

**Debatte**

2019, Band 7, Heft 3

Seiten 119-124

zeitschrift-suburban.de

10.36900/suburban.v7i3.505

Neil Smith

„Für eine Theorie der  
Gentrifizierung“

Kommentare von:

Moritz Ege, Laura Calbet,

Jens Dangschat,

Laura Nkula-Wenz,

Lisa Vollmer, Andrej Holm

## „Es macht einfach Sinn!“

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

Andrej Holm

Neil Smith (1954-2012) hat eine ganze Generation von Stadtforscher\*innen geprägt, die sich selbst in städtische Konflikte begeben und in den letzten 40 Jahren versucht haben, soziale Mobilisierungen gegen Aufwertung und Verdrängung zu unterstützen. Sein eigenes Schreiben war über viele Jahre mit seinen politischen Aktivitäten verbunden und hat vielen stadtpolitisch Aktiven geholfen, die Analyse städtischer Konflikte vom Kopf auf die Füße zu stellen.

Seine Bücher zum zirkulären Charakter von Entwertung und Aufwertung städtischer Räume unter den Bedingungen der kapitalistischen Urbanisierung (Smith 1984) und zur revanchistischen Stadtpolitik in New York (Smith 1996) gehören bis heute zu meinen nachhaltigsten Leseerlebnissen in über 25 Jahren Studium, Lehre und Forschung. Neil Smith gelingt das seltene Kunststück, große Theorien, starke Thesen und politische Positionierungen in einen alltagstauglichen Wissenspool zu übersetzen und eine gedankliche Ordnung in die Wut oder das unbestimmte Unbehagen über eine Stadtentwicklung zu bringen, die Ungleichheiten verschärft und Ausgrenzungen vertieft. Von Erik Clark – der sich mit dem Auf und Ab der Immobilienpreise in Malmö beschäftigte – wird kolportiert, er habe beim Lesen von Neils Smiths „Für eine Theorie der Gentrifizierung“-Text die Bibliotheksruhe durch einen lauten Ausruf – „YES! This completely makes sense!“ – gestört (Slater 2012). Ganz ähnlich sind die Aha-Effekte, wenn Mieterinitiativen ihren Kampf gegen Modernisierung, Abriss oder Umwandlung in den Rent-Gap-Theorien von Neil Smith wiedererkennen. Das Wissen, dass Gentrification weniger mit Lebensstilen als mit Verwertungsinteressen zu tun hat, bot für viele Initiativen einen strategischen Vorteil, denn mit dem Gefühl, das Spiel der Eigentümer\*innen- und Investor\*innenseite durchschaut zu haben, lassen sich klare und fokussierte Forderungen stellen.

### Die Logik der Ertragslücken

Der 1979 vom gerade einmal 25-jährigen Neil Smith veröffentlichte Artikel „Für eine Theorie der Gentrifizierung [...]“ hielt nach 15 Jahren Gentrification-Forschung nicht nur im Titel eine gelungene akademische Provokation

bereit, sondern hat bis heute die Substanz, städtische Aufwertungsprozesse und Verdrängung systematisch miteinander zu verbinden.

Auf den ersten Seiten des Artikels stellt Neil Smith die bis dahin gängigen Nachfrageerklärungen für Gentrifizierungsprozesse in Frage, widerlegt ganz nebenbei den Mythos einer Umkehr von Suburbanisierungsprozessen („Zurück in die Stadt-Bewegung [...]“) und greift die neoklassische Hypothese der Konsumentensouveränität in Marktökonomien an. Um zu erklären, dass sich Wohnpräferenzen zugleich in mehreren Städten und auf verschiedenen Kontinenten verändern, müsse die für das Modell konstitutive Individualität selbst angezweifelt werden (Smith 2019 [1979]: 69). Smith negiert die Rolle von Wohnpräferenzen nicht, gibt aber zu bedenken, dass sie als Erklärung der städtischen Veränderungen nicht ausreichen, und lenkt die Aufmerksamkeit auf die lange Zeit ignorierte Rolle von „Developer und Bauträger, Kreditgeber, Behörden, Immobilienmakler, Vermieter und Mieter“ (ebd.).

Eine umfassendere Theorie der Gentrifizierung müsse die Bedingungen der Produktion stärker berücksichtigen, denn unabhängig von den kulturellen Präferenzen der Konsumtion ist es naheliegend, dass es keine Sanierungsaktivitäten geben würde, wenn diese mit einem finanziellen Verlust verbunden wären. „Die sogenannte urbane Renaissance wurde eher von ökonomischen als von kulturellen Kräften angeschoben.“ (Smith 2019 [1979]: 70) Zudem können die Lebensstilerklärungen der veränderten Wohnwünsche nicht erklären, warum einige Viertel zur Kulisse von Gentrifizierungsprozessen werden und andere nicht.

Neil Smith sucht die Antworten in den Prinzipien der kapitalistischen Ökonomie des Immobilienmarktes. Weil Grundstücke und Gebäude der Warenlogik unterworfen werden, gilt es verschiedene Eigenarten in den Blick zu nehmen: 1. Die Eigentumsrechte gewähren den Eigentümer\*innen eine monopolähnliche Kontrolle über Grundstücke, Gebäude und Nutzer\*innen, aus der die Funktion der Grundrente abgeleitet werden kann. 2. Während Boden und gebaute Umwelt räumlich fixiert sind, variieren die Werte. Die Gebäudewerte beeinflussen dabei den realisierbaren Grundrentenbetrag (je besser erhalten das Gebäude, desto höher die Grundrente), aber die Grundstückswerte selbst haben einen von den Gebäuden unabhängigen Wert, der sich aus den potenziellen Nutzungen ableitet. 3. Gebäude haben eine im Vergleich zu anderen Waren sehr lange Lebensdauer und einen langwierigen Kapitalumschlag. In klassischen immobilienwirtschaftlichen Rechnungen wird mit einer Refinanzierungsdauer der Investitionskosten von 25 und mehr Jahren kalkuliert. Wegen der hohen Erstellungskosten und der langen Laufzeiten der Investitionen spielen Finanzinstitutionen eine zentrale Rolle in der städtischen Immobilienwirtschaft und bestimmen im Zusammenspiel mit der Kapitalentwertung der Gebäude die Bemessung von Verkaufspreisen und Grundrentenerträgen (Smith 2019 [1979]: 70 f.).

In seinem Rent-Gap-Ansatz führt Neil Smith die Besonderheiten des Boden- und Immobilienmarktes zu einem Erklärungsansatz für die immer häufiger beobachteten Gentrifizierungsprozesse zusammen. Gerade die unabhängig von der Gebäudesubstanz bestehende Eigenlogik der Grundrente wird zum Erklärungsmoment für Investitionen in den Wohnungsbestand. Überall dort, wo die potentielle Grundrente bei ‚höchster und bester Nutzung‘ die momentan kapitalisierte Grundrente übersteigt, bestehen

Investitionsanreize, um die möglichen Erträge auch auszuschöpfen. Im Gegensatz zu seinem Mentor David Harvey, der mit seinen historischen Arbeiten zum Zusammenhang von Überproduktion, fallender Profitrate und den Investitionen in den zweiten Kapitalkreislauf erklären konnte, *warum* Investitionsmittel sich verstärkt auf die bebaute Umwelt konzentrieren (Harvey 1973, 1982), bietet Neil Smith ein schlüssiges Konzept für die Beantwortung der Frage, *wohin* die immobilienwirtschaftlichen Investitionen fließen (Smith 2019 [1979]: 68).

In der ökonomischen Logik der Ertragslücken sind es nicht die Lebensstile und Wohnpräferenzen, die eine Aufwertung von Stadtteilen auslösen, sondern vor allem die zu erwartenden Zusatzerträge, die durch die Schließung der *rent gap* realisiert werden können. Je größer die Ertragslücke zwischen den aktuellen Nutzungsbedingungen und den potenziell möglichen Höchsterträgen, desto größer die Investitionsbereitschaft. Gerade weil Neil Smith in der Ertragslückenerklärung nicht die Höchsterträge, sondern die größte Lücke zwischen aktuellen und künftigen Grundrentenerträgen zur erklärenden Variable der Aufwertung einführt, kann er im Gegensatz zu den nachfrageseitigen Erklärungsmodellen die Notwendigkeit der Verdrängung in Gentrifizierungsprozessen belegen. Je größer die Lücke zwischen den aktuellen und den potenziellen Erträgen, die auf einem Grundstück erwirtschaftet werden können, desto wahrscheinlicher auch, dass die Zahlungsfähigkeit der bisherigen Nutzer\*innen mit der Schließung der Ertragslücke an ihre Grenzen gerät. Ausschlaggebender Grund für die Aufwertung ist dann nicht nur die maximale Zahlungsbereitschaft künftiger Nutzer\*innen, sondern eben auch die aktuelle Ertragslage. So kann Smith erklären, warum es immer wieder die heruntergekommenen und von Armut geprägten Stadtviertel sind, die zur Arena von Aufwertungsprozessen werden.

Als ab 2007 die ersten Aufwertungstendenzen im Nord-Neukölln beobachtet wurden, hielten viele Stadtforscher\*innen, Planer\*innen und Aktivist\*innen in Berlin den Stadtteil für nicht gentrifizierbar, weil sie der Überzeugung waren, dass die soziale Struktur, der Nachbarschaftscharakter und das schlechte Image der Gegend den Lebensentwürfen von Pionieren und Besserverdienenden entgegenstünden. Neil Smith erklärte damals in einem Interview in einer Berliner Mieterzeitung am Beispiel von Harlem, dass es keinen Stadtteil gebe, der ‚zu schlecht‘ für die Gentrifizierung sei. Entscheidend sei die Ertragslücke und nicht das Image (Smith 2008) – wie so oft sollte er auch mit seiner Ferndiagnose zu Neukölln Recht behalten.

Dass die Gentrifizierung von Harlem bis Neukölln vor allem bisher benachteiligte Stadtteile betrifft, ist dabei kein Zufall, sondern das Wirkprinzip der ökonomischen Logik. Einer Logik der Inwertsetzung durch Verdrängung. Denn gerade, weil in den heruntergewirtschafteten Wohngebieten mit mangelnder Ausstattung nach den Jahrzehnten der Desinvestition vor allem Haushalte mit geringen Einkommen zu günstigen Mieten leben, wird die Verdrängung zur notwendigen Voraussetzung für das Geschäftsmodell der Gentrifizierung. Wenn Peter Marcuse (1992: 80) in seinen Arbeiten zur Verdrängung formuliert: „Verdrängung ist das Wesen der Gentrification und kein ungewollter Nebeneffekt“, dann ist das nicht nur eine empirische Beobachtung, sondern eine logische Schlussfolgerung aus dem ökonomischen Erklärungsmodell. Die Schließung der Ertragslücke (*rent gap*) – so

wie sie von Neil Smith herausgearbeitet wurde – setzt einen Wechsel der Nutzungsverhältnisse voraus. Das Konzept der Ertragslücke besagt im Kern, dass die aktuell kapitalisierte Grundrente unter Bedingungen erzielt wird, die nicht den bestmöglichen Nutzungen entsprechen. Erst die Veränderung der Grundstücksnutzung ermöglicht einen höheren Grundrentenertrag. Heruntergebrochen etwa auf Mietwohnungsmärkte, könnte die Umwandlung in eine Eigentumswohnung und der Verkauf als solch ein Nutzungswechsel angesehen werden. In Städten mit großen Unterschieden zwischen den rechtlich stärker regulierten Bestandsmieten in langjährigen Mietverhältnissen und den Angebotsmieten bei einer Neuvermietung erfüllen Wiedervermietungen nach dem Auszug von langjährigen Altmietler\*innen die Funktion der ertragslückenschließende Nutzungsänderung. In beiden Fällen lassen sich die potenziell möglichen Erträge nur dann realisieren, wenn es zu einem Austausch der Bewohnerschaft kommt. In der Konsequenz umfasst die Gentrifizierung demnach immobilienwirtschaftliche Strategien, die für ihren Erfolg die Verdrängung der bisherigen Bewohner\*innen und Nutzer\*innen voraussetzen. Die Verdrängung wird so zum Geschäftsmodell.

### **Gentrifizierung als umkämpftes Terrain**

Gentrifizierung ist als dauerhafte Begleiterscheinung der kapitalistischen Urbanisierung nicht nur ganz praktisch ein Teil des Kampfes um Raum in den Städten, sondern selbst auch ein umstrittenes Feld in den öffentlichen Debatten. In wissenschaftlichen und politischen Beiträgen wird die Verwendung des Begriffs gern als politische Polarisierung verunglimpft. Wo immer Stadtteilproteste gegen Aufwertung und Verdrängung aktiv wurden, ließ auch eine konservative Kritik nicht lange auf sich warten. So schrieb etwa die FAZ zu den teils ruppig geführten Protesten im Hamburger Schanzenviertel 2009: „War ‚Gentrification‘ früher ein Fachausdruck für Stadtsoziologen, ist er heute in der linken Szene ein negativ besetzter Kampfbegriff.“ (Müller 2009) Auch ein Themenheft des Bundesverbands für Wohnen und Stadtentwicklung (vhw) wurde vor ein paar Jahren mit der Einschätzung eingeleitet, dass es „[...] im öffentlichen Diskurs fast ausschließlich die Kritiker und Protestgruppen sind, die von Gentrifizierung sprechen. In diesen Debatten ist Gentrifizierung schädlich, ungerecht und sollte daher verhindert werden. Gentrifizierung wird zu einem immer schon negativ besetzten Kampfbegriff.“ (Glatter 2013: 169) Statt einer „moralisierenden Sicht“ wird ein wertfreies Begriffsverständnis vorgeschlagen und dazu aufgerufen, „nach den positiven und negativen Folgen [...] zu fragen“ (ebd.).

In der Forschungspraxis führte diese Haltung vielfach dazu, dass sich die Auseinandersetzungen vor allem darum drehten, ob beobachtete Veränderungen in den Stadtteilen überhaupt als Gentrifizierung beschrieben werden sollten oder nicht. So wurde beispielsweise über viele Jahre der Gentrification-Befund für die Verdrängungsprozesse in Berlin-Prenzlauer Berg zurückgewiesen und als undifferenzierte Analyse kritisiert (Bernt/Holm 2009). In der Konsequenz hat die immer wieder angemahnte Perspektivenvielfalt dazu beigetragen, den kritischen Gehalt von strukturbezogenen Analysen aus der Forschung zu drängen (Slater 2006). Anstelle einer vertiefenden Untersuchung von Rahmenbedingungen, ursächlichen

Zusammenhängen und sozialen Folgen haben sich in vielen – auch akademischen – Beiträgen Verharmlosungs-, Romantisierungs- und Emanzipationsdiskurse durchgesetzt, die in der Summe eine größere Akzeptanz für die Verdrängungsdynamiken von Gentrifizierungsprozessen einforderten. Die Rent-Gap-Theorie von Neil Smith hilft dabei, in der Komplexität der städtischen Oberflächenercheinungen die ökonomischen Grundprinzipien der städtischen Aufwertungsprozesse und die Interessen der Immobilienwirtschaft nicht aus den Augen zu verlieren. Er selbst sah genau darin den großen Reiz der Gentrification-Forschung:

„Gerade weil die Sprache der Gentrifizierung die Wahrheit über die mit der ‚Regeneration‘ der Stadt verbundenen Klassenverschiebungen benennt, ist es für Immobilienentwickler, Politiker und Finanzakteure zu einem schmutzigen Wort geworden” (Smith 2002: 445, Übers. d. A.).

Auch wenn in vielen konkreten Auseinandersetzungen um Aufwertung und Verdrängung deutlich wird, dass die Ertragslückentheorie von Neil Smith ein idealtypisches Modell zur Erklärung von Wirkmechanismen ist, die in der Praxis von politischen Rahmenbedingungen und institutionellen Handlungsentscheidungen variiert werden (Shaw 2005, 2008), bietet es bis heute einen tragfähigen Rahmen, die grundsätzlichen Interessenkonstellationen in städtische Aufwertungsprozessen zu erkennen. Mit seiner konzeptionellen Klarheit bietet Neils Smith zugleich eine Orientierung für eine eigene Positionierung in städtischen Konflikten. In seinem Text blitzt die für Neil Smith typische Mischung aus konzeptioneller Schärfe, fundierter Sachkenntnis und deutlicher Positionierung auf – und veredelt den Artikel von einer inhaltlichen Fundgrube in einen Fixstern der kritischen Stadtforschung.

*Dieser Artikel wurde durch das Programm Open Access Publizieren der Deutschen Forschungsgemeinschaft und den Publikationsfonds der Humboldt-Universität zu Berlin gefördert.*

### **Autor\_innen**

Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler und arbeitet u.a. zu Gentrifizierung, Wohnungspolitik und städtischen Protestbewegungen.  
a.holm@sowi.hu-berlin.de

### **Literatur**

- Bernt, Matthias / Holm, Andrej (2009): Is it, or is it not? The conceptualisation of gentrification and displacement and its political implications: the case of Prenzlauer Berg. In: *City* 13/2-3, 312-324.
- Glatter, Jan (2013): Gentrifizierung: politischer Kampfbegriff oder Perspektivenvielfalt? In: *vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung* 2013/4, 169.
- Harvey, David (1973): *Social Justice and the City*. Athens (Georgia): University of Georgia Press.
- Harvey, David (1982): *The Limits to Capital*. Oxford: Blackwell.

- Marcuse, Peter (1992): Gentrification und die wirtschaftliche Umstrukturierung New Yorks. In: Helm, Hans G. (Hg.), Die Stadt als Gabentisch. Beobachtungen zwischen Manhattan und Berlin-Marzahn. Leipzig: Reclam, 80-90.
- Müller, Rainer (2009): Schanzenviertel in Hamburg: Yuppies und Randalen. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung, 15.9.2009. <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/haus/schanzenviertel-in-hamburg-yuppies-und-randale-1857649.html> (letzter Zugriff am 15.10.2019).
- Shaw, Kate (2005): Local limits to gentrification: implications for a new urban policy. In: Roland Atkinson / Gary Bridge (Hg.), Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism. London: Routledge, 168-184.
- Shaw, Kate (2008): Commentary: is there hope for policy? In: Urban Studies, 45/12, 2637-2642.
- Slater, Tom (2006): The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research. In: International Journal of Urban and Regional Research 30/4, 737-757.
- Slater, Tom (2012): Rose Street and Revolution: A Tribute to Neil Smith (1954-2012). In: ACME: An International Journal for Critical Geographies 11/3, 533-546.
- 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 (1984): Uneven Development: Nature, Capital, and the Production of Space. Athens (Georgia): University of Georgia Press.
- Smith, Neil 1996: The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City. London: Routledge.
- Smith, Neil (2002): New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. Antipode 34, 427-450.
- Smith, Neil (2008): Der Zusammenschluss zwischen Anti-Gentrifizierungskämpfen und den Aktivitäten der weltweiten Bewegung für soziale Gerechtigkeit kann extrem bedrohlich werden (Interview mit Neil Smith). In: MieterEcho 324, 9-12.