

## Jenseits von schwäbischen Spätzlemanufakturen und kiezigen Kneipen – polit-ökonomische Perspektiven auf Gentrifizierung

Seit einigen Jahren erleben viele deutsche Großstädte eine neue Phase der Gentrifizierung und Verdrängung. Im medialen Diskurs hält sich dabei bemerkenswert hartnäckig die Vorstellung, wonach die individuellen Entscheidungen von Studierenden, Künstler/inne/n sowie von Menschen mit alternativen, subkulturellen Lebensstilen, sich an bestimmten Wohnstandorten niederzulassen, letztlich ursächlich für Aufwertungsprozesse und Mietpreissteigerungen seien. Demnach träge die „kreative Klasse“ (Florida 2004) die zentrale Schuld an der Verdrängung einkommensschwächerer Gruppen, weil sie bisher günstige Stadtteile entdeckte und für höhere Einkommensgruppen attraktiv mache. Kolportiert wird dieses Bild von diversen Akteuren – in vielen Gesprächen auf der Straße, in Kneipen oder bei Stadtspaziergängen taucht ein solches Deutungsmuster immer wieder auf. Zum Teil findet sich dieses Narrativ sogar bei linken Gentrifizierungsgegner/inne/n, wenn sich deren Protest etwa gegen den Zuzug und die Attribute von Hipstern und anderen vermeintlichen Pionier/inn/en der Aufwertung richtet.

Zurückzuführen sind derartige sozio-kulturalistische Erklärungsansätze von Verdrängung auf das Modell des *Doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus*. Dieses wurde Anfang der 1990er Jahre von den Stadtsoziologen Jens Dangschat, Jürgen Friedrich und Jörg Blasius im deutschen

Kontext prominent zur Erklärung von Gentrifizierung eingeführt (Blasius/Dangschat 1990; Blasius 2004) und weiterentwickelt (Friedrichs/Blasius 2016). Demnach vollziehe sich der Wandel eines einkommensschwachen Stadtteils mit ursprünglich niedrigen Mieten zunächst durch den Zuzug von sogenannten Pionier/innen, zu denen laut Typologisierung hauptsächlich junge Studierende und Künstler/innen ohne Kinder mit einem geringen Haushaltseinkommen zählen. Durch die Errichtung milieuspezifischer (kultureller) Infrastrukturen und einen Imagewandel trügen sie entscheidend zur Aufwertung eines Stadtteils bei, wodurch letzterer auch für Bevölkerungsgruppen mit einem höheren Haushaltseinkommen zunehmend attraktiv würde. Die in einer zweiten Phase zuziehenden *Gentrifier* verdrängen infolge ihrer höheren Zahlungsfähigkeit zuerst die alteingesessene Bevölkerung und im Verlauf auch die Pioniere, bis ein nahezu vollständiger Bevölkerungsaustausch und damit die Gentrifizierung stattgefunden habe.

Der medial-diskursive Erfolg einer solchen sozio-kulturalistischen Perspektive auf städtische Restrukturierungsprozesse und ihr Bekanntheitsgrad weit über akademische Kreise hinaus ist umso bemerkenswerter, da die Theorie nur einen sehr begrenzten Erklärungsgehalt besitzt und bislang empirisch kaum bestätigt werden konnte (Blasius 2004: 26; Friedrichs/

Blasius 2016). Bereits Mitte der 1990er Jahre kam etwa der Gentrifizierungsforscher Jürgen Friedrichs zu dem Schluss, dass „das Modell des doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus nicht geeignet ist, den Prozeß der Gentrification angemessen zu modellieren“ (Friedrichs 1996: 17). Von den fehlenden empirischen Belegen abgesehen, gelingt es diesem Ansatz zudem nicht, die aktuellen Entwicklungen am Wohnungsmarkt bzw. die wiederkehrenden Wohnungskrisen begrifflich zu fassen. Mietpreissteigerungen und Verdrängungsprozesse, die außerhalb kulturell aufgewerteter Szeneviertel stattfinden und mittlerweile häufig weite Teile des gesamten Stadtraums betreffen, können von dem Modell schlicht nicht in den Blick genommen werden.

Die mediale Popularität einer sozio-kulturalistischen Perspektive auf Gentrifizierung lässt sich also nicht aus ihrer empirisch fundierten Überzeugungskraft erklären. Zentraler für ein Verständnis ihres diskursiven Erfolges scheint uns vielmehr die doppelte ideologische Leistung zu sein, die mit dem Modell einhergeht. Demnach ist eine sozio-kulturalistische Perspektive für viele Akteure und insbesondere die Profiteure der Gentrifizierung attraktiv, weil es mit ihr *erstens* gelingt, über die vermeintlichen Ursachen von Gentrifizierung zu reden, ohne auf Eigentumsverhältnisse und soziale Ungleichheit, die Verwertungsinteressen von Immobilienbesitzer/innen oder neoliberale wohnungspolitische Transformationsprozesse eingehen zu müssen. Der Ansatz blendet vielmehr systematisch den zentralen Einfluss von politischen und ökonomischen Entscheidungsträger/innen auf räumliche Restrukturierungsprozesse sowie die dahinterliegenden Machtverhältnisse aus. Die Metaphern von Invasion und Sukzession aus dem Bereich der Ökologie suggerieren zudem einen quasi natürlichen

Wandlungsprozess. *Zweitens* führt die Fokussierung auf die Wohnpräferenzen der Pionier/inn/en und *Gentrifier* dazu, dass Gentrifizierungsprozesse als Ausdruck individueller Entscheidungen verstanden werden, wodurch die Entwicklung politischer Handlungsmöglichkeiten und kollektiver Widerstandsstrategien erschwert wird. Dies gilt etwa, wenn Studierende oder Künstler/innen mit schlechtem Gewissen ihre Rolle in Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen reflektieren – sind sie als Pioniere doch vermeintlich schuld daran, die alteingesessene Bevölkerung verdrängt und die Stadtteile überhaupt erst attraktiv für den Zuzug von *Gentrifiern* gemacht zu haben. Auf diese Analyse und der gegenseitigen Versicherung, sich seiner kritischen Rolle als vermeintliche Vorhut der Gentrifizierung bewusst zu sein, folgt oft der Zustand passivierender Selbstgeißelung – denn welche Handlungsmöglichkeiten bleiben den vermeintlichen Pionieren im Rahmen dieser Perspektive, außer Selbstkritik zu üben und wegzuziehen? Die lähmende Selbstbezeichnung macht handlungsunfähig, da sie Gentrifizierung als einen Prozess begreift, der auf subjektiver Ebene verhandelt wird und individuell gelöst werden muss. Eine politische Antwort bleibt aus.

Im Kontrast dazu bietet die polit-ökonomische Stadtforschung eine Reihe von (bislang leider weniger prominenten) Ansätzen zur Erklärung von Gentrifizierungsprozessen, die a) der Empirie und insbesondere den aktuellen Entwicklungen am Wohnungsmarkt standhalten, b) gesellschaftliche Macht- und Klassenverhältnisse benennen sowie c) politische Handlungsmöglichkeiten gegen Verdrängung eröffnen. Da selbige im deutschsprachigen Raum jenseits der Stadt- und Gentrifizierungsforschung allerdings weniger bekannt sind, wollen wir sie im Folgenden

knapp vorstellen und auf ihre umfassendere Erklärungskraft verweisen.

## Wo kommt es zu Gentrifizierung?

### Die *rent gap*-Theorie von

Neil Smith

Die Ursachen von Verdrängungsprozessen auf kleinräumiger Ebene polit-ökonomisch erklären zu wollen, ist Anspruch der *rent-gap*-Theorie. Sie wurde ab Ende der 1970er Jahre von Neil Smith und anderen Stadtforscher/innen entwickelt und fokussiert die Strukturen kapitalistischer Bodenmärkte sowie die Investitionsstrategien von Akteuren am Immobilienmarkt (Smith 1996). Dementsprechend begreift die Ertragslückentheorie Gentrifizierung als ein „back to the city movement by capital, not people“<sup>1</sup> (Smith 1979: 538), bei der die Bedürfnisse der Bewohner/innen mit den Profitinteressen von Investoren in Konflikt geraten: „The rent gap is fundamentally about class struggle, about the structural violence visited upon so many working class people in contexts these days that are usually described as ‘regenerating’ or ‘revitalizing’. Contrary to contemporary journalistic portraits of latte-drinking white ‘hipsters’ versus working class people of colour, the class struggle in gentrification is between those at risk of displacement and the agents of capital (the financiers, the real estate brokers, policy elites, developers) who produce and exploit rent gaps“ (Slater 2017: 19).<sup>2</sup>

Konzeptionell knüpft die *rent-gap*-Theorie der Gentrifizierung am marxsschen Begriff der Grundrente an, womit in Tradition der Kritik der politischen Ökonomie die Geldsumme benannt wird, „die der Grundeigentümer jährlich aus der Verpachtung [oder Vermietung] eines Stücks des Erdballs bezieht“ (Marx 1988 [1893], MEW 25: 636). Marx ging dabei davon aus, dass sich in der Konkurrenz verschiedener Kapitalien um die Nutzung des Bodens in der Regel das Kapital durchsetzen wird, welches in der Lage ist, die höchste Grundrente in Form von Miete oder Pacht zu zahlen. Die innovative Leistung von Neil Smith besteht nun darin, zur Erklärung von Gentrifizierungsprozessen zwischen der gegenwärtigen und der potenziellen Grundrente zu unterscheiden. Während sich die gegenwärtige Grundrente – ganz im Sinne des Grundrentenbegriffs bei Marx – aus den gegenwärtig tatsächlich geleisteten Mietzahlungen speist, ist die potenzielle Grundrente bestimmt durch die antizipierte profitabelste Verwertung eines Grundstückes, die sich ergäbe, wenn sich zukünftig die gewinnträchtigste Nutzung durchsetzen würde – wenn sich also beispielsweise günstige Miet- in gehobene Eigentumswohnungen umwandeln ließen.

---

Regenerierung und Wiederbelebung [von Stadtteilen] beschrieben wird. Entgegen der populären, journalistischen Darstellung von Gentrifizierung als Konflikt zwischen *Latte-macchiato* trinkenden, weißen Hipstern und lohnabhängigen, farbigen Arbeiterhaushalten ist Gentrifizierung tatsächlich als Klassenkampf zu begreifen zwischen jenen, die Gefahr laufen verdrängt zu werden, und den Agenten des Kapitals (die Kapitalgeber, Immobilienmakler, politischen Eliten, Projektentwickler), die Ertragslücken hervorbringen und ausbeuten“ (Slater 2017: 19).

- 1 Dementsprechend begreift die Ertragslückentheorie Gentrifizierung als „Bewegung des Kapitals, nicht der Menschen, zurück in die Städte“ (Smith 1979: 538).
- 2 „Zentraler Gegenstand der Ertragslückentheorie ist der Klassenkampf, also die strukturelle Gewalt, die der Arbeiterklasse angetan wird und die gemeinhin als

Die potenzielle Grundrente beruht somit auf den spekulativen Ertragsersparungen von Investoren. Letztere wandeln sich, je nachdem wie stark die Stadt ökonomisch wächst oder wie sich das kleinräumige Lagepotenzial und die Infrastrukturausstattung eines Stadtteiles verändern.

Gemäß der *rent-gap*-Theorie wird ein Stadtviertel für Immobilieninvestoren nun insbesondere dann für Aufwertungsstrategien interessant, wenn die Differenz zwischen gegenwärtiger und maximal möglicher Verwertung steigt. Nur wenn die Ertragslücke groß genug geworden ist, lohnt sich ökonomisch das durchaus riskante, weil letztlich spekulative Geschäft, Wohnungsbestände aufzukaufen, gegebenenfalls zu modernisieren und letztendlich teurer weiterzuvermarkten: „Only when this gap emerges can gentrification be expected since if the present use succeeded in capitalizing all or most of the ground rent, little economic benefit could be derived from redevelopment“ (Smith 1979: 545).<sup>3</sup>

Die abstrakten Kategorien der *rent-gap*-Theorie empirisch zu operationalisieren, ist jedoch mit gewissen Herausforderungen verbunden, da beispielsweise Mietzahlungen sowohl die Verzinsung des investierten Baukapitals als auch die Grundrente für die Verwertung des Bodens umfassen (Schipper 2013). Allerdings verweisen eine ansteigende Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten (Holm/Schulz 2016) sowie überproportional steigende Bodenpreise (Mösgen/Schipper 2017)

empirisch auf eine wachsende Ertragslücke und damit auf einen zunehmenden Verdrängungsdruck.

### Wann kommt es zu Gentrifizierung? David Harvey und die urbane politische Ökonomie

Ob und wann derartige Ertragslücken auf kleinräumiger Ebene für Investoren attraktiv werden, hängt allerdings auch wesentlich von grundlegenden Dynamiken und Krisen der globalen Kapitalakkumulation ab. Investitionen in die gebaute Umwelt, die potenziell Gentrifizierungsprozesse antreiben, unterliegen zyklischen Schwankungen, da ihr Umfang stark von den Entwicklungen der Profitraten in anderen Wirtschaftsbereichen, sei es im produktiven Sektor oder auf den Finanzmärkten, abhängig ist. Solange etwa Profite produktiven Kapitals oder Renditen aus Aktien, Anleihen und anderen Finanzprodukten höher sind als potenzielle Erträge aus Wohnimmobilien, fließt vergleichsweise wenig Kapital in den Immobiliensektor. Folglich wäre zu einem solchen Zeitpunkt der Gentrifizierungsdruck selbst in Vierteln mit großen Ertragslücken relativ gering. Umgekehrt gilt, dass Investitionen in Wohnraum immer dann besonders attraktiv werden, wenn die Verzinsung des in Wohnimmobilien investierten Kapitals im Vergleich zu anderen Anlagesphären mit ähnlicher Risikostruktur plötzlich deutlich höher ausfällt. Dass etwa Gentrifizierungsprozesse in vielen Städten in Deutschland insbesondere seit 2010 deutlich an Intensität gewonnen haben, liegt demnach nicht primär daran, dass seitdem besonders viele Künstler/innen, Hipster oder Studierende in Stadtzentren gezogen wären. Ein wesentlicher Grund für den Beginn dieser neuen Phase der Gentrifizierung ist vielmehr darin zu suchen, dass seit

3 „Nur wenn sich diese Ertragslücke auftut, können Gentrifizierungsprozesse erwartet werden, denn wenn die gegenwärtige Nutzung bereits der maximal möglichen Grundrente mehr oder weniger entspricht, können aus Sanierung und Umnutzung kaum Extraprofite abgeleitet werden“ (Smith 1979: 545).

der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise von 2008 und der anschließend verfolgten Niedrigzinspolitik der EZB vermehrt anlagesuchendes Kapital in den vermeintlich sicheren Immobiliensektor fließt, da dort nun höhere Renditen erzielt werden können als mit alternativen Investmentstrategien, wie etwa dem Kauf von Staatsanleihen oder klassischen Anlageformen wie Sparkonten oder Aktienfonds.

Aus einer marxistischen Perspektive hat sich mit derartigen Phänomenen insbesondere der Geograph David Harvey befasst. Anspruch seiner urbanen politischen Ökonomie ist dabei, die Rolle von Urbanisierungsprozessen aus den Bewegungsgesetzen der kapitalistischen Produktionsweise zu erklären (Harvey 1982 [2006]). Den theoretischen Ausgangspunkt bildet die Grundannahme, dass es im primären Kapitalkreislauf der Warenproduktion aufgrund kapitalismussimmanenter Widersprüche regelmäßig zu einer Überakkumulation von Kapital im Verhältnis zu profitablen Anagemöglichkeiten kommt. Harveys innovativer Beitrag zu bestehenden Ansätzen marxistischer Krisentheorien besteht in der These, dass sich eine krisenhafte Entwertung des überakkumulierten Kapitals zumindest temporär verhindern lässt, indem Kapital zeitlich und räumlich in den sekundären Kapitalkreislauf der gebauten Umwelt verschoben wird. Dieses sogenannte *capital switching* erfolgt – wie oben bereits angedeutet –, wenn die Profitraten im Immobiliensektor im Verhältnis zur Rentabilität produktiven Kapitals an Attraktivität gewinnen. Zentral ist bei diesem Prozess, dass Investitionen in räumlich fixierte Immobilien und Infrastrukturen im sekundären Kapitalkreislauf zu einer temporären Stabilisierung der kapitalistischen Produktionsweise beitragen, da auf diese Weise große Mengen an Kapital absorbiert werden können und

das so investierte Kapital sich aufgrund der langen Umschlagszeit nur langsam amortisiert. Anders formuliert, dient die gebaute Umwelt als ‚overflow tank into which ‘surplus’ (i.e. overaccumulated) capital can be switched‘<sup>4</sup> (Aalbers 2016: 21). Dass Krisentendenzen der Überakkumulation zwar durch eine Verschiebung von Kapital in den Immobiliensektor zeitlich verzögert, aber nicht dauerhaft verhindert werden können, äußert sich dahin gehend, dass kapitalistische Wachstumszyklen häufig mit einem Immobilienboom und dem Platzen einer Immobilienblase enden. Die jüngste Wirtschafts- und Finanzkrise – ausgelöst an US-amerikanischen, irischen und spanischen Immobilien- und Hypothekemärkten – ist hierfür ein aktuelles und anschauliches Beispiel.

Der wesentliche Beitrag von David Harveys urbaner politischer Ökonomie zur Erklärung von Gentrifizierungsprozessen besteht darin, dass sich mit ihr verstehen lässt, wie stadtteilbezogene Verdrängungsprozesse zeitlich mit makroökonomischen Entwicklungen der Überakkumulation und zyklischen Dynamiken der Kapitalzirkulation zwischen Boom und Krise zusammenhängen. Außerdem wird so deutlich, wie eng der Immobiliensektor und die Grundstücksverwertung mit Kredit- und Finanzmärkten verwoben sind, was letztlich immer wieder zu spekulativen Eigendynamiken, kreditfinanzierten Immobilienblasen und verschärften Krisentendenzen führt.

---

4 Anders formuliert, dient die gebaute Umwelt als ‚Überlaufbecken, in welches das ‘überschüssige’ (d.h. überakkumulierte) Kapital umgeleitet werden kann‘ (Aalbers 2016: 21).

## Wieso kommt es zu Gentrifizierung? Die Neoliberalisierung des Städtischen

Ob sich jedoch ein immobilienwirtschaftlicher Verwertungsdruck auch tatsächlich in reale Verdrängungsprozesse übersetzt, ist keineswegs automatisch gegeben, sondern hängt von zahlreichen regulativen Kontextbedingungen ab. Wachsende Ertragslücken zwischen gegenwärtigen und potenziellen Grundrenten führen auch in Zeiten eines Immobilienbooms nur dann zu Verdrängung, wenn die profitabelste Bewirtschaftung von Wohnimmobilien nicht durch staatliche Regularien beschränkt wird und eine kapitalistisch orientierte Eigentumsstruktur vorherrscht. Mietrechtliche Vorgaben, stadtplanerische Entscheidungen sowie die Regulation von Finanzmärkten bestimmen somit maßgeblich darüber, in welchem Ausmaß es zu Verdrängungsprozessen kommen kann. Gentrifizierung ist daher kein Naturgesetz, sondern eine sozialräumliche Restrukturierung der urbanen Klassenstruktur, bei der politische Akteure über erhebliche Handlungsspielräume und Einflussmöglichkeiten verfügen.

Insbesondere nach dem Zweiten Weltkrieg konnten sich in vielen westlichen Industrieländern wohnungspolitische Regime etablieren, die auf einen Klassenkompromiss zwischen Mieter/innen und Eigentümer/innen ausgerichtet waren. Immobilieneigentum wurde demnach zwar nicht vergesellschaftet und auch die Profitabilität privater Bauträger nur selten grundlegend eingeschränkt. Allerdings ermöglichte die schrittweise Einführung von Mieterschutzrechten, die Bereitstellung von umfangreichen finanziellen Ressourcen zur sozialen Wohnbauförderung, die Stärkung öffentlicher Wohnungsunternehmen und der Ausbau eines

gemeinnützigen Wohnungssektors, dass in vielen Ländern ein marktfernes Segment der Wohnraumversorgung in nennenswertem Umfang entstehen konnte (Harloe 1995). In Zahlen ausgedrückt bedeutet dies etwa für die Bundesrepublik, dass von den zwischen 1949 bis 1989 errichteten ca. 19 Millionen Wohnungen knapp 4,8 Millionen von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen fertiggestellt wurden (Holm u.a. 2015: 7). Deren Mieten waren gesetzlich auf die Kostenmiete begrenzt und durften folglich nicht ans Marktniveau angepasst werden. Gemeinnützige Unternehmen kontrollierten in westdeutschen Städten mit über 100.000 Einwohner/innen im Durchschnitt knapp über 30 Prozent des Gesamtbestandes, wodurch jede dritte Wohneinheit preisgebunden war (Kuhnert/Leps 2017: 54). Zudem gab es in Deutschland (Stand 1987) ca. 4 Millionen belegungsgebundene Sozialwohnungen. In Hinblick auf Fragen der Gentrifizierung kann man daraus schlussfolgern, dass unter damaligen Bedingungen Verdrängungsprozesse zwar nicht vollständig verhindert werden konnten, allerdings existierte ein umfangreiches marktfernes Segment an Wohnungen, welches zusammengekommen in Großstädten ca. 40 Prozent des Gesamtangebots umfasste. Dadurch waren einkommensschwächere Haushalte auch in potenziellen Gentrifizierungsgebieten zumindest partiell vor Verdrängung geschützt.

Angesichts einer tiefgreifenden Neoliberalisierung der Wohnungspolitik auf allen staatlichen Ebenen ist das nicht marktförmig organisierte Segment der Wohnraumversorgung jedoch in den letzten drei Jahrzehnten drastisch auf deutlich unter 10 Prozent geschrumpft. Beispielsweise hat die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit durch die CDU/FDP Regierung 1989 mit einem

Schlag zu einem Verlust von Millionen preisgebundener Mietwohnungen geführt. Durch den schleichenden Rückzug aus der Wohnbauförderung und dem Wegfall von Sozialbindungen seit Ende der 1980er Jahre ist der Bestand an Sozialwohnungen mittlerweile auf nur noch 1,3 Millionen (2017) gesunken. Darüber hinaus haben Kommunen unter dem Druck von Austeritätspolitikern, aber auch aus marktliberaler Überzeugung heraus, ihre Wohnungsbestände und Liegenschaften in großem Umfang privatisiert oder gewinnorientiert restrukturiert. Ferner hat die Liberalisierung der Finanzmärkte ab den 1990er Jahren dazu geführt, dass börsennotierte Wohnungsunternehmen entstehen konnten, die seitdem systematisch ihre Bestände und damit ihre Marktmacht ausgeweitet haben (Unger 2016). Aus dem gleichen Grund ist es ebenso für andere Finanzmarktakteure mittlerweile möglich, Kapital von institutionellen Anlegern und Kleinsparer/innen einzusammeln und in den Immobilienmarkt zu lenken (Heeg 2018).

Forschungsarbeiten, die ihren Blick auf derartige Prozesse der Neoliberalisierung richten, können also aufzeigen, wie politische Entscheidungen zu einer grundlegenden Transformation der Eigentümerstrukturen am Wohnungsmarkt geführt und dadurch Gentrifizierungsprozesse erst ermöglicht haben. Heutzutage wird die städtische Wohnraumversorgung immer stärker von den Anlagestrategien institutioneller Investoren und von den Geschäftspraktiken gewinnmaximierender ausgerichteter Wohnungsunternehmen bestimmt. Erst die politisch vorangetriebene Neoliberalisierung hat somit dazu geführt, dass Kapital gemäß der urbanen politischen Ökonomie von David Harvey ungehindert in den Wohnimmobiliensektor fließen und dort gemäß der *rent-gap*-Theorie von Neil Smith Ertragslücken zur Aufwertung und

Verdrängung ausnutzen kann. Zum Verständnis von Gentrifizierungsprozessen und zur Verhinderung derartiger Verdrängung ist dies viel entscheidender und wesentlicher als eine Kritik, die auf neue Hipster-Cafés, schwäbische Spätzlemanufakturen, alternative Kulturorte und den Zuzug von vermeintlichen Pionieren abzielt.

## Fazit

Mithilfe der hier skizzierten, polit-ökonomischen Theorien der Gentrifizierung gelingt es, aktuelle Prozesse auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt zu erklären. In Abgrenzung zu den vorgestellten soziokulturalistischen Perspektiven halten sie der Empirie stand und bieten angesichts der zyklischen und krisenhaften Entwicklungen am Immobilienmarkt schlüssige Erklärungsansätze. Zudem benennen sie gesellschaftliche hervorgebrachte Strukturen, Machtverhältnisse sowie zentrale Akteure wie Investoren, politische Entscheidungsträger/innen und Interessenskoalitionen zwischen beiden, was selbige angreifbar macht. Dadurch wird es möglich, politische Handlungsspielräume auszuloten und Handlungsstrategien jenseits der individualisierten und passivierenden Selbstgeißelung aufzuzeigen, denn Gentrifizierung und Verdrängungsprozesse sind kein deterministisches Naturgesetz, sondern durch politische, juristische und stadtplanerische Instrumente regulier- und verhinderbar. Potenzielle Ansatzpunkte hierfür wären eine sozial gerechte Stadtplanung, eine Regulierung von Finanz- und Immobilienmärkten, eine Stärkung nicht-profitorientierter Wohnungsunternehmen und des sozialen Wohnungsbaus, eine grundlegende Reform des Mietrechts und die Etablierung einer effektiven Wertungsbremse, eine aktive kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik sowie

die Wiedereinführung der (neuen) Wohnungsgemeinnützigkeit (Schipper 2018).

## Literatur

- Aalbers, Manuel (2016): *The Financialization of Housing. A Political Economy Approach*. London.
- Blasius, Jörg (2004): Gentrification und die Verdrängung der Wohnbevölkerung. In: Kecskes, Robert/Wagner, Michael/Wolf, Christof (Hg.): *Angewandte Soziologie*. Wiesbaden: 21–44.
- Blasius, Jörg/Dangschat, Jens (Hg.) (1990): *Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel*. Frankfurt/Main.
- Florida, Richard (2004): *The Rise of the Creative Class. And How It's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life*. New York.
- Friedrichs, Jürgen (1996): Gentrification: Forschungsstand und methodologische Probleme. In: Friedrichs, Jürgen/Kecskes, Robert (Hg.): *Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse*. Wiesbaden: 13–40.
- Friedrichs, Jürgen/Blasius, Jörg (2016): Die Kölner Gentrification-Studien. In: Friedrichs, Jürgen/Blasius, Jörg (Hg.): *Gentrifizierung in Köln. Soziale, ökonomische, funktionale und symbolische Aufwertungen*. Leverkusen-Opladen: 7–28.
- Harloe, Michael (1995): *The People's Home? Social Rented Housing in Europe & America*. Oxford/Cambridge.
- Harvey, David (1982 [2006]): *The Limits to Capital*. London.
- Heeg, Susanne (2018): Die gebaute Umwelt als Finanzanlage. Institutionelle Investoren als Stadtgestalter. In: Emunds, Bernhard/Czington, Claudia/Wolff, Michael (Hg.): *Stadtluft macht reich/arm. Stadtentwicklung, soziale Ungleichheit und Raumgerechtigkeit*. Die Wirtschaft der Gesellschaft. Weimar: 105–124.
- Holm, Andrej/Horlitz, Sabine/Jensen, Inga (2015): *Neue Gemeinnützigkeit. Gemeinwohlorientierung in der Wohnungsvorsorgung*. Arbeitsstudie im Auftrag der Fraktion DIE LINKE. im deutschen Bundestag. URL: [https://www.rosalux.de/fileadmin/rls\\_uploads/pdfs/Studien/Studien\\_5-17\\_Neue\\_Wohnungsgemeinnuetzigkeit.pdf](https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_5-17_Neue_Wohnungsgemeinnuetzigkeit.pdf), Zugriff: 9.3.2018.
- Holm, Andrej/Schulz, Guido (2016): Gentrification: Ein Messmodell für Gentrification und Verdrängung. In: Helbrecht, Ilse (Hg.): *Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien*. Bielefeld: 287–318.
- Kuhnert, Jan/Leps, Olof (2017): *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit: Wege zu langfristiger preiswerter und zukunftsgerichtetem Wohnraum*. Wiesbaden.
- Marx, Karl (1888 [1893]): *Das Kapital. Kritik der politischen Ökonomie, Band 3. Der Gesamtprozess der kapitalistischen Produktion*. MEW 25. Berlin.
- Mösgen, Andrea/Schipper, Sebastian (2017): Gentrifizierungsprozesse im Frankfurter Ostend. Stadtpolitische Aufwertungsstrategien und Zuzug der Europäischen Zentralbank. In: *Raumforschung und Raumordnung* 75(2): 125–141.
- Schipper, Sebastian (2013): Global-City-Formierung, Gentrifizierung und Grundrentenbildung in Frankfurt am Main. In: *Zeitschrift Für Wirtschaftsgeographie* 57(4): 185–200.
- (2018): Zur politischen Ökonomie der Gentrifizierung: Warum kommt es zu Verdrängungsprozessen und wie lassen sich diese verhindern? In: Emunds, Bernhard/Czington, Claudia/Wolff, Michael (Hg.): *Stadtluft macht reich/arm. Stadtentwicklung, soziale Ungleichheit und Raumgerechtigkeit*. Die Wirtschaft der Gesellschaft. Weimar: 33–57.
- Slater, Tom (2017): Planetary Rent Gaps. In: *Antipode* 49(1): 114–137.
- 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.
- (1996): *The New Urban Frontier. Gentrification and the Revanchist City*. London.
- Unger, Knut (2016): Financialization of Mass Rental Housing in Germany: Understanding the Transaction Cycles in the Mass Rental Housing Sector 1999–2015. In: Schönig, Barbara/Schipper, Sebastian (Hg.): *Urban Austerity: Impacts of the Global Financial Crisis on Cities in Europe*. Berlin: 176–190.