

## **Ist das Wohnen eine Ware? Zur politischen Ökonomie der Gentrifizierung**

*Lowak, Lasse E. W. (2025): „Ist das Wohnen eine Ware? Zur politischen Ökonomie der Gentrifizierung“, Working Paper, ConneGentri.org, <https://connegentri.org/2025/02/02/ist-das-wohnen-eine-ware/>.*

Politisch-ökonomisch aufgeladene Kritik an der profitorientierten Umgestaltung von städtischen Umgebungen, welche Prozesse der Verdrängung auslösen, gibt es bereits seit der Frühphase des Kapitalismus – also deutlich länger als den Begriff ‚Gentrifizierung‘ selbst. Im Zuge der Veröffentlichung einer Artikelserie<sup>1</sup> aus den Jahren 1872 und 1873 identifizierte Friedrich Engels bereits frühe Formen der Gentrifizierung:

„Die Ausdehnung der modernen großen Städte gibt in gewissen, besonders in zentral gelegenen Strichen derselben dem Grund und Boden einen künstlichen, oft kolossal steigenden Wert; die darauf errichteten Gebäude, statt diesen Wert zu erhöhen, drücken ihn vielmehr herab, weil sie den veränderten Verhältnissen nicht mehr entsprechen; man reißt sie nieder und ersetzt sie durch andre [sic!]. Dies geschieht vor allem mit zentral gelegenen Arbeiterwohnungen, deren Miete, selbst bei der größten Überfüllung, nie oder doch nur äußerst langsam über ein gewisses Maximum hinausgehen kann. Man reißt sie nieder und baut Läden, Warenlager, öffentliche Gebäude an ihrer Stelle.“ (Engels 1973: 215)

Engels, der sich in seinen Schriften „zur Lage der arbeitenden Klasse in England“ intensiv mit der Verelendung der Stadtbevölkerung des 19. Jahrhunderts auseinandergesetzt hat, erkennt an dieser Stelle ein Prinzip, das nach wie vor aktuell ist: Das Prinzip des ‚highest and best use‘ (Holm 2022: 51f.). Wenn dieses Prinzip auf die Wohnraumversorgung angewendet wird, bedeutet dies, dass die zur Verfügung stehenden Flächen in den Städten auf eine Art und Weise gestaltet werden, die, aus einer rein ökonomischen Perspektive betrachtet, möglichst gewinnbringend ist (ebd.). Hierbei sind alle Strategien erlaubt, die legal, finanzierbar und physikalisch umsetzbar sind (Sussna 1989: 113). Wenn es sich, wie Engels im obigen Zitat schreibt, als wirtschaftlich sinnvoll erweist, ganze Häuserblöcke niederzureißen, um eine lukrativere Nutzung des dadurch gewonnen Raums zu realisieren, das nötige Kapital vorhanden ist und keine Gesetze verletzt werden, muss die ursprüngliche Bevölkerung weichen. Die zentrale Voraussetzung für die Anwendung dieses Prinzips auf den Bereich der Wohnraumversorgung besteht in der Tatsache, dass die kapitalistischen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt so beschaffen sind, dass Wohnen nicht als soziales Gut, sondern als Ware aufgefasst wird (Engels 1973: 215f.; Holm 2022: 51f.). Friedrich Engels stellt in seinen Texten „Zur Wohnungsfrage“ fest, dass die Vermietung von Wohnraum mit einem schlichten Warenverkauf gleichzusetzen ist: „Der erstere will vom letztern [sic!] den zeitweiligen Gebrauch einer Wohnung kaufen; er hat Geld oder Kredit [...] Es ist ein einfacher Warenverkauf [...]“ (Engels

---

<sup>1</sup> Diese Artikelserie ist ursprünglich im sozialdemokratischen „Volksstaat“ erschienen und ist heute unter dem Titel „Zur Wohnungsfrage“ im 18. Band der Marx-Engels-Werke aufzufinden (Engels 1973). Andrej Holm veröffentlichte jüngst ein Buch mit dem Titel „Objekt der Rendite. Zur Wohnungsfrage und was Engels noch nicht wissen konnte“, das die Aktualität der von Friedrich Engels formulierten Kritik herausarbeitet und diesbezüglich neue Akzente setzt (Holm 2022).

1973: 216). Es liegt nun auf der Hand, dass das Wohnen keine gewöhnliche Ware sein kann. Schließlich ist die Eigenschaft einer Wohnung, Menschen vor der Witterung zu schützen, von ganz besonderer Bedeutung (Holm 2022: 14; Marx 1986: 49). Des Weiteren weist die Wohnung auch eine wichtige soziale Funktion auf und generiert Privatsphäre (Vollmer 2018). Die Unverletzlichkeit der privaten Wohnung ist in der Bundesrepublik deshalb durch den dreizehnten Artikel des Grundgesetzes geschützt (Holm 2022: 14). Es kann somit festgehalten werden: Wie jede andere Ware auch weist eine Wohnung einen Gebrauchswert auf, aber dieser ist im Hinblick auf das alltägliche Leben der Menschen von substanzieller Bedeutung. Der Gebrauchswert einer Wohnung kann ausschließlich dadurch verwirklicht werden, dass die Wohnung bewohnt wird (Marx 1986: 50).

Kapitalistisch organisierte Gesellschaften tendieren nun aber dazu, nahezu alles<sup>2</sup>, was auf der Welt nützlich ist und somit einen Gebrauchswert aufweist, den Eigentumsbereichen einzelner Personen, Gruppen oder Institutionen zuzuordnen (Sohn-Rethel 1973: 49).<sup>3</sup> Diese Gruppen, Personen und Institutionen streben danach, ihren Besitz, gemäß des Prinzips ‚highest and best use‘, zu gestalten (Holm 2022: 51f.; Sussna 1989: 113). In den Städten kann diese Tendenz besonders gut beobachtet werden:<sup>4</sup> Jede Lücke zwischen den Häusern wird bebaut, Innenhöfe, Gärten und öffentliche Parks müssen immer höheren Gebäuden weichen. Unterhalb der Stadt werden verzweigte Tunnelsysteme angelegt, um den Bewohner\*innen durch die Einrichtung von U-Bahnen und Tiefgaragen eine Mobilität zu ermöglichen, für die der Platz an der Oberfläche schlichtweg nicht ausreicht. Die Stadt dehnt sich nach oben, nach unten und in alle Himmelrichtungen aus. Die neoliberale Stadt ist ein expandierendes System privater und institutioneller Eigentumsbereiche. Diese Eigentumsbereiche schließen sich gegenseitig aus und treten einander auf dem Handelsmarkt gegenüber. Auf diese Weise entstehen quantitative Verhältnisse zwischen Gegenständen unterschiedlicher Art (Marx 1986: 51). Um ein Beispiel aus dem ersten Band des Kapitals heranzuziehen: Menge x Getreide = Menge y Eisen (ebd.). Oder: Die Wohnung x für den Zeitraum y zu bewohnen = Betrag z. Im Zuge dessen erhält ein

---

<sup>2</sup> Es gibt Ausnahmen. Zum Beispiel frei zugängliche Ressourcen, die sich als nützlich erweisen (z. B. wild wachsendes Holz) oder Arbeitsprodukte, die ausschließlich dafür bestimmt sind, eigene Bedürfnisse zu befriedigen und explizit nicht dafür bestimmt sind, auf dem Markt gehandelt zu werden (Marx 1986: 55).

<sup>3</sup> Alfred Sohn-Rethel verleiht den Konsequenzen dieses Umstands treffend Ausdruck, indem er schreibt, dass das Individuum im Kapitalismus dazu angehalten sei, sich wie ein ‚Robinson auf einer privaten Eigentumsinsel‘ zu verhalten (Sohn-Rethel 1973: 67). Sohn-Rethel unterhielt eine ausgiebige Korrespondenz mit Theodor W. Adorno (Adorno/Sohn-Rethel 1991), der in der *Minima Moralia* schreibt, dass in der kapitalistischen Gesellschaft derjenige verdächtig sei, der nicht in jeder Handlung ein Geschäft sehe, weil das ‚Tauschprinzip‘ so tief in das Bewusstsein eingedrungen sei, dass man niemandem mehr zutrauen könne, für das eigene Handeln keine Gegenleistungen zu erwarten (Adorno 2003: 24).

<sup>4</sup> Die folgenden fünf Sätze sind von den Ausführungen zum Praktischen Solipsismus von Alfred Sohn-Rethel in seinem Buch *„Geistige und Körperliche Arbeit. Zur Theorie der gesellschaftlichen Synthesis“* inspiriert. Diese werden aber auf die Eigentumsbereiche in der Stadt angewendet (Sohn-Rethel 1973: 64ff.).

Gegenstand, zum Beispiel eine Wohnung, einen Tauschwert und wird somit zur handelbaren Ware (ebd.). Das besagte quantitative Verhältnis besteht im Tauschwert eines Gegenstandes, der es ermöglicht, Gegenstände, die verschiedene Gebrauchswerte aufweisen, miteinander zu tauschen (ebd.: 50f.). Im Falle der Wohnung wird auf eine besonders eindrückliche Art und Weise ersichtlich, dass sich der Tauschwert keinesfalls am Gebrauchswert orientieren muss (ebd.). Der Tauschwert der Wohnung, aber auch der jeder anderen Ware, ist sehr stark von räumlichen und zeitlichen Faktoren abhängig (ebd.). Wohnungen, die als Geldanlagen oder Spekulationsobjekte fungieren, können zudem einen sehr hohen Tauschwert aufweisen, obwohl sie gar nicht bewohnt und ihre Gebrauchswerte somit nicht verwirklicht werden (ebd.). Sieht man vollkommen vom Gebrauchswert der Wohnung ab, bleibt von ihrer materiell bedingten Eigenschaft, zur Befriedigung von bestimmten Bedürfnissen besonders geeignet zu sein, nichts übrig:

„Sieht man nun vom Gebrauchswert der Warenkörper ab, so bleibt ihnen nur noch eine Eigenschaft, die von Arbeitsprodukten [...] Abstrahieren wir von seinem Gebrauchswert, so abstrahieren wir auch von den körperlichen Bestandteilen und Formen, die es zum Gebrauchswert machen. Es ist nicht länger Tisch oder Haus oder Garn [...] alle seine sinnlichen Beschaffenheiten sind ausgelöscht.“ (Marx 1986: 52)

Was mit diesem Exkurs in die marxistische Terminologie verdeutlicht werden soll, ist, dass Gentrifizierung unweigerlich mit dem Regelwerk der kapitalistischen Wirtschaftsweise verknüpft ist (Vollmer 2018: 31). Die grundsätzliche Voraussetzung für Gentrifizierung als Prozess, der Verdrängung produziert, besteht im reibungsintensiven Verhältnis, das der Gebrauchswert und der Tauschwert der Wohnung zueinander aufweisen. Vor diesem Hintergrund betrachtet, kann das Wohnen also auch als ein Investitionssegment betrachtet werden, das vom Gebrauchswert der Wohnung als Zuhause und soziales Gut abstrahiert und darauf ausgerichtet ist, Profit zu erwirtschaften:

„Wenn sich der Bau und die Vermietung von Wohnungen für die Eigentümerseite vor allem ‚lohnen‘ muss, heißt das nichts anderes, als dass ein Grundbedürfnis wie das Wohnen als Vehikel des Geldverdienens betrachtet wird.“ (Holm 2022: 17)

Die kapitalistische Wohnraumversorgung ist ein gutes Beispiel dafür, dass, in einer kapitalistisch organisierten Gesellschaft, die Tendenz besteht, dass auch jene Aspekte des gemeinschaftlichen Zusammenlebens verwertbar gemacht werden können, die für das alltägliche Leben der Menschen essenziell sind. Diese Tendenz wird unter dem Begriff ‚Kommodifizierung‘ gefasst und stellt ein Charakteristikum der kapitalistischen Stadt dar (Vollmer 2018: 33). Es soll festgehalten werden: Wohnen ist, neben Nahrung und Wasser, ein zentrales menschliches Grundbedürfnis (Holm 2022: 14). Dennoch tritt das Wohnen in einer kapitalistisch organisierten Gesellschaft als Ware auf und stellt somit ein Investitionssegment dar, das unter Berücksichtigung der Gesetze, zur Akkumulation von Kapital zur Verfügung steht.

## **Die Umkehrung der Mittel-Zweck-Relation**

Es wurde nun herausgearbeitet, dass das Wohnen im Kapitalismus als Ware auftritt. Der Gebrauchswert der Wohnung und ihr Charakter als soziales Gut spielen deshalb auf dem Wohnungsmarkt eine untergeordnete Rolle. Die Frage, an welchen Gesichtspunkten sich die Errichtung, die Sanierung, der Kauf und Verkauf sowie die Verteilung von Wohnraum orientiert, ist deshalb zum Großteil von politisch-ökonomischer Natur. Hierbei sind einige Besonderheiten und Dynamiken zu berücksichtigen, welche den modernen Wohnungsmarkt prägen. Denn, aus der Perspektive von Investor\*innen betrachtet, besteht die Attraktivität der Immobilienbranche insbesondere darin, dass das Geschäft mit Immobilien Möglichkeiten zur Zinsanlage bietet (ebd.: 19f.). Das bedeutet, dass sich der Bau bzw. der Erwerb einer Immobilie, innerhalb einer möglichst kurzen Zeitspanne, amortisieren soll (Holm 2022: 20). Sind die anfänglich hohen Kosten erst einmal gedeckt, wird das Vorhaben lukrativ und es können Gewinne verzeichnet werden (Holm 2022: 20). Im Falle von größeren Häusern mit mehreren Mietwohnungen ist dieses Konzept klassischer Weise auf einen langfristigen, aber stetigen Fluss von Zinsen ausgelegt (ebd.: 20). Hierbei tritt ein Bankkredit im Hinblick auf den Bau oder den Erwerb einer Immobilie als Mittel zum Zweck auf (ebd.). Dass Kredite auf dem Immobilienmarkt eine wesentliche Rolle spielen, hängt mit der ungewöhnlichen Länge der Investitionszyklen auf dem Immobilienmarkt zusammen (Holm 2012: 664). Denn die Sanierung, beispielsweise eines Wohngebäudes, verhindert die Nutzung der Wohnungen im Zeitraum der Sanierung und verursacht gewaltige direkte Kosten (Erwerb, Planung, Sanierung), die in einem vergleichsweise kurzen Zeitraum entstehen (ebd.). Neben der Voraussetzung, dass ausreichend Kapital vorhanden ist oder durch einen Kredit besorgt werden kann, muss deshalb eine erhöhte Rentabilität gegeben sein, um eine solche Investition attraktiv erscheinen zu lassen (ebd.).

In den letzten Jahren ist der Erwerb von Bestandsimmobilien für Privatpersonen und Unternehmen allerdings zu einer lukrativen Strategie der Geldanlage geworden (Holm 2022: 20). Hierbei stehen nicht mehr die langfristige Bewirtschaftung des Gebäudes und der langfristige Fluss von Zinsen in Form von Mietzahlungen im Vordergrund, sondern die Eigenschaft des Gebäudes, als Kapitalanlage zu fungieren (ebd.). Andrej Holm bezeichnet diese Entwicklung als eine ‚Umkehrung der Mittel-Zweck-Relation zwischen Wohnungs- und Finanzwirtschaft‘ (ebd.). Im Zuge dessen hat sich das Geschäft mit Bestandsimmobilien in Deutschland stark verändert (ebd.). Zwischen 2009 und 2019 vergrößerte sich das jährliche Gesamtvolumen von Investmenttransaktionen im Immobilienbereich in der Bundesrepublik von 13,4 auf 89,5 Milliarden Euro (ebd.). Aus der hierbei implizierten Vervielfachung der Nachfrage resultierte des Weiteren ein stark gestiegener Einkaufspreis (ebd.). In Berlin

verdreifachte sich der durchschnittliche Quadratmeterpreis eines bestehenden Mehrfamilienhauses im selben Zeitraum von ca. 600 Euro auf ca. 2250 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (ebd.). In Leipzig lag der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche bei Neubauten im Jahre 2009 ungefähr bei 2200 Euro und stieg bis 2021 auf fast 5000 Euro (Rink 2021: 16). Ebendieser Kaufpreis stieg 2022 nochmals auf ca. 5500 Euro (Stadt Leipzig 2023: 33). Aus der folgenden Grafik geht hervor, dass im Hinblick auf die Bodenpreise eine ähnliche Preissteigerungsdynamik besteht. Sie zeigt darüber hinaus auf, dass der Anstieg der Preise in den großen Städten (500.000 und mehr) deutlich intensiver ist:

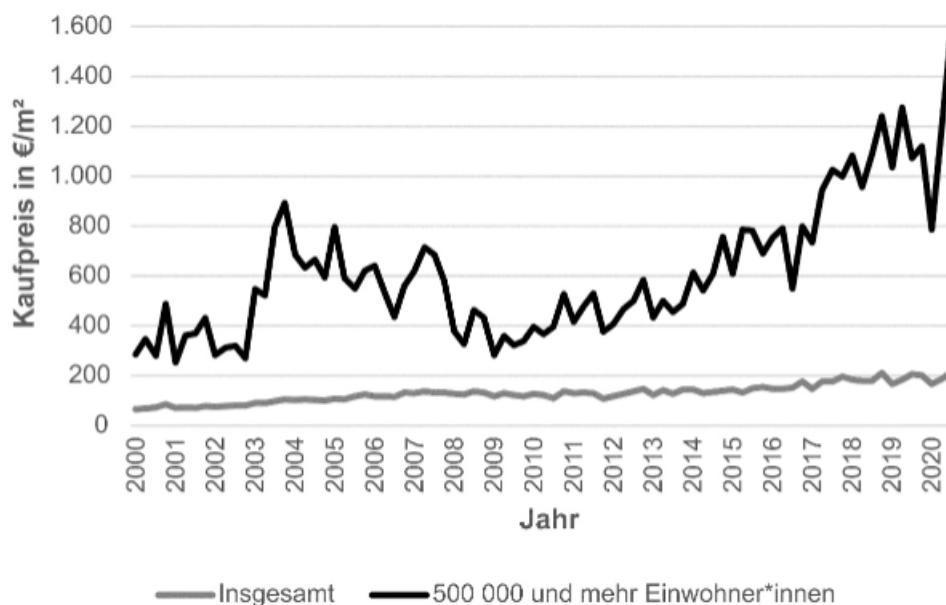


Abbildung 1: Der durchschnittliche Bodenpreis insgesamt und in den Städten mit mehr als 500.000 Einwohner\*innen. Quelle: Belina 2021: 60.

Die wesentliche Problematik im Hinblick auf den Wohnungsmarkt besteht hierbei darin, dass die hohen Preise der Immobilien und der Grundstücke nicht durch die vergleichsweise niedrigen Bestandsmieten refinanziert werden können, weil sich der Verkaufspreis der Immobilien nicht an den Bestandsmieten, sondern an den theoretisch möglichen Mieten orientiert (Holm 2022: 21). Investitionen in der Immobilienbranche sind deshalb immer mit einer Spekulation auf steigende Mietpreise verbunden (ebd.). Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass die zahlreichen Problematiken (z. B. Verdrängung), die aus Gentrifizierungsprozessen resultieren, aus den erläuterten Gründen, unmittelbar damit zusammenhängen, dass Wohnen zum einen als Ware auftritt und es zum anderen nicht profitabel ist, Wohnraum zu schaffen, der mit den Bestandsmieten und den Bedürfnissen der ursprünglichen Bevölkerung kompatibel ist (Vollmer 2022: 390).

## **Rent Gap Theory**

Die beschriebene Spekulation auf steigende Mietpreise ist nicht immer gleichermaßen ökonomisch sinnvoll, sondern folgt einer gewissen Logik (Smith 1979: 545, 1987: 463). Die finanzielle Attraktivität dieses Geschäftsfelds ist von geographischen, soziokulturellen und ökonomischen Faktoren abhängig (Vollmer 2022: 390). Deshalb erfolgen Investitionen, räumlich-geographisch betrachtet, stets ungleich (Vollmer 2018: 29). Ein schlüssiges Modell zur Erklärung dieser Investitionsdynamiken erarbeitete der Geograph Neil Smith in den 70er Jahren – die sogenannte ‚Rent-Gap-Theory‘. Die ‚Rent-Gap‘ (Ertragslücke) besteht in der Differenz zwischen der Bestandsmiete und der potentiell erzielbaren Miete innerhalb eines bestimmten Stadtgebiets (Smith 1979: 545, 1987: 463). Sobald diese Rent-Gap groß genug ist, entwickeln sich Anreize für verschiedene Marktakteure, Aufwertungsprozesse zu initiieren: „Once the rent gap is wide enough, gentrification may be initiated in a given neighborhood by several different actors in the land and housing market“ (Smith 1979: 545). Die dadurch verursachte steigende Aktivität auf dem Immobilienmarkt führt zum Wechsel der Eigentümer\*innen und erhöht den Anteil der Vermieter\*innen, die aus (finanz-)wirtschaftlichen Gründen Immobiliengeschäfte betreiben (Holm 2012: 666). Klassische Privatvermieter\*innen, die Wohnungen vermieten, aber ebenfalls im Haus oder zumindest im Viertel wohnen, sehen in dieser Entwicklung einen Anlass, ihre Häuser zu verkaufen, weil sich, wie bereits zum Ausdruck gebracht, durch die steigende Nachfrage auch die Verkaufspreise erhöhen (ebd.). Die Rent-Gap wird von Smith deshalb als die mikroökonomische Triebfeder der wohnungswirtschaftlichen Wertsteigerung aufgefasst, aus welcher Prozesse der Verdrängung resultieren (ebd.: 662). Insbesondere eine junge Strömung der kritischen Stadtforschung fordert, dass die Verwendung der Rent-Gap-Theory nicht darauf beschränkt sein sollte, Prozesse der Stadtentwicklung auf ihre Ursachen hin zu untersuchen (Schipper 2018: 58). Vielmehr sollte sie darüber hinaus dafür verwendet werden, Strategien zu entwickeln, die dazu beitragen, dass die Rent-Gap-Theory in Zukunft nicht mehr zutrifft (ebd.). So veröffentlichte beispielsweise Eric Clark 2014 einen Essay mit dem treffenden Untertitel „Making Rent-Gap-Theory Not True“ (Clark 2014: 392).

## **Makro-ökonomische Erklärungsansätze**

Wie bereits thematisiert, identifiziert Friedrich Engels die Vermietung einer Wohnung als schlichten Warenverkauf und dementiert auf diese Weise die proudhonistische<sup>5</sup> Auffassung, dass das Verhältnis des Mieters zum Vermieter gleichzusetzen sei mit dem Verhältnis des

---

<sup>5</sup> Der Begriff bezieht sich auf den französischen Anarchisten Pierre-Joseph Proudhon, auf welchen sich Engels in seinem Text „Zur Wohnungsfrage“ immer wieder auf eine polemische Art und Weise bezieht. Der Name Proudhon repräsentiert hierbei eine Strömung ‚anarchistischer Sozialisten‘, welche die von Marx und Engels geforderte gewaltsame Revolution ablehnten (Harvey 2016: 35).

Arbeiters zum Kapitalisten (Engels 1973: 215). Diese Verhältnisbestimmung erklärt Engels für „[...] total falsch“ (ebd.: 215). Engels argumentiert, dass der Arbeiter seine Arbeitskraft bereits verkauft haben und als vermögende Person auftreten müsse, um eine Wohnung zu mieten (ebd.: 216). Deshalb sei das Mieten von Wohnraum unabhängig vom eigentlichen Prozess des ‚Abpressens von Mehrwert‘, auf welchem die kapitalistische Wertschöpfungskette basiere (ebd.: 215). Der Wohnungsmarkt stelle aus diesem Grund nicht den Hauptwiderspruch des Kapitalismus dar, weshalb sich darauf konzentriert werden solle, die kapitalistischen Verhältnisse vollständig abzuschaffen (ebd.: 263, 214; Vollmer 2018: 27). Engels erklärt den Wohnungsmarkt auf diese Weise für unter kapitalistischen Bedingungen nicht reformierbar (Engels 1973: 263). Es wird die Ansicht vertreten, dass die Probleme der Wohnraumversorgung ausschließlich durch die Abschaffung des Kapitalismus gelöst werden können. Der marxistische Sozialwissenschaftler und Geograph David Harvey widerspricht dieser Identifikation der Wohnungsmarkt-Problematik als Nebenschauplatz der kapitalistischen Wirtschaftsweise (Vollmer 2018: 27, 2022: 391). In seinem Buch „Die Rebellischen Städte“ stellt er diesbezüglich die These auf, dass die Geschichte der Akkumulation von Kapital und die Geschichte der urbanisierten Gesellschaft eng miteinander verwoben sind (Harvey 2016: 31, 33, 90; Holm 2022: 19; Vollmer 2018: 27). Wie sich auf einer mikroökonomischen Ebene Investitionsanreize und daraus resultierend Gentrifizierungsprozesse entwickeln können, wurde bereits thematisiert. David Harveys politisch-ökonomischer Standpunkt zeigt nun aber darüber hinaus auf, in welchem Zusammenhang makroökonomische Vorgänge und Stadtentwicklungsprozesse stehen.

Ein Kapitalist besitzt zu Beginn des Tages eine bestimmte Summe Geld (Harvey 2016: 30). Wenn sein Tagwerk erfolgreich ist, besitzt er am Abend mehr Geld als am Morgen und im nächsten Monat mehr als im vorherigen Monat (ebd.). Es muss nun entschieden werden, was mit dem generierten Profit passiert, denn dieser kann zur Vergnügung ausgegeben oder reinvestiert werden (ebd.). In der Regel verhält es sich im Kapitalismus so, dass die Gesetze der Konkurrenz dafür sorgen, dass zumindest ein Teil des erwirtschafteten Profits reinvestiert werden muss, um im jeweiligen Geschäftszweig weiterhin erfolgreich zu bleiben und, um noch mehr Überschüsse zu erwirtschaften: „Damit ein Kapitalist ein Kapitalist bleibt, muss er einen Teil seines Überschusses reinvestieren, um noch mehr Überschuss zu erwirtschaften.“ (ebd.: 31). Diese beständige Reinvestition trägt dafür Sorge, dass das Ausmaß der Überschussproduktion, auf einer gesamtgesellschaftlichen Ebene, immer weiterwächst (ebd.). Daraus resultiert, dass im Kapitalismus ein tiefgreifendes Bedürfnis danach besteht, neue Geschäftsfelder zu erschließen, um immer größere Kapitalüberschüsse zu erwirtschaften (ebd.).

Wenn diese Erschließung neuer Geschäftsmodelle zu langsam vorstättengeht oder andere Faktoren signifikante Störungen verursachen (z. B. gewerkschaftliche Proteste, Gesetze oder nachhaltige Lieferketten-Probleme), sorgt dies dafür, dass die Steigerung der Überschüsse und die damit verbundene Akkumulation von Kapital ins Stocken gerät: „[...] die Kapitalisten geraten in eine Krise (ebd.: 32).“ Eine Situation, in der es nicht möglich ist, das vorhandene Kapital auf eine gewinnbringende Art und Weise zu reinvestieren, weist deshalb einen kritischen Charakter auf, weil diese dafür sorgt, dass das Kapital entwertet wird (ebd.). Dieser Entwertungsprozess kann multiple Ursachen aufweisen (ebd.: 32f.). Ein klassisches Beispiel besteht hierbei in der Entwertung des Geldes an sich durch eine Inflation, die dadurch verursacht wird, dass das vorhandene Kapital nicht ‚abfließen‘ kann, weil es keine lukrativen Möglichkeiten zur Reinvestition gibt (ebd.: 32). Des Weiteren kann es zur Entwertung bereits produzierter Güter kommen, weil diese nicht abgesetzt werden können (ebd.). Dies kann zur Folge haben, dass die Produktionsleistung von Fabriken zum Erliegen kommt, weil die Produkte, die produziert werden, nicht mehr nachgefragt werden (ebd.). Derartige Entwicklungen haben wiederum einen großen Einfluss auf den Wert der ‚Ware Arbeitskraft‘ und es kann zu problematischen Arbeitslosigkeitsquoten kommen (ebd.: 32f.). Der Auslöser solcher Krisenzustände besteht also darin, dass das Mehrprodukt, das im Kapitalismus durch sich reproduzierende Reinvestitionen erzeugt wird, nicht absorbiert werden kann (ebd.: 31ff.). An dieser Stelle setzt David Harveys Standpunkt an:

„Der Kapitalismus benötigt die Urbanisierung, um das Mehrprodukt zu absorbieren, das er fortwährend erzeugt.“ (ebd.: 30)

Harvey vertritt also die Auffassung, dass Umstrukturierungen in urbanisierten Bereichen insbesondere in Phasen der wirtschaftlichen Stagnation erfolgen, weil in diesen Zeiten besonders viel überschüssiges Kapital absorbiert werden muss, damit der Markt nicht zusammenbricht (Holm 2012: 664). Harvey nennt diesen Prozess „[...] die Absorption des Überschusses durch urbane Transformation [...]“ (Harvey 2016: 48). Prozesse der urbanen Transformation<sup>6</sup> spielten bereits mehrfach in der Geschichte des Kapitalismus eine wesentliche Rolle für die Abschwächung der Auswirkungen von Finanz- und Wirtschaftskrisen (ebd.: 35ff.). Des Weiteren zeigt David Harveys Standpunkt auf, warum die Umgestaltung der Städte innerhalb eines kapitalistischen Systems eine zyklische Dynamik aufweisen muss. Daraus resultiert wiederum, dass der Wohnungsmarkt eines einzelnen Stadtviertels, obwohl das nicht immer ersichtlich ist, mit den Wirtschaftszyklen des globalen Kapitalismus verknüpft ist. Die

---

<sup>6</sup> Anmerkung: Natürlich ist die urbane Transformation nicht die einzige Möglichkeit, die zur Verfügung steht, um das Mehrprodukt zu absorbieren. Diese Option bietet sich aber insbesondere dann an, wenn keine anderen Geschäftsfelder zur Verfügung stehen bzw. erschlossen werden können. Eine identische Funktion können zum Beispiel auch Rüstungsausgaben (bzw. das Führen von Kriegen) erfüllen (ebd.: 33).

wesentliche Erklärungsleistung dieses politisch-ökonomischen Standpunkts besteht darin, dass die Transformation urbanisierter Gebiete eine zentrale Rolle im kapitalistischen Akkumulationsprozess spielt (Vollmer 2022: 391).

## Quellenverzeichnis

- Adorno, Theodor W.** (2003): *Minima Moralia. Reflexionen aus dem beschädigten Leben.* Frankfurt am Main: Suhrkamp Verlag.
- Adorno, Theodor W./Sohn-Rethel, Alfred** (1991): *Theodor W. Adorno und Alfred Sohn-Rethel. Briefwechsel 1936-1969. Dialektische Studien.* München: Text + Kritik Verlag.
- Clark, Eric** (2014): *Good Urban Governance: Making Rent Gap Theory „Not True“.* In: *Geografiska Annaler B* 96(4), S. 392–395.
- Engels, Friedrich** (1973): *Zur Wohnungsfrage.* In: *Institut für Marxismus-Leninismus beim ZK d. SED (Hrsg.): Marx-Engels-Werke, Bd. 18.* Berlin: Dietz Verlag, S. 213–287.
- Harvey, David** (2016): *Rebellische Städte: vom Recht auf Stadt zur urbanen Revolution.* Edition Suhrkamp. Berlin: Suhrkamp.
- Holm, Andrej** (2012): *Gentrification.* In: *Eckardt, Frank (Hrsg.): Handbuch Stadtsoziologie.* Wiesbaden: Springer Verlag, S. 661–688.
- Holm, Andrej** (2022): *Objekt der Rendite. Zur Wohnungsfrage und was Engels noch nicht wissen konnte.* Berlin: Dietz Verlag.
- Marx, Karl** (1986): *Das Kapital. Kritik der politischen Ökonomie. Erster Band: Der Produktionsprozess des Kapitals.* In: *Institut für Marxismus-Leninismus beim ZK d. SED (Hrsg.): Marx-Engels-Werke, Bd. 23.* Berlin: Dietz Verlag.
- Rink, Dieter** (2021): *Stadtentwicklung, Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in Leipzig.* In: *UFZ Discussion Papers* 06/2021.
- Schipper, Sebastian** (2018): *Zur politischen Ökonomie der Gentrifizierung. Warum kommt es zu Verdrängungsprozessen und wie lassen sich diese verhindern?* In: *Emunds, Bernhard/Czingen, Claudia/Wolff, Michael (Hrsg.): Stadtluft macht reich/arm. Stadtentwicklung, soziale Ungleichheit und Raumgerechtigkeit.* Marburg: Metropolis-Verlag für Ökonomie, Gesellschaft und Politik, S. 57–81.
- 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), S. 538–548. doi:10.1080/01944367908977002.
- Smith, Neil** (1987): *Gentrification and the Rent Gap.* In: *Annals of the Association of American Geographers* 77(3), S. 462–465. doi:10.1111/j.1467-8306.1987.tb00171.x.
- Sohn-Rethel, Alfred** (1973): *Geistige und körperliche Arbeit. Zur Theorie der gesellschaftlichen Synthesis.* Hamburg: Suhrkamp Verlag.

**Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt** (2023): Monitoringbericht Wohnen 2020/2021, Leipzig. Online verfügbar unter: [https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6\\_Dez6\\_Stadtentwicklung\\_Bau/61\\_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Monitoring/Monitoting\\_Wohnen/Monitoringbericht-Wohnen-2021\\_22\\_Einzelseiten.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Monitoring/Monitoting_Wohnen/Monitoringbericht-Wohnen-2021_22_Einzelseiten.pdf) (Abgerufen am 01.04.2024).

**Sussna, Steven** (1989): The Concept of Highest and Best Use under Takings Theory. In: *Urban Lawyer* 21(1), S. 113–150.

**Vollmer, Lisa** (2018): *Strategien gegen Gentrifizierung*. theorie.org. Stuttgart: Schmetterling Verlag.

**Vollmer, Lisa** (2022): Wohnungsfrage und Mieter:innenbewegung in der kapitalistischen Stadt. In: Ivanova, Mirela/Thaa, Helene/Nachtwey, Oliver (Hrsg.): *Kapitalismus und Kapitalismuskritik*. Frankfurt/New York: Campus Verlag, S. 387–411.