatz „Für eine Theorie der Gentrifizierung: ‚Zurück in die Stadt‘ als Bewegung des Kapitals, nicht der Menschen“ (2019 [1979]) prägt Neil Smith zwei – zwar miteinander verknüpfte, aber eigenständige – Konzepte: die im Aufsatztitel benannte Gentrifizierung und die Rent-Gap-Theorie, die als ökonomische Erklärung dafür fungiert.[1] Mit dem von Ruth Glass (1964) geliehenen Gentrifizierungsbegriff stellt er den Verdrängungsprozess sozial benachteiligter Gruppen in den Vordergrund, der mit der in der damaligen Zeit als Revival zelebrierten Aufwertung der Innenstädte einhergeht. Grundlage für jene Auf- und Abwertungsprozesse ist nach der Rent-Gap-Theorie die Differenz zwischen tatsächlichen und höchstmöglichen Erträgen, die aus der Nutzung von Boden erzielt werden können. Damit gelingt es Smith – anstatt sich in den abstrakten und schwer quantifizierbaren marxistischen Unterscheidungen zwischen Typen von Rente zu verlieren – direkt bei der Frage einzusteigen, welche Rolle die Grundrente in der ungleichen Entwicklung von Nachbarschaften einnimmt.

Vierzig Jahre später scheinen Verdrängungsprozesse aktueller denn je, und die Abschöpfung von Rente hat mit den zunehmend finanzorientierten Formen der Kapitalakkumulation eine neue Dimension erlangt. Es ist also nicht verwunderlich, dass beide Konzepte nicht nur in der Stadtforschung, sondern auch in den politischen Auseinandersetzungen um den Zugang zu Wohnraum weiterhin Eingang finden. Die Resonanz der beiden Begriffe unterscheidet sich jedoch: Während bei der Gentrifizierungsdiskussion eine ununterbrochen rege Theoriebildung stattgefunden hat, ist bei der Grundrententheorie seit Jahren kaum Bewegung zu vermelden. Dies ist umso erstaunlicher, wenn man die damalige Diskussion beider Konzepte betrachtet.

„Für eine Theorie der Gentrifizierung“ im Kontext der kritischen Stadtforschung

Fragen der Verdrängung und des Zugangs zu Wohnraum begleiten die Stadtforschung seit jeher. Dennoch verbreitete sich der Begriff ‚Gentrifizierung‘ zur Beschreibung solcher Prozesse nach Smiths Aufsatz schnell, obwohl die

Begriffsbildung durch Glass fünfzehn Jahre vorher außerhalb Großbritanniens wenig Nachhall erzeugt hatte. Während die Unterstützer_innen der *Urban-revival*- und Vertreter_innen der neoklassischen *Consumer-sovereignty*-Theorien, deren Thesen Smith sich entgegensetzte, den Beitrag weitgehend ignorierten, entfachte sich in der kritischen Stadtforschung eine Diskussion, in der Smiths stark politökonomischer Ansatz von kulturalistischer (z. B. Ley 1986) und feministischer (z. B. Rose 1984) Seite kritisiert wurde. Diese Diskussion, und später auch die Ausweitung des Blickes auf Fragen wie die Verdrängung aus dem Lebensstil (Marcuse 1986) oder die Neubau-Gentrifizierung (Davidson/Lees 2005), auf andere geographische Kontexte und Reichweiten (Smith 2002; Lees et al. 2016) sowie auf die Rolle lokaler Stadtentwicklungspolitiken bei Gentrifizierungsprozessen (Hackworth/Smith 2001) und andere Faktoren hat zu vielen sicher nicht einheitlichen, aber dafür komplexen, interessanten und weiterführenden theoretischen Erkenntnissen beigetragen und zahlreiche politische Auseinandersetzungen beeinflusst.

Mit der Grundrententheorie verhält es sich eher andersherum. Die Grundrente war eines der prominentesten Themen in der Stadtforschung der 1970er und 1980er Jahre. In Reaktion auf die von William Alonso (1970) formulierte neoklassische Rententheorie suchten marxistische und heterodoxe Ökonom_innen und Stadtforscher_innen Erklärungen für die Bodenfrage als eine zentrale Dimension der Wohnungsfrage. Neil Smith verfasste also seinen Aufsatz im Kontext einer regen Diskussion um Rententheorien. Was das Verständnis der marktwirtschaftlichen Verwertung von Immobilien angeht, kulminierte sie in David Harveys Rententheorie, ausführlich erörtert in *The Limits to Capital* (Harvey 2006 [1982]). Darin übertrug Harvey den Marx'schen Begriff des zinstragenden Kapitals auf Boden, das, so die Schlussfolgerung, als Finanzasset verwendet wird. Die wichtigsten Fragen der rententheoretischen Diskussion lassen sich nach Anne Haila folgendermaßen zusammenfassen:

- „A. How does (the substance of) rent emerge?
- B. Who or what are its agents, what are their behavioural patterns and mutual social relations, for example, who receives rent?
- C. What is the economic role of rent, for example, what is its role in accumulation and coordination?“ (Haila 1990: 276)

Diese Fragen adressierte Smith in seinem Aufsatz teilweise nur implizit. Vielmehr lieferte er einen Argumentationsansatz, um die urbane Restrukturierung anhand greifbarer Veränderungen der Grundrente (die sich in veränderten Miet- und Bodenpreisen ausdrücken) zu erklären. Probleme wie die Quantifizierung der Grundrente waren damit nicht gelöst. Der Ansatz ist aber so simpel und einleuchtend, dass er sich auch ohne eine tiefe Kenntnis der Rententheorien bis heute überzeugend einsetzen lässt. So spielt der Begriff ‚*rent gap*‘ zwar bei vielen Arbeiten zu Gentrifizierung weiterhin eine wichtige Rolle. Dies hat aber kaum dazu geführt, dass die Rententheorie weiterentwickelt wurde.

Finanzialisierung und Grundrente

Die heutigen Gentrifizierungsprozesse und Wohnungspreisdynamiken werden nicht zuletzt durch den zunehmenden Druck von Finanzinvestitionen

auf dem Immobilienmarkt erklärt. In zahlreichen Kontexten weltweit haben Finanzinstrumente, -regulierungen und -logiken die Entwicklung der Wohnraumversorgung in den letzten Jahrzehnten wesentlich geprägt: Die Immobilienbranche, einst lokal verankert, ist international geworden; Gebäude und Standorte werden in Portfolios eingebunden; Finanzialisierungsprozesse verstärken die Nutzung von Immobilien als Anlage oder als Verbindlichkeit für Finanzinvestitionen.

Harveys Beiträge zur Grundrententheorie – insbesondere die Betrachtung von Boden als eine Form von zinstragendem Kapital, das als reines Finanzasset fungiert, und die Darstellung der Rolle der Grundrente als zinstragendes Kapital im Akkumulationsprozess anhand des Begriffes *spatio-temporal fix* – haben direkten Eingang in die wohnungsraumbezogenen und humangeographischen Finanzialisierungstheorien gefunden (Gotham 2009; Heeg 2013). Dennoch hat auch die Finanzialisierungsdebatte nicht zu einer nennenswerten Entwicklung der Rententheorien geführt. Wie Loretta Lees, Tom Slater und Elvin Wyly mit Hinblick auf den aktuellen Investitionsdynamiken in *The Gentrification Reader* feststellen:

„[W]e need research to measure how the concepts of potential and capitalized ground rent themselves are altered when a significant fraction of housing market activity involves buyers and sellers working or moving across international boundaries. Is potential ground rent itself, for instance, becoming globalized as local property transactions are tied into world financial markets? Some indicators suggest that perhaps it is.“ (Lees et al. 2010: 62-63)

Diesen Gedanken konkretisiert Tom Slater weiter, wenn er Ertragslücken, die auf globale Finanzverflechtungen und die weltweite Tätigkeit von Immobilieninvestoren zurückzuführen sind, als „planetary rent gaps“ bezeichnet (2015a: 17-19) und konstatiert: „Rent gaps have thus become much wider, woven into causal linkages with processes at wider spatial scales“ (2015b). An anderer Stelle habe ich Slaters Begriff aufgegriffen, um vier Konstellationen darzustellen, in denen Finanzialisierungsprozesse zu einer Ausweitung der Ertragslücke führen können: a) die Projektion von Ertragserwartungen auf disparate urbane Kontexte, b) aufgrund des Wettbewerbs zwischen finanzstarken Investoren gestiegene Ertragserwartungen, c) die Orientierung der Ertragserwartungen an den Erträgen von Finanzinvestitionen sowie d) sich selbst verstärkende spekulative Spiralen, die dem fiktiven Kapital inhärent sind (Calbet 2018: 168-171).

Auch Anne Haila hat sich mit jenen Renten auseinandergesetzt, die durch die Benutzung transnationaler Netzwerke und Geschäftsmodelle entstehen und sie als „global rents“ bezeichnet, um auf ihre Entstehungsmerkmale und auf die strategischen Finanzflüsse über Grenzen hinweg aufmerksam zu machen (Haila 2016: 180). Zugleich scheint dieser Ansatz für Haila noch nicht die Gesamtheit der Effekte von Finanzialisierung auf die Grundrente widerzuspiegeln, denn sie führt zugleich einen weiteren Begriff ein:

„To analyse the financial phase in which ‚land is treated as a pure financial asset‘ [...] and land becomes a security (a paper asset) packed together with other assets and mortgage loans into marketable bundles,

the yield of which is compared to that of other investments, I introduce the term derivative rent: the yield from land titles securitised, packed together with mortgages and traded on the market as a financial instrument.“ (Haila 2016: 185)

Aus meiner Sicht verbergen sich in dieser Definition zwei verschiedene Prozesse, die beide weitreichende Folgen für die ungleiche urbane Entwicklung haben: Die Rolle von Immobilien als *collaterals* (Kreditsicherheit) und die Orientierung der Ertragserwartungen an der Rendite von Finanzinvestitionen. Finanzinstitute, die zum Beispiel in den USA Forderungen aus Immobiliendarlehen in *securities* (verbrieften Wertpapieren) bündelten, erzielten damit keinen Hypothekenzins, sondern es ging ihnen darum, die Immobilie als Kreditsicherheit zu benutzen, um liquides Kapital zu akquirieren (Aalbers 2012). Durch die Refinanzierung konnten sie wiederum neue Darlehen vergeben – was in den neuen Geldtheorien als die wesentliche Form gilt, neues Geld zu produzieren (Pettifor 2018).

Bezüglich der Orientierung der Ertragserwartungen aus Immobilieninvestitionen an der Rendite von Finanzinvestitionen ist es klar, dass diese mit einer Steigerung der Wohnungspreise einhergehen muss. Gleichwohl hängen die Ertragserwartungen von indirekten Immobilieninvestitionen anhand von Fonds mit der allgemeinen ‚Performance‘ der Investmentgesellschaft zusammen, das heißt mit dem relativen Wertzuwachs ihres Vermögens. Doch dieses Vermögen ist nicht zuletzt mit dem Wert der Immobilien verknüpft. Da der Wert von Immobilien in Fonds- und Aktiengesellschaften nicht in realen Immobilientransaktionen ermittelt, sondern auf Basis von finanzmarktorientierten Bewertungsinstrumenten jährlich neu berechnet wird, erhöht sich das Vermögen der Fonds- oder Aktiengesellschaft automatisch auf fiktive Art und Weise, wie Knut Unger für den Immobilienriesen Vonovia dargestellt hat (Unger 2016: 99-100). Dies schließt direkt am Kernprinzip der Grundrente an, wonach der aktuelle Wert auf künftigen Ertragserwartungen beruht. Der Unterschied ist, dass dieses ‚fiktive Vermögen‘ nicht nur als potenzielle Grundrente fungiert, die eine Ertragslücke entstehen lässt. Es erscheint unmittelbar in den Bilanzblättern von Investmentgesellschaften und verhilft ihnen, zum Beispiel durch die Ausgabe neuer Aktien, zur Bildung weiteren fiktiven Kapitals.

Im Kontext einer durch Finanzmarktinstrumente vermittelten Gentrifizierung fungieren Immobilien demnach nicht nur als zinstragendes Kapital, das Rendite von Investitionen durch Zeit und Raum verschieben lässt, sondern womöglich auch als Quelle von Buchgeld und von ‚fiktivem Vermögen‘. Wenn das so ist, dann wären aktuelle Gentrifizierungsprozesse nicht nur Ergebnis einer gigantischen *wall of money*, die Investitionsmöglichkeiten in den Städten sucht, sondern selbst eine der Quellen derselben, auch wenn die darauf aufgebauten Luftschlösser irgendwann zusammenbrechen müssen. Diese beiden Rollen von Boden knüpfen an Harveys Grundrententheorie an, können durch sie aber aus meiner Sicht nicht ausreichend beleuchtet werden. Sie erfordern meiner Meinung nach eine Weiterentwicklung der bisherigen Grundrententheorien. So scheint mir, dass eine Würdigung von Neil Smiths Text nicht dabei stehen bleiben kann hervorzuheben, wie wertvoll der Begriff der Gentrifizierung für die Beschreibung und das Entgegenen

aktueller Prozesse ungleicher Entwicklung ist. Sie sollte auch versuchen, eine Antwort darauf zu geben, wie die Rententheorie zu deren Analyse weiterentwickelt werden kann.

Endnoten

- [1] Dieser Text ist Anne Haila gewidmet, die wesentlich zur Theorie der Bodenrente beitrug und am 21. September 2019 starb.

Autor_innen

Laura Calbet ist Stadtforscherin. Ihre Schwerpunkte sind Planungstheorie, Stadtpolitik und die Finanzialisierung des Wohnens.
laura.calbet@leibniz-irs.de

Literatur

- Aalbers, Manuel (2012): *Subprime Cities. The Political Economy of Mortgage Markets*. Chichester u. a.: Wiley-Blackwell.
- Alonso, William (1970): *Location and land use. Toward a general theory of land rent*. Cambridge: Harvard University Press.
- Calbet, Laura (2018): Financialised rent gaps and the public interest in Berlin's housing crisis. Reflections on N. Smith's 'generalised gentrification'. In: Abel Albet / Núria Benach (Hg.), *Gentrification as a global strategy. Neil Smith and beyond*. New York: Routledge, 165-176.
- Davidson, Mark / Lees, Loretta (2005): New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance. In: *Environment and Planning A: Economy and Space* 37/7, 1165-1190.
- Glass, Ruth (1964): *London. Aspects of Change*. London: MacGibbon & Kee.
- Gotham, Kevin Fox (2009): Creating Liquidity out of Spatial Fixity: Crisis. The Secondary Circuit of Capital and the Subprime Mortgage. In: *International Journal of Urban and Regional Research* 33/2, 355-371.
- Hackworth, Jason / Smith, Neil (2001): The changing state of gentrification. In: *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* 92/4, 464-477.
- Haila, Anne (1990): The Theory of Land Rent at the Crossroads. In: *Environment and Planning D: Society and Space* 8/3, 275-296.
- Haila, Anne (2016): *Urban Land Rent. Singapore as a Property State*. Chichester: Wiley-Blackwell.
- Harvey, David (2006 [1982]): *The Limits to Capital*. London: Verso.
- Heeg, Susanne (2013): Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. In: *sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung* 1/1, 75-99.
- Lees, Loretta / Shin, Hyun Bang / López Morales, Ernesto José (2016): *Planetary gentrification*. Cambridge: Polity Press.
- Lees, Loretta / Slater, Tom / Wyly, Elvin (2010): *The Gentrification Reader*. London u. a.: Routledge.
- Ley, David (1986): Alternative Explanations for Inner-City Gentrification. A Canadian Assessment. In: *Annals of the Association of American Geographers* 76/4, 521-535.
- Marcuse, Peter (1986): Abandonment, gentrification, and displacement. The linkages in New York City. In: Neil Smith / Peter Williams (Hg.), *Gentrification of the city*. Boston: Allen & Unwin, 153-177.
- Pettifor, Ann (2018): *Die Produktion des Geldes. Ein Plädoyer wider die Macht der Banken*. Hamburg: Hamburger Edition.

- Rose, Damaris (1984): Rethinking Gentrification. Beyond the Uneven Development of Marxist Urban Theory. In: Environment and Planning D: Society and Space 2/1, 47-74.
- Slater, Tom (2015a): Planetary rent gaps. In: Antipode 49/S 1, 114-137.
- Slater, Tom (2015b): Planetary rent gaps. City Debates 2015. Vortrag. <https://www.youtube.com/watch?v=6fIURmEjjOE> (letzter Zugriff am 20.8.2019).
- Smith, Neil (2019 [1979]): Für eine Theorie der Gentrifizierung: „Zurück in die Stadt“ als Bewegung des Kapitals, nicht der Menschen. In: sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung 7/3, 65-86.
- Smith, Neil (2002): New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. In: Antipode 34/3, 427-450.
- Unger, Knut (2016): Anlageprodukt Wohnung. Die Finanzindustrialisierung der deutschen Wohnungswirtschaft. In: Jonas Aebi / Ursina Anderegg / Magdalena Heuwieser (Hg.), Konzerne, Stadt, Demokratie. Zürich: Rotpunktverlag, 91-103.