

Gentrifizierung: Kein ‚back to the city‘ – weder von Menschen, noch des Kapitals

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

Debatte

2019, Band 7, Heft 3
Seiten 101-108
zeitschrift-suburban.de
10.36900/suburban.v7i3.516

Neil Smith

‚Für eine Theorie der Gentrifizierung‘

Kommentare von:

Moritz Ege, Laura Calbet,
Jens Dangschat,
Laura Nkula-Wenz,
Lisa Vollmer, Andrej Holm

Jens S. Dangschat

Ein stürmischer Abend und Auftakt zu hitzigen Diskussionen

Es war im Spätherbst des Jahres 1990, am ersten Abend einer zweitägigen Konferenz über Gentrification in Europa am Geografischen Institut der Universität Utrecht (zu den Ergebnissen vgl. van Weesep/Musterd 1991). Draußen heulte noch immer der Sturm, der am Vortag einige Züge zum Halt auf offener Strecke gezwungen hatte. In einer Kneipe dann eine heiße Diskussion zwischen Neil Smith, Chris Hamnett, Eric Clark, Ivan Tomic und mir über die Ursachen und Folgen der Gentrification: Nachfrage und/oder Angebot, *rent gap* und/oder *value gap*, USA oder Europa. Neil hatte mit seiner US-Position einen schweren Stand, machte aber mit seiner Trinkfestigkeit seiner schottischen Abstammung alle Ehre.

In einem waren wir uns einig: Gentrifizierung ist ein kritisch zu betrachtender Prozess, dessen Treiber (Kapitalverwertungsinteresse) überall dieselben sind, der jedoch in jedem legistischen und baulichen Kontext eine andere Form annehmen kann. Die Einigkeit bestand auch in der Kritik an den Studien, in denen ausschließlich die Erscheinungsformen betrachtet werden (‚neue‘ Haushalte ziehen zu) und in denen die dahinterliegenden Treiber, Ursachen und Interessen ausgeblendet werden. Und – auch hier stimmten wir überein – es war ein Thema, das sich für einen ‚Vatermord‘ gegenüber den etablierten Stadtforschern eignete, wie es Chris Hamnett, immer wieder an seiner Pfeife arbeitend, formulierte. Diese Diskussion wurde über die mittlerweile spät gewordene Nacht hinaus in der britischen *Zeitschrift Transactions of the Institute of British Geographers* und anderen Publikationen weitergeführt (vgl. Hamnett 1991, 1992; Clark 1992, 1995; Smith 1992a, 1992b; zu einer Einordnung der damaligen Auseinandersetzung vgl. Helbrecht 1996).

Ein Doktorand legt sich mit etablierten Forschern an

Damals hatte Neil Smith schon etliche Aufsätze zur Gentrification und die dahinterstehenden Interessen veröffentlicht und über Jahre maßgeblich die

Diskussion über die Ursachen bestimmt (vgl. Smith/Williams 1986; hier insbesondere Marcuse 1986, Smith 1986 und Williams/Smith 1986).

Als er seinen mittlerweile berühmten Aufsatz „Zurück in die Stadt“ als Bewegung des Kapitals, nicht der Menschen“ (Smith 2019 [1979]) als Beitrag zu einer grundlegenden Gentrification-Theorie geschrieben hatte, war er ein erst 25-jähriger Dissertant beim Geografen David Harvey an der Johns Hopkins University in Baltimore. Der in der renommierten JAIP erschienene Artikel basierte auf seinem Vortrag auf der Jahrestagung der amerikanischen Gesellschaft für Geografie in Philadelphia im Jahr 1979 und war eine direkte Antwort auf den Vortrag von David Ley, einem etablierten Professor, der an der kanadischen University of British Columbia lehrte, den er ein Jahr zuvor auf der Jahrestagung in New Orleans gehalten hatte (Ley 1978). Jener hat das damals noch recht neu diskutierte Phänomen der Gentrification als einen Zuzug von jungen, kinderlosen Einzelpersonen und Paaren in teils aufgegebene innenstadtnahe Quartiere betrachtet und mit individuellen Standortentscheidungen aufgrund von veränderten gesellschaftlichen Entwicklungen begründet (vgl. auch Clay 1979).

David Ley war damit der Wortführer der damals dominanten nachfragegetriebenen Gentrification-Forschung. In der Beschreibung wurden sozioökonomische und soziokulturelle Merkmale der Pioniere und Gentrifier oder die Rolle des Staates im Zuge der Stadterneuerung für die Aufwertungsprozesse hervorgehoben. In der Reflexion der Folgen ging es auch um die Verdrängung einkommensschwacher Haushalte und um den Verlust preiswerten Wohnraumes.

Neil Smith kritisierte, dass es bei der Untersuchung der Gentrifizierung im Kern doch nicht um die Analyse zuziehender Haushalte gehen könne – und schon gar nicht folgte er der damals weitverbreiteten These, dass die Zuziehenden aus dem suburbanen Umland stammten (vgl. Laska/Spain 1980). Er teilte auch nicht die damals dominante Freude darüber, dass mit der Gentrifizierung eine Renaissance derjenigen innenstadtnahen Quartiere eingeleitet werde, die in den 1960er bis 1980er Jahren herabgewirtschaftet wurden und zunehmend gefährlich waren (*urban blight*). Es gehe im Gegenteil bei der Erforschung der Gentrifizierung vor allem um eine Analyse der Akteur_innen der Angebots-Seite: Investor_innen, Banken, Bauunternehmen, Eigentümer_innen von Apartment-Gebäuden und nicht zuletzt die Stadtpolitik und -planung, welche die Gentrifizierung als willkommene Aufwertung betrachten und entsprechend fördern.

Smith geht davon aus, dass Re-Investments in innenstadtnahe Immobilienobjekte, die über Jahrzehnte von Des-Investitionen gekennzeichnet waren, die treibenden Kräfte der Gentrifizierung seien. Er folgte damit der Kapitalzyklen-Theorie^[1] von David Harvey (1973, 1978). Seine Position löste innerhalb der angelsächsischen Geografie einen erbitterten Streit zwischen einem Nobody und einem etablierten Professor aus, in den später der britische Geograf Chris Hamnett (1984; Hamnett/Randolph 1986) ‚vermittelnd‘ eingriff, indem er das ‚entweder, oder‘ in ein ‚sowohl als auch‘ auflöste: Ohne entsprechende Nachfrage könne keine Mietsteigerungen respektive Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stattfinden.

Gentrification = Ausschöpfen der ‚rent gaps‘

Was war nun genau die Idee des mit 58 Jahren leider früh verstorbenen Neil Smith? Er formulierte mit der Rent-Gap-Theorie eine Sichtweise auf Zyklen der Investition und Desinvestition von Kapital innerhalb eines stadtreptionalen Wohnungsmarktes. Im Abwertungsprozess des *urban blight* könne nicht mehr die Rendite erzielt werden, die dem Lagewert einer Immobilie entspreche. Durch fortlaufende Desinvestitionen verfallende nicht nur das Gebäude weiterhin, sondern auch das Umfeld stecke in einer Abwärtsspirale. Statt in das Gebäude zu reinvestieren, würden die Gewinne im suburbanen Umland investiert. Auf diese Weise weite sich der *rent gap* in innenstadtnahen Quartieren als Spanne zwischen einer gedachten potenziellen Grundrente und der tatsächlich erzielten Grundrente aus.

Wenn es nun gelänge, für das Gebäude wieder eine höherwertige Nutzung zu erreichen, bei der sich eine der Lage angemessene Miete erzielen lasse, dann – so die These – lässt sich die Rendite-Lücke wieder schließen und Reinvestitionen werden wieder reizvoll. Die Orte mit dem höchsten *rent gap* sind dann jene, in die das Kapital bevorzugt investiert werde.

Kritik am Rent-Gap-Ansatz

Smiths Rent-Gap-Theorie war nicht nur sehr einflussreich, sie wurde auch vehement kritisiert. Eine Gentrification-Theorie müsse erklären können, wann und wo die Prozesse der ökonomischen Auf- und der kulturellen Umwertung, verbunden mit Reinvestitionen in den Gebäudebestand, eintreten werden (vgl. Beauregard 1986). Das könne aber die Rent-Gap-Theorie nicht leisten, denn es lasse sich mit ihr nicht vorhersagen, wann und wo der *rent gap* (zuerst) geschlossen werden würde (vgl. Bourassa 1993). Das liege vor allem daran, dass die potenzielle Grundrente nicht wirklich bestimmt werden könne, vor allem dann nicht, wenn man eine (veränderte) Nachfrage ausblende.

Auch die Annahmen über die potenzielle Grundrente (nach Smith: relativ konstant) und die tatsächlich erzielte Grundrente (nach Smith: fallend) wurden beispielsweise von Hackworth (2002) widerlegt, der zeigen konnte, dass unter veränderten Rahmenbedingungen der *rent gap* auch dann entsteht, wenn die potenzielle Grundrente ansteigt, aber die tatsächliche Grundrente aufgrund der Rezession nahezu konstant bleibt. Damit wird auch die Kritik an Smiths Aufsatz verbunden, der seine Begründung historisch hergeleitet hat und die Prozesse der deutlich dynamischeren Gentrifizierung der 1980er und 1990er Jahre nicht berücksichtigen konnte.

In seinen weiteren Arbeiten (Smith 1982, 1986, 1987a, 1987b, 1992a, 1992b) hat Smith zunehmend eingeräumt, dass die Nachfrage und neben den ökonomischen Treibern auch kulturelle Aspekte (Lebensstile, Images) bei der Gentrifizierung relevant seien. Dennoch blieb er dabei, dass der *rent gap* – auch wenn er nicht alles erklären könne – das „notwendige Kernelement jeder Gentrification-Theorie“ sein müsse (Smith 1987b: 165).

Value gap – der ‚europäische Zwilling‘?

Chris Hamnett und Bill Randolph (1986) entwickelten mit dem ‚*value gap*‘ eine ‚Parallel-Theorie‘ zum *rent gap*. Am Beispiel Londons, einem Immobilienmarkt, in dem die Wohngebäude unabhängig vom Grundstück gehandelt werden und auf den die lokale Politik und Planung auf Preisentwicklungen dämpfend einwirkt, konnten sie zeigen, dass bei gedeckelten Mieten und daraus resultierender zunehmender Nachfrage nach Wohneigentum die Kapitalrendite aus dem Verkauf von (umgewandelten) Eigentumswohnungen eines Miethauses deutlich stärker als die Mieteinnahmen ansteigen. Zahlreiche empirische Tests, beispielsweise von Clark (1988) in Malmö, haben gezeigt, dass *rent gaps* und der *value gap* gleichzeitig wirken, aber die Effekte des *value gaps* für europäische Kontexte bedeutsamer seien. Loretta Lees (1994) hat in ihrer vergleichenden Studie zwischen London und New York noch einmal deutlich unterstrichen, dass es wichtig sei, die jeweiligen nationalen/lokalen regulativen Bedingungen der Wohnungsmärkte zu berücksichtigen, die aber auch einer zeitlichen Dynamik unterworfen seien.

Wenn man die Fotos der jeweiligen gentrifizierten Quartiere betrachtet (was in der oben erwähnten 1990er-Tagung eine entscheidende Rolle bei der Diskussion spielte), ist auch der Gebäudebestand relevant: Während es sich in den USA oftmals um städtische Reihenhäuser handelte, die anfangs als ‚*one dollar houses*‘ mit Auflagen zur Renovierung von Städten an private Haushalte vergeben wurden, ist es in Europa ein entscheidender Unterschied, ob es sich um einen gründerzeitlichen bürgerlichen Bestand oder um ehemalige Arbeiterwohnungen der vorletzten Jahrhundertwende handelt. Gerade die vereinfachte Möglichkeit zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hat beispielsweise in Hamburg zu einer massiven zweiten Welle der Gentrifizierung in den 1980er Jahren in den gründerzeitlichen Beständen geführt (vgl. Dangschat/Alisch 1995).

Back to the city of capital – immer und überall?

Betrachtet man die Thesen von Neil Smith aus heutiger Sicht, so beruht Gentrifizierung kaum auf einem ‚*Zurück in die Stadt*‘ – weder des Kapitals, noch der Nachfragenden. Letztere sind eher ‚*Bleibende*‘, die auch dann nicht ihre innenstadtnahen Standorte im gleichen Ausmaß wie in den 1960er bis 1980er Jahren zu Gunsten eines suburbanen Standortes verlassen, wenn erste Kinder geboren werden. Immer mehr von ihnen bleiben in der Stadt wohnen, in die sie zur Aus- und Weiterbildung oder zum Berufsbeginn gezogen respektive in der sie aufgewachsen sind. Auch das Kapital verschiebt sich nicht mehr nur im stadtreionalen Maßstab, sondern ist längst Teil globaler Investitionen.

Die globalen Prozesse der Investition spekulativen Kapitals in Immobilien in den gewinnträchtigsten Lagen haben weltweit zugenommen und sind vor dem Hintergrund niedriger Zinsen als ‚Betongold‘ hochattraktiv. Gleichzeitig

wirken sich jedoch veränderte großstädtische Arbeitsmärkte, damit verbundene Lebensentwürfe und stile dahingehend aus, dass die Nachfrage nach einem attraktiven innenstadtnahen Wohnungsbestand weiter zunimmt. Zudem wirken sich Prozesse der Stadtentwicklung, die Verbesserung der Lebensqualität im öffentlichen Raum, Verkehrsberuhigung und die ‚aktive‘ Mobilität (zu Fuß gehen und Fahrrad fahren) sowie die neue Micro-Mobilität (Scooter) und das *sharing* weiter gentrifizierend aus.

Neil Smith hat mit seinen die traditionelle Stadtforschung provozierenden Thesen die Diskussion um den Dualismus von Struktur und Handeln (vgl. Giddens 1984), die Frage nach der Lösung der Mehrebenen-Problematik (vgl. Huinink 1990) und letztlich die Untersuchung des komplexen Zusammenspiels ökonomischer, politischer, sozioökonomischer und soziokultureller Prozesse in ihrer Raumwirksamkeit wesentlich mit angestoßen (vgl. Zukin 1982, 1987; Dangschat 1990).

Er konnte vor 40 Jahren viele der aktuellen Prozesse nicht vorausahnen. Mit seinen damals provokativen Thesen hat er jedoch eine deutliche Ausweitung der Reflektion und der Theoretisierung sowie der empirischen Überprüfung der Gentrification ausgelöst, auch wenn er bis zuletzt mit jenen, die seine Thesen zum Ausgangspunkt ihrer eigenen Überlegungen nahmen (z.B. zum ‚*value gap*‘), weiter in einer streitbaren Auseinandersetzung verblieben ist (vgl. Smith 1992a). Neil war zudem ein wundervoller, streitbarer Kollege und als Mensch ein belebender Faktor der Diskussion – die Nacht in Utrecht bleibt mir unvergessen, weil ich seitdem nie mehr in einen solch intensiven Diskurs involviert war.

Dieser Artikel wurde durch den Open-Access-Publikationsfonds der TU Wien gefördert.

Endnoten

- [1] David Harvey folgte mit seinen Überlegungen der Marx’schen Theorie der Kapital-Überakkumulation. Um die Folgen des Preis- und Renditeverfalls zu verhindern, zieht der Staat über Steuern und Abgaben Geld aus dem direkten Warenmarkt und tätigt mit den Einnahmen staatliche Investitionen vor allem in Infrastruktur und Wohnbauten. Da diese Sphären endlich sind, besteht auch im zweiten Zyklus das Risiko der Über-Akkumulation, was zur Folge hat, dass in einen dritten Zyklus investiert wird (Bildung, Sicherheit etc.). Dieses noch nationalstaatlich basierte Modell hat er bereits kurze Zeit später auf den Kontext flexibler globaler Investments (also beispielsweise in den ersten Kreislauf von Entwicklungsländern durch landwirtschaftliche Produktion) erweitert (vgl. Harvey 1985, 1987).

Autor_innen

Jens S. Dangschat ist Stadt- und Regionalsoziologe und beschäftigt sich mit gesellschaftlichen Strukturen und Prozessen, insbesondere hinsichtlich ihrer räumlichen Aspekte.
dangschat@tuwien.ac.at

Literatur

- Beauregard, Robert A. (1986): The Chaos and the Complexity of Gentrification. In: Neil Smith / Peter Williams (Hg.): *Gentrification of the City*. Boston u. a.: Allen & Unwin, 35-55.
- Bourassa, Steven C. (1993): The Rent Gap Debunked. In: *Urban Studies* 30/10, 1731-1744.
- Clark, Eric (1988): The Rent Gap and Transformation of the Built Environment: Case Studies in Malmö 1860–1985. In: *Geografiska Annaler, Series B, Human Geography* 70/2, 241-254.
- Clark, Eric (1992): On Blindness, Centrepieces and Complementarity in Gentrification Theory. In: *Transactions of the Institute of British Geographers* 17/3, 358-362.
- Clark, Eric (1995): The rent gap re-examined. In: *Urban Studies* 32/9, 1489-1503.
- Clay, Phillip L. (1979): *Neighborhood Renewal. Middle-class Resettlement and Incumbent Upgrading in American Neighborhoods*. Lexington: D.C. Heath.
- Dangschat, Jens S. (1990): Geld ist nicht (mehr) alles – Gentrification als räumliche Segregierung nach horizontalen Ungleichheiten. In: Jörg Blasius / Jens S. Dangschat (Hg.): *Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel*. Frankfurt am Main: Campus, 69-92.
- Dangschat, Jens S. / Alisch, Monika (1995): *Gentrification in Hamburg. Abschlußbericht des DFG-Projektes „Gentrification“ (Da 219/1-2)*. Hamburg: mimeo.
- Giddens, Anthony (1984): *The Constitution of Society*. Cambridge: Polity Press.
- Hackworth, Jason (2002): Postrecession Gentrification in New York City. In: *Urban Affairs Review* 37/6, 815-843.
- Hamnett, Christopher (1984): Gentrification and residential location theory: a review and assessment. In: David T. Herbert / Ronx J. Johnston (Hg.), *Geography and the Urban Environment*, Vol. 6. London: John Wiley, 283-319.
- Hamnett, Chris (1991): The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification. In: *Transactions of the Institute of British Geographers* 16/2, 173-189.
- Hamnett, Chris (1992): Gentrifiers or Lemmings? A Response to Neil Smith. In: *Transactions of the Institute of British Geographers* 17/1, 116-119.
- Hamnett, Christopher / Randolph, Bill (1986): Tenurial Transformation and the Flat Break-up Market in London: The British Condo Experience. In: Neil Smith / Peter Williams (Hg.), *Gentrification of the City*. Boston u. a.: Allen & Unwin, 121-152.
- Harvey, David (1973): *Social Justice and the City*. Baltimore: The Johns Hopkins University Press.
- Harvey, David (1978): The urban process under capitalism. In: *International Journal of Urban and Regional Research* 2/1, 101-131.
- Harvey, David (1985): The Geopolitics of Capitalism. In: Derek Gregory / John Urry (Hg.), *Social Relations and Spatial Structures*. London: Palgrave, 128-163.
- Harvey, David (1987): Flexible Akkumulation durch Urbanisierung: Reflexionen über „Postmodernismus“ in amerikanischen Städten. In: *Prokla* 69, 109-131.
- Helbrecht, Ilse (1996): Die Wiederkehr der Innenstädte. Zur Rolle von Kultur, Kapital und Konsum im Prozeß der Gentrification. In: *Geografische Zeitschrift* 84/1, 1-15.
- Huinink, Johannes (1990): Sozialwissenschaftliche Mehrebenenmodelle und Gentrification. In: Jörg Blasius / Jens S. Dangschat (Hg.), *Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel*. Frankfurt am Main: Campus, 251-273.
- Laska, Shirley B. / Spain, Daphne (Hg.) (1980): *Back to the City. Issues in Neighborhood Renovation*. New York u. a.: Pergamon.
- Lees, Loretta (1994): Gentrification in London and New York: An Atlantic Gap? In: *Housing Studies* 9, 199-217.
- Ley, David (1978): Inner city resurgence and its societal context. Paper presented to the Association of American Geographers Annual Conference, New Orleans.
- Marcuse, Peter (1986): Abandonment, Gentrification, and the Displacement: The Linkages in New York City. In: Neil Smith / Peter Williams (Hg.), *Gentrification of the City*. Boston u. a.: Allen & Unwin, 153-177.
- Smith, Neil (1979): Toward a Theory of Gentrification. A Back to the City Movement by Capital, not People. In: *Journal of the American Planning Association* 45/4, 538-548.
- Smith, Neil (1982): Gentrification and Uneven Development. In: *Economic Geography* 58, 139-155.

- Smith, Neil (1986): Gentrification, the Frontier, and the Restructuring of Urban Space. In: Neil Smith / Peter Williams (Hg.), Gentrification of the City. Boston u. a.: Allen & Unwin, 15-34.
- Smith, Neil (1987a): Gentrification and the Rent Gap. In: Annals of the Association of American Geographers 77/3, 462-265.
- Smith, Neil (1987b): Of Yuppies and Housing: Gentrification, Social restructuring and the Urban Dream. In: Society and Space 5, 151-172.
- Smith, Neil (1992a): Blind Man's Buff, or Hamnett's Philosophical Individualism in Search of Gentrification. In: Transactions of the Institute of British Geographers 17/1, 110-115.
- Smith, Neil (1992b): New City, New Frontier: The Lower East Side as Wild, Wild West. In: Sorokin, Michael (Hg.), Variations on a Theme Park. The New American City and the End of Public Space. New York: Hill and Wang, 61-93.
- 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 / Williams, Peter (Hg.): Gentrification of the City. Boston u. a.: Allen & Unwin.
- van Weesep, Jan / Musterd, Sako (Hg.) (1991): Urban Housing for the Better-off: Gentrification in Europe. Utrecht: Stedelijke Netwerken.
- Williams, Peter / Smith, Neil (1986). From "Renaissance" to "Restructuring": The Dynamics of Contemporary Urban Development. In: Neil Smith / Peter Williams (Hg.), Gentrification of the City. Boston u. a.: Allen & Unwin, 204-224.
- Zukin, Sharon (1982): Loft Living. Culture and Capital in Urban Change. New Brunswick: Rutgers University Press.
- Zukin, Sharon (1987): Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core. In: Annual Review of Sociology 13, 129-147.

