

## **4. ALLOKATION VON NUTZUNGEN UND MONOPOLRENTEN**

---

Nachdem im letzten Kapitel die Funktionsweise des Immobilienmarktes und die Interessen der Immobilienakteure dargelegt wurden, soll nun die Allokation von Nutzungen und Kapital im städtischen Raum analysiert werden. Wie kommen Entscheidungen über die Ausrichtung von Nutzungen zustande und auf welche städtische Teilräume richten sich diese? Welchen Stellenwert hat städtische Planung dabei?

Die Absicht dieses Kapitels besteht darin, die Wirkung von Angebot und Nachfrage sowie den Stellenwert von planerischen Eingriffen – sowohl in der Form von Stadtplanung als auch von Projektplanungen der Immobilienakteure – auf die Nutzungsausrichtung und die Attraktivität von Standorten zu untersuchen. Es soll untersucht werden, welche Handlungsspielräume für planerische Eingriffe im Verhältnis zu Marktprozessen bestehen. Dies setzt ein Verständnis von Marktprozessen voraus. Wie jedoch kann man »Marktprozesse« konzeptionalisieren? Im Folgenden werden drei Ansätze dargestellt, welche die Erklärung von Nutzungsallokationen im Raum zum Thema haben. Der Einstieg soll mit dem Ansatz der Allokationsfunktion der städtischen Grundrente (Alonso 1967; 1968) und dem sozialökologischen Ansatz der Chicagoer Schule (z. B. Park/Burgess 1970) erfolgen. In der kritischen Auseinandersetzung mit diesen Ansätzen soll der Ertrag des hier präferierten Ansatzes von David Harvey deutlich werden.

## 4.1 Unsichtbare Hände als Macher?

Weit verbreitet sind Analysen, wonach räumliche Nutzungsmuster das Ergebnis von Standortdeterminanten und -präferenzen von Haushalten und Unternehmen sind. Insbesondere der Ansatz der Allokationsfunktion der städtischen Grundrente von William Alonso hat sich hierbei als sehr einflussreich erwiesen (vgl. Alonso 1967; 1968). Alonso untersucht die raumstrukturierende Wirkung der Grundrente und leitet daraus Konsequenzen für verschiedene Nutzungen im gRaum ab<sup>1</sup>. Bodennutzung – und nur dieser Bereich wird analysiert, d. h. es erfolgt kein spezifischer Einbezug der gebauten Umwelt, die ja mehr umfasst als Fläche – ist in diesem Ansatz das Ergebnis einer Funktion aus Transportkosten und Lagerente. Je besser die Erreichbarkeit und damit niedriger die Kosten der Raumüberwindung zu einem Standort sind, desto höher ist seine Profitabilität bzw. Nutzbarkeit. Ausgangspunkt seiner Beobachtung sind dabei eigene Untersuchungen zum Bodenpreisgefälle in nordamerikanischen Städten (Alonso 1968). Er stellte dabei fest, dass das Niveau der Grundrente und Bodenpreise vom Zentrum einer Stadt zur Peripherie hin fällt: mit zunehmender Entfernung zum Zentrum sinken die Preise. Zurückzuführen ist dieses Phänomen nach Alonso auf die hohe Zugänglichkeit des Zentrums. Innerstädtische Standorte gewährleisten eine gute Erreichbarkeit von Dienstleistungen bzw. Unternehmen durch Kunden, Nachfrager und Arbeitskräfte.

Dies hat Auswirkungen auf die Nutzungen: verschiedene Nachfrager konkurrieren um zentrale Standorte. In der Konkurrenz der Nachfrager setzen sich diejenigen mit dem höchsten Rentengebot durch. Der gezahlte Preis ist dabei weniger ein Ausdruck für unterschiedliche finanzielle Ausstattungen als vielmehr ein Ausdruck dafür, dass dieser Standort für den jeweiligen Nutzer den größten Vorteil bietet und insofern einen höheren finanziellen Aufwand rechtfertigt. Die Marktteilnehmer wägen also Nutzen und Kosten, d. h. Kapital, Lagevorteile und Transportkosten gegeneinander ab. Das Muster der Bodennutzung ist demnach ein Ergebnis der Präferenzstrukturen und Bietstrategien einzelner Nutzer/Nachfrager. Die Grundrente stellt somit ein effizientes System zur Allokation eines knappen Gutes dar: durch die Funktionsweise der Grundrente wird eine optimale Ausnutzung des jeweiligen Raums garantiert; Basis ist das Bestreben der Nutzenoptimierung. Räumlich spiegelt

---

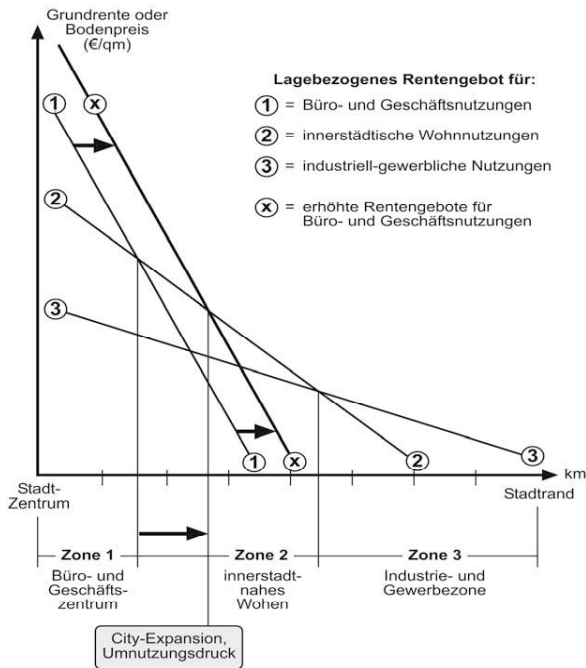
1 Zur Diskussion kritikwürdiger Grundannahmen in diesem Modell wie die analytische Setzung eines monozentrischen Stadtmodells, eines freien Bodenmarktes sowie die Vernachlässigung sozialer und ökonomischer Prozesse vgl. Bathelt/Glückler (2003: 101 ff.), Krätke (1995: 217 ff.) oder Dicken/Lloyd (1999: 60 ff.).

sich das Prinzip der Grundrente in einem Muster konzentrischer Ringe wider, wobei jeder Ring das Rentenpotenzial einer Nutzung abbildet. Der erste Ring bildet das Büro- und Geschäftszentrum, im zweiten Ring befindet sich die Wohnnutzung und der dritte Ring wird von der Industrie- und Gewerbezone gebildet (vgl. Krätke 1995: 219).

Dieses Allokationsmodell von Nutzungen aufgrund ihres Rentenpotenzials hat auch eine dynamische Komponente. Wenn sich die Flächenansprüche zahlungsbereiter Nutzungen ausdehnen, werden sie weniger profitable Nutzungen verdrängen (vgl. Abb. 4.1). Dadurch verändert bzw. verschiebt sich die Ausdehnung der jeweiligen Nutzungszone. Städtischer Wandel kommt demzufolge durch die Ausdehnung bzw. Schrumpfung von Nutzungszonen zustande. Dieses Modell bietet allerdings weder eine Erklärung zur Herausbildung einer Nutzungshierarchie in Städten (vgl. Krätke 1995: 217), noch eine Erklärung der Faktoren, die zur Veränderung von Nutzungsansprüchen beitragen. Offen bleibt ebenfalls, wie Bodennutzungsmuster zwischen verschiedenen Akteuren vermittelt werden. Ebenso wenig wird der Struktur der gebauten Umwelt (Architektur, Baustil, Anordnung der Baukörper etc.), die mit dem Bodenmarkt in Zusammenhang steht, aber nicht davon abzuleiten ist, Aufmerksamkeit geschenkt. Festzuhalten bleibt, dass in diesem Ansatz räumliche Nutzungsmuster eine Reaktion auf die vorhandene Nachfrage sind, aber nicht zur Entfaltung wirtschaftlicher Dynamik beitragen können. Es wird ein Einblick in die Bedeutung der Marktdynamik für die Nutzungsverteilung gegeben. Ohne eine dynamische Nachfrage, die sich auf dem Immobilienmarkt konstituiert, verharren Nutzungen bzw. zahlungsbereite Nutzungen beanspruchen weniger Raum. Keinesfalls ist es im Rahmen dieses Ansatzes denkbar, durch die Bereitstellung und Festlegung von Raumnutzungen wirtschaftliche Dynamik freizusetzen.

Insgesamt ist der Erklärungswert für den Einfluss von Strategien des property-led development auf Stadt- und Wirtschaftsentwicklung gering. Ein Grund hierfür ist, dass bei diesem Ansatz weniger die Entscheidungsprozesse und ihre Akteure bei der Aushandlung von Bodennutzungsmustern im Zentrum stehen als das modelltheoretische Zustandekommen derselben. Aufgrund des hohen Generalisierungsgrades des Ansatzes handeln keine Akteure, sondern es vollziehen sich anonyme Marktprozesse. Das Verhältnis bzw. die Vermittlung von Städtökonomie, gebauter Umwelt und Immobilienmarkt bleibt damit eine Blackbox, die nicht hinterfragt wird.

Abb. 4.1: Raumstrukturierende Wirkung der Grundrente (nach Alonso)

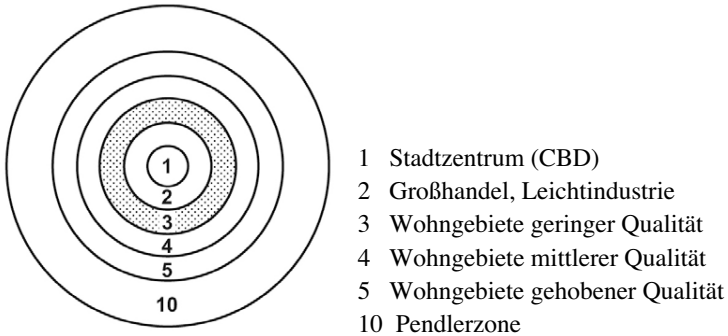


Quelle: Krätke 1995: 220, Modifikationen durch S.H.

Ein anderer Blick wird von der Chicagoer Schule der Sozialökologie auf die Bodennutzung geworfen. Die von ihnen entwickelten Stadtstrukturmodelle<sup>2</sup> spiegeln die Muster der Bodennutzung unterschiedlicher Akteure und Nutzer wider (vgl. Abb. 4.2). Im Unterschied zum Ansatz der Allokationsfunktion der städtischen Grundrente ist der Einfluss des Immobilienmarktes nachgeordnet; entscheidend sind hier sozialökologische Prozesse.

2 Hier erfolgt der Einfachheit halber eine Konzentration auf das Stadtmodell von Ernest Burgess, welches das Ursprungsmodell für vielfältige Abwandlungen und Verfeinerungen späterer Vertreter der Schule war (vgl. Park/Burgess 1970).

Abb. 4.2 Modell des konzentrischen Wachstums (nach E. Burgess 1925)



Quelle: Haggett 1973: 222

Demnach können jene Nutzer ihre Ansprüche auf Standorte durchsetzen, die ökonomisch und/oder zahlenmäßig am stärksten sind. Voraussetzung für diesen Prozess ist eine dynamische Stadtentwicklung, die sich in einer stetigen Zuwanderung und in einem starken Wirtschaftswachstum – Ausdrucksform davon ist die Ausdehnung des Central Business Districts (CBD) – konstituiert. Chicago als das von Ernest Burgess in den 1920er Jahren untersuchte Städtebeispiel war durch beide Prozesse gekennzeichnet, welche sich in Prozessen der Invasion und Sukzession niederschlugen.

Konkurrenz um Raum führt demnach zur Besetzung der begehrtesten Teile einer Stadt durch die Gruppe der dominantesten Nutzer. Die Dominanz ergibt sich dabei aus einer überlegenen Zahlungsfähigkeit und/oder aus dem zahlenmäßigen Übergewicht einer Gruppe gegenüber anderen Gruppen. Burgess konstatierte im Falle Chicagos eine kontinuierliche Ablösung einer bestehenden Bodennutzung und Nutzergruppe durch eine nachfolgende, dominantere Gruppe und Nutzung. Ausdruck hierfür ist die Ausdehnung von Dienstleistungen und damit des CBD in die umliegende Übergangszone und die Verdrängung alter Zuwanderungsgruppen aus den Anfangsquartieren durch neue Immigrantengruppen. Zurückzuführen sei dies auf die Neigung von Menschen, seinesgleichen zu suchen und sich in ethnisch und sozial homogenen Räumen – natürlichen Arealen (»natural areas«) – zu gruppieren. Auf der Basis dieses ökologischen bzw. biologisch-evolutionären Prozesses der Sortierung von sozialen Gruppen und wirtschaftlichen Nutzungen entwickelte Burgess ein konzentrisches Stadtmodell unterschiedlicher Nutzungen (vgl. Abb. 4.2). Ähnlich wie in der Grundrententheorie von Alonso die unprofitablere Nutzung durch die profitablere verdrängt wird, wir hier

die schwächere Nutzung durch die stärkere verdrängt. Eine Ausdehnung der wirtschaftlichen Nutzung bzw. eine Verdrängung sozialer Gruppen basiert auf gestiegener bzw. veränderter Nachfrage sowie auf ökologischen Prozessen der Gruppierung.

Beide Ansätze zeichnen sich durch Schwachstellen aus, die ihren Erklärungswert für den zu untersuchenden Zusammenhang einschränken:

- **Konstruktion des Akteurs**

Im Modell von Alonso als auch der Chicagoer Schule gibt es keine Unterscheidung zwischen Nutzer, Investor und weiteren wichtigen Akteuren auf dem Immobilienmarkt. In beiden Modellen ist der Nutzer der zentrale Akteur. Tatsächlich sind aber in aller Regel Projektentwickler und Investoren den späteren Nutzern auf dem Immobilienmarkt vorgelagert. Gegenwärtig dominiert eine Erstellung für zukünftige, häufig anonyme Nutzer und nicht die Erstellung für den Eigengebrauch. Dadurch entspricht aber der Markt nicht mehr dem idealtypischen Markt des Grundrentenmodells bzw. der sozialökologischen Annahmen. Projektentwickler und Investoren drücken allenfalls vermittelt die Nachfrage von Nutzern aus: im Kapitel 3 ist dargestellt worden, dass Investoren und Entwickler bei der Immobilienentwicklung für Fremdnutzung versuchen, spätere Nutzungen zu antizipieren; sie spekulieren dabei auf bestimmte Trends, sie können sie aber nicht voraussagen. In diesem Sinn prägen diese Akteure stadtökonomische Entwicklungen, da sie infrastrukturelle Voraussetzungen schaffen; diese Entwicklungen sind jedoch mit einem hohen kalkulatorischen Risiko behaftet. Marktentwicklungen sind das Ergebnis gegenseitiger Beobachtung; das daraus resultierende Verhalten ist weniger ein Ausdruck ökonomisch oder sozialökologisch rationalen und voraussehbaren Verhaltens als vielmehr eine Aggregation von Erwartungen, die sich aus der sozialen Einbettung der Marktteilnehmer ergeben.

- **Bedeutung der Planung**

Ein Beispiel sowohl für die Anwendung als auch Begrenztheit des Alonso-Modells gibt E. Giese (1979). Er zeigt, wie die Verknappung verfügbarer Büroflächen in Frankfurt am Main in den 1960er Jahren die Ausdehnung von Bürofunktionen in das an das Stadtzentrum angrenzende Wohnviertel Westend begünstigte. Damit befindet sich Giese noch im Einklang mit dem Grundrentenmodell von Alonso. Allerdings weist er darauf hin, dass dies ohne die entsprechenden planungsrechtlichen Vorleistungen nicht möglich gewesen wäre. Er zeigt damit, dass durch eine Veränderung wirtschaftlicher Kontext-

bedingungen bestehende Bodennutzungsmuster – und bauliche Strukturen – unter Druck geraten. Zugleich weist er auf die Bedeutung stadtplanerischer Flexibilisierungen hin, ohne die der städtische Umbau nicht hätte bewerkstelligt werden können. Im Unterschied dazu wird in den beiden diskutierten Ansätzen die Bodennutzung durch sozialökologische Prozesse bzw. Marktgesetzmäßigkeiten geregelt. Private Grundbesitzer sind in diesen Ansätzen frei, ihren Besitz unabhängig von staatlichen Regulierungen nach eigenen Wünschen zu entwickeln, zu verändern und anzubieten. Während in den USA der 1920er Jahre diese Bedingung noch weitgehend bestand, gibt es heute in den westlichen Gesellschaften Interventionen im Wohnungs- und Gewerbemarkt. Eine Ausdehnung wirtschaftlicher Nutzungen in Wohngebieten kann nur in Abstimmung – bzw. Stillschweigen – mit öffentlicher Planung geschehen. Insofern bieten beide Ansätze keinen Einblick in die Blackbox »Entscheidungs- und Vermittlungsprozesse von Stadtentwicklung und Nutzungsmuster«.

- **Begrenzte kulturelle und historische Anwendbarkeit**

Der seit den 1970er/80er Jahren beobachtbare Prozess der Gentrification belegt einen fortwährenden Prozess der Ab- und Aufwertung von innerstädtischen Quartieren. Entsprechend der Logik beider Ansätze müsste aber eine Ausdehnung ökonomisch dominanter Nutzungen im Zentrum und eine Verschiebung von Wohnfunktionen in die äußeren Ringe stattfinden. Zwar ist die Stadtentwicklung seit der Nachkriegszeit verstärkt von Suburbanisierungsprozessen betroffen; dies ging aber nicht mit generellen Abwertungstendenzen, sondern mit wirtschafts- und sozialräumlichen Ausdifferenzierungsprozessen im städtischen Raum einher. Gegenwärtig wird sogar eine städtische Renaissance, d. h. ein erneutes Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung diskutiert. Damit bieten beide Ansätze keine Erklärung für die aktuell stattfindenden stadträumlichen Prozesse.

Beide Modelle sind also durch restriktive Modellannahmen gepaart mit einer gesellschaftspolitischen sowie sozialwissenschaftlichen Unbestimmtheit geprägt. Trotzdem eröffnen beide Ansätze einen Einblick in die große Bedeutung der Nachfrage bezüglich der Bodennutzung. Auf der Basis der Grundrententheorie lässt sich eine Macht ökonomisch starker Nutzungen behaupten. Die sozialökologische Schule lässt darüber hinaus den Rückschluss zu, dass die räumliche Gruppierung von Menschen und Nutzungen quer zu ökonomischen Logiken liegen kann, wenn die Tendenz zur sozialen und ethnischen Gruppierung stark ausgeprägt ist. Die Neigung zu Segregation kann insofern die optimale Allokationsfunktion der Grundrente neutralisieren. In beiden Ausrichtun-

gen hat – wenn auch mit unterschiedlicher Begründung – die Nachfrage einen entscheidenden Ausschlag.

Andere Antwort auf die Frage nach der Logik von räumlichen Nutzungsallokationen bieten materialistisch bzw. politökonomisch argumentierende Theoretiker wie David Harvey oder Neil Smith. So konstatiert David Harvey (2001a) zwar, dass sich die Analysen der Chicagoer Schule durch reichhaltige Details auszeichnen, aber er kritisiert das Fehlen eines interpretativen Rahmens, wodurch die Vielfalt von Informationen sinnvoll sortiert werden könnte. Tatsächlich zeichnen sich Ansätze der Chicagoer Schule durch ihre deskriptive Kraft aus; die Modelle sind aber historisch und sozial nur begrenzt übertragbar. Um die Tragfähigkeit von Strategien des *property-led development* im Zusammenhang mit Stadt- sowie Wirtschaftsentwicklung bewerten zu können, muss demnach eine gesellschaftspolitische Einbettung von Raumnutzung und -aneignung vorgenommen werden. Dies soll im Folgenden durch eine Auseinandersetzung mit der Arbeit von David Harvey erfolgen.

## 4.2 Gebaute Umwelt als Bedingung der Kapitalakkumulation?

Nach Harvey (1985, 1982) hat der Immobilienmarkt über seine allokativen Funktion hinaus großen Einfluss auf die Ver- und Anwendung gesellschaftlicher Arbeit. Dies beinhaltet nicht nur den Einsatz von menschlicher Arbeit im Erstellungsprozess von Gebäuden, sondern auch die Vermittlung bzw. Kanalisierung von Tätigkeiten und Produktionsprozessen an spezifische Orte. Dies basiert allerdings auf Prozessen, die dem Markt vorgelagert sind.

Wichtig ist dabei das Differenzieren zwischen verschiedenen Funktionen der gebauten Umwelt: als *Mittel*, *Element* und *Bedingung* der Produktion<sup>3</sup>. Als *Mittel* der Produktion verwendet z. B. der Bauer die gebaute Umwelt. Harvey bezeichnet landwirtschaftliche Produktionsfläche in diesem Zusammenhang als gebaute Umwelt, da es sich nicht um Natur als unberührte Ressource (»im Naturzustand«) handelt, sondern um eine von Menschen zu Produktionszwecken ge- und umgestaltete Natur, d. h. eine durch menschliche Bearbeitung überformte Oberfläche. Als *Element* der Produktion wird gebaute Umwelt von Bauunternehmen und Projektentwicklern ein- und umgesetzt. Für alle Unternehmen gilt jedoch, dass die gebaute Umwelt eine *Bedingung* der Produktion ist,

---

3 Harvey thematisiert auch die gebaute Umwelt als Element der Reproduktion und Rekreation, aber dieser Aspekt wird hier vorerst ausgeklammert (vgl. dazu Harvey 1985: 98-103).

denn wirtschaftliche Tätigkeiten setzen einen Standort und eine bauliche Infrastruktur voraus. Gebäude, Standort und Verkehrsinfrastruktur sind eine unerlässliche Voraussetzung, um Absatzmärkte zu erreichen, produktive Tätigkeiten umzusetzen und Beziehungen zu Lieferanten und Abnehmern aufrecht zu erhalten. Die Konkurrenzfähigkeit von Unternehmen wird insofern entscheidend von der Qualität und Verortung der gebauten Umwelt beeinflusst: die unterschiedlichen Qualitäten haben gestaltenden Einfluss auf Produktionsbeziehungen und -prozesse.

In diesen Aussagen sind mehrere Setzungen enthalten, die ausgeführt werden müssen, um die Reichweite der Argumente für die Untersuchung von property-led development und Stadtentwicklung einschätzen zu können. Die Setzungen beziehen sich auf räumliche und strukturelle Logiken der kapitalistischen Produktionsweise; sie umschreiben Kontextbedingungen, die gegeben sein müssen, um von einem sinnvollen Zusammenhang zwischen Stadtökonomie und Immobilienentwicklung überhaupt ausgehen zu können. Aus der Harveyschen Analyse lässt sich ableiten, dass unter kapitalistischen Verwertungsbedingungen durchaus ein Zusammenhang besteht, der allerdings nicht unhistorisch und kontextunabhängig auf alle Gesellschaften übertragen werden darf. Die Setzungen beziehen sich auf drei Argumentationsstränge: die zentrale Bedeutung von Städten als Produktions- und Distributionsstandorte, die Bedeutung des Immobilienmarktes und der Grundrente im Kapitalismus und schließlich die Schaffung von absoluten Räumen als ein Mittel zur Gestaltung der Grundrente.

#### 4.2.1 Städte als Standorte der Produktion und Distribution

»The produced geographical landscape constituted by fixed and immobile capital is both the crowning glory of past capitalist development and a prison that inhibits the further progress of accumulation precisely because it creates spatial barriers where there were none before. The very production of this landscape, so vital to accumulation, is in the end antithetical to the tearing down of spatial barriers and the annihilation of space by time.«  
Harvey; David (1985:43)

In der Geographie kapitalistischer Akkumulation haben Städte nach Harvey eine zentrale Position inne (vgl. Harvey 1985: 1 ff.). Sie sind Orte der Agglomeration von Wirtschaftsaktivitäten und damit Ausdruck für

eine zunehmende Arbeitsteilung zwischen Unternehmen. Städte eröffnen die Möglichkeit, externe Skaleneffekte aufgrund der Ballung ökonomischer Aktivitäten, zwischenbetrieblicher Zusammenarbeit und damit einhergehender regionalökonomischer Spezialisierung zu erzielen. Wie auch Saskia Sassen (1996) und Manuel Castells (2001) argumentiert haben, ist der ökonomische Vorteil von Städten aber noch umfangreicher: Städte sind die Orte, an denen das Distributions-, Koordinations- und Kontrollpotenzial vorhanden ist, welches eine internationale Expansion von Unternehmen möglich macht. Die Eröffnung neuer Märkte und Produktionskapazitäten, Nutzung günstigerer Produktionsfaktoren als auch das Abschöpfen von Wissens- und Forschungspotenzialen an anderen Orten der Welt kann von Städten ausgehend realisiert werden. Die physische Infrastruktur bestehend aus Produktions- und Dienstleistungseinrichtungen zusammen mit einem angemessenen Transport- und Distributionssystem kann die Produktions- und Umschlagszeiten verkürzen (bezogen auf die produzierte Einheit) und dazu beitragen, die Marktmöglichkeiten auszudehnen. Städte sind damit strategische Orte, an denen durch das lokalisierte Know-how und aufgrund der Infrastruktur bzw. gebauten Umwelt ein internationaler Expansionsprozess möglich wird.

Die stetigen Versuche der Ausdehnung der Produktion und des Marktgebietes, um in der Konkurrenz zu anderen Wettbewerbern nicht zu unterliegen, setzen aber je nach Stand der Produktivkräfte und des Internationalisierungsgrades entsprechende bauliche Infrastrukturen voraus. Die räumlichen Verhältnisse und Anordnungen können nicht starr sein, sondern sie sind vielmehr permanenten Änderungen unterworfen. Mit Veränderungen in Produktionsweisen, Arbeitsorganisationen, Verkehrs- und informationstechnologischen Bedingungen entstehen auch neue Anforderungen an die gebaute Umwelt. Die gebaute Umwelt ist in diesem Sinne eine unerlässliche Voraussetzung für wirtschaftliche Aktivitäten, zugleich ist sie aber bald nach der Materialisierung von Teilelementen der gebauten Umwelt – wie Straßen, Häfen, Gebäuden – bereits wieder eine Versinnbildlichung vergangener und überholter Standards. Die Dynamik kapitalistischer Akkumulation zieht also eine fortwährende Dynamik und Überformung der gebauten Umwelt nach sich. Jeder Zeitpunkt der Bewältigung und Domestizierung von Raum durch Infrastruktur beinhaltet im Kern bereits das Veralten und Überholtsein der bestehenden räumlichen Anordnungen und Infrastrukturen, die in einem Prozess der kreativen Zerstörung immer wieder neu gestaltet werden müssen. Raumüberwindung als ein zentrales Element in einer kapitalistischen Wirtschaftsordnung kann also nur optimiert werden durch die stetige Produktion, Überformung, Zerstörung und den Wiederaufbau

räumlicher Anordnungen. Damit ist die Entwicklung insbesondere von dynamischen Städten stark durch räumliche Instabilitäten und Veränderungen geprägt.

Stetige Fortschritte in der Verkehrs- als auch Gebäudetechnologie setzen Stadtplanung damit unter Druck. Im Modernisierungswettlauf mit anderen Städten besteht gegenwärtig der Druck zu fast jedem Preis mitzuhalten, um wirtschaftliche Aktivitäten anziehen als auch halten zu können. Obwohl Städte nicht austauschbar sind, da das Städtesystem segmentiert ist und Städte regionale Spezialisierungen aufweisen, steht latent die Drohung im Raum, dass ohne Anpassung der gebauten Umwelt eine räumliche Umorientierung der Nachfrage bzw. Unternehmen zugunsten anderer Standorte erfolgen kann.

#### 4.2.2 Immobilienmarkt und Grundrente

Eine Bedingung als auch eine Folge der Entwicklung von Städten zu Zentren des Handels, der Distribution und Produktion war die Etablierung eines von »feudalen Resten« befreiten Immobilienmarktes: frei handelbare Immobilien sind eine Voraussetzung für die Entwicklung einer wachsenden Wirtschaft, um Raum für expandierende ökonomische Aktivitäten zu schaffen. Die Möglichkeit der Behandlung von Boden und Immobilien als Waren begünstigt insofern eine kapitalistische Entwicklung, da die Käuflichkeit und Verkäuflichkeit standörtliche Flexibilität erlaubt und unternehmensbezogene baulich-räumliche Veränderungen abfedert. Dies gilt insbesondere in Städten, da dort – wie bereits in Kapitel 3 dargelegt wurde – der Immobilienmarkt eine dynamische Nachfrage aufweist, die ein entsprechendes Angebot nach sich zieht. Immobilienmarkt und Städte konstituieren sich wechselseitig: der dort gegebene Umschlag ermöglicht eine dynamische baulich-räumliche Entwicklung, was wiederum Städte zu attraktiven Standorten macht.

Eine Begleiterscheinung eines liquiden und dynamischen Immobilienmarktes ist die stetige Formung und Prägung der gebauten Umwelt, die dazu führt, dass die erzielbare Grundrente als das Einkommen, das ein Besitzer aufgrund seines privaten Verfügungsrechtes über Immobilien erhalten kann, nicht mehr alleine auf natürliche bzw. standörtliche Vorteile zurückzuführen ist. Zusätzlich zu der Grundrente »A«, die aufgrund der Qualitäten eines Bodens bzw. seiner Anbindung und Zentralität erhoben werden kann, gibt es noch eine Grundrente »B«, die auf Kapitalinvestitionen aufbaut. Diese führen zu einer Verbesserung der Raumausstattung und stellen eine menschliche Überformung des Bodens bspw. durch Erstellung/Veränderung von Gebäuden dar. Tatsächlich sind beide Formen der Grundrente in modernen Gesellschaften nur noch

analytisch, aber nicht mehr in der Praxis zu trennen, da es einen Boden frei von menschlichen Eingriffen – zumal in Städten – nicht mehr gibt. Insbesondere der Boden in Städten ist durch Formung, Überformung, Zerstörung und Wiederaufbau geprägt. Der Wert des Bodens ergibt sich damit nicht nur durch die standörtliche Lage, sondern auch durch die auf dem Boden befindliche gebaute Struktur. Aber auch die standörtliche Lage ist in Städten kein natürlicher Vorteil mehr, sondern die Lage wird durch Investitionen in die gebaute Umwelt der Umgebung relativ verbessert bzw. verschlechtert (z. B. Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur). Insofern wird auf dem Immobilienmarkt nicht alleine Boden gehandelt, sondern auch die darauf befindlichen und ihn umgebenden Strukturen, die den Wert des Bodens steigern, aber auch reduzieren können.

Ein dynamischer Immobilienmarkt, auf dem sich je spezifisch nach Ausstattung und Lage einer Immobilie die Grundrenten ausdifferenzieren können, verändert jedoch den Charakter und Stellenwert der gebauten Umwelt. Immobilien werden aus emotionalen Bezügen gelöst (»Heimat«) und werden stattdessen zu einem finanziellen Vermögensbestand und zu einer Form »fiktiven Kapitals« (Harvey 1985: 95). »Fiktives Kapital« sind die Investitionen, die mit einem Besitzanspruch auf zukünftige Erträge versehen sind. Ein potenzieller Käufer setzt sein Geld mit Aussicht darauf ein, später die Früchte ernten zu können.

Da die Immobilieninvestitionen in der Regel eine umfangreiche und langfristige Investition bedeuten, bei der Gewinne erst mit zeitlicher Verzögerung wirksam werden, streben Immobilienbesitzer nach einer aktiven Rolle bei der Schaffung günstiger Verwertungsbedingungen für ihren Besitz. Ziel ist es, die Aussichten auf eine steigende Grundrente zu gewährleisten bzw. zu verbessern; dazu ist es nötig, die Immobilie dem höchsten und besten Gebrauch zuzuführen. Da bei Kauf und Verkauf einer Immobilie das Recht auf die Erhebung und Erzielung einer Grundrente gehandelt wird, zielt die Nutzungsoptimierung auf die Verbesserung der relativen Lagebedingungen im Vergleich zur umgebenden baulichen Umwelt und auf eine Abstimmung von Gebäude und Nutzung. Dadurch nehmen Immobilienbesitzer eine alloкатive Funktion wahr, die beinhaltet, bei der Investition von Kapital und Arbeit selektiv vorzugehen. Auf diesem Weg gewährleisten sie nach Harvey (1985: 96) eine Flexibilität und Dynamik bei der Nutzung und Gestaltung der gebauten Umwelt, die eine Anpassung der Immobiliennutzung, des Standortes und der gesellschaftlichen Anforderungen gewährleistet. Immobilienbe-

sitzer formen die geographische Struktur der Produktion<sup>4</sup>, des Austauschs, der technischen und gesellschaftlichen Arbeitsteilung und die Sozioökonomie der Reproduktion.

Dies gilt aber nur, wenn Immobilien den Stellenwert von fiktivem Kapital haben, d. h. aus emotionalen Bezügen gelöst sind und eine Form der Kapitalanlage darstellen:

»This requires that the power of any distinct class of landowners be broken, that ownership of land become from all standpoints (including psychological) simply a matter of choosing what kinds of assets to include in a general portfolio of investments. And this of course, is increasingly how pension funds, insurance companies, and even private individuals tend to view land investment.« (Harvey 1985: 97 f.)

Damit gehorcht ein freier Immobilienmarkt in zweifacher Weise der Logik der Kapitalzirkulation: zum einen, weil eine ökonomisch rationale Verteilung von Nutzung und Standorten gewährleistet wird, und zum anderen, weil durch Investitionen in die gebaute Umwelt zu einer Verkürzung der Umschlagszeiten des Kapitals beigetragen wird (»annihilation of space by time«). Immobilienbesitzer reagieren nicht passiv auf wirtschaftliche Veränderungen, sondern haben eine aktive Rolle bei der Gestaltung der ökonomischen Verhältnisse. Mit Harvey lässt sich argumentieren, dass das Streben, die Grundrente auf Immobilien zu steigern, die Strategie unterstützt, Immobilienprojekte optimal auf die standort-spezifische Struktur auszurichten.

#### 4.2.3 Absoluter Raum und monopolistische Grundrente

»By structuring and restructuring the choices open to people, by creating distinctive decision environments, the urbanization process forces new kinds of choice independently of spontaneously arising predilections.«  
Harvey, David (1985: 80)

Das Bestreben, die Grundrente auf einer Immobilie zu steigern, steht nach Harvey (1985: 62 ff.) und Smith (1996: 51 ff.) mit dem Versuch in Verbindung, einen »absoluten Raum«, d. h. einen Raum mit unverwechselbaren Eigenschaften zu schaffen. Zu verstehen ist der Begriff »absoluter Raum« nur im Zusammenhang mit einem sozial und ökonomisch

4 »Produktion« umfasst bei Harvey nicht nur die industrielle Produktion, sondern auch die Erstellung von Dienstleistungen.

segmentierten Stadtraum. Denn potenziell können in vielen städtischen Teilräumen Wohn- und Gewerbegebiete mit ähnlichen infrastrukturellen Ausstattungen und möglicherweise sogar Anbindungen geschaffen werden; tatsächlich unterscheiden sich die Teilräume hinsichtlich ihres sozialen und ökonomischen Status. Dies bedeutet, dass durch die Differenzierung des städtischen Raums unterschiedliche Teilräume bestehen, die insofern Potenziale zum absoluten Raum aufweisen, als sie nicht reproduzierbar und knapp sind, d. h. eine spezifische Struktur aufweisen. Das tatsächliche Potenzial ergibt sich aus einer höheren Nachfrage nach bestimmten Immobilien bzw. Teilräumen als Angebote existieren. Die Möglichkeit, einen absoluten Raum auszubilden, beinhaltet also, dass die Nachfrage nach bestimmten Teilräumen auf eine begrenzt verfügbare Fläche trifft und sich daraus die Wahrnehmung als eines besonderen bzw. einmaligen Standortes ergibt.

Die Etablierung von absoluten Räumen ist somit eine Voraussetzung für das Erheben von Monopolrenten, die auf der Knappheit der Ware »Immobilie« beruhen. In der Umsetzung beruht dies auf mehreren Maßnahmen, die nicht alle parallel und in gleicher Intensität verfolgt werden können, aber in der Gesamtheit der Aktivitäten von Immobilienbesitzern, Projektentwicklern und Stadtplanern zusammenwirken:

- **Begrenzung gleicher Entwicklungen**

Eine Bedingung des »absoluten Raums« ist es, vergleichbare Entwicklungen bzw. Räume zu limitieren, um die Austauschbarkeit von Räumen zu reduzieren. Die Begrenzung ähnlicher Entwicklungen andernorts erhöht also die Chancen, Monopolrenten zu realisieren. Die Tätigkeit von Immobilienentwicklern ist untrennbar mit dem Fördern und Fordern stadträumlichen Wachstums verbunden, aber zugleich muss der Umfang ähnlicher Projekte, die zeitlich parallel entstehen, überschaubar bleiben, damit entsprechende Angebote an gehobenem Wohnen oder Büroraum – und damit der Möglichkeit zur Erzielung von Monopolrenten – knapp bleiben. Gelingen kann dies über Zonierungs- bzw. Flächennutzungspläne, die Flächen für bestimmte Nutzungen ausweisen, aber damit die Entwicklungsmöglichkeiten de facto räumlich beschränken. Diese Strategie der Schaffung absoluten Raums zielt auf eine quantitative Beschränkung konkurrenzellen Raums und weist der Stadtplanung damit eine wichtige Funktion zu. Dies ist allerdings nicht immer im Interesse von einzelnen Immobilienakteuren.

- **Aufladen des Images**

Eine andere Strategie beinhaltet das emotionale Aufladen von bestimmten Standorten. Räume werden dabei mit positiven – bzw.

Konkurrenzräume mit negativen – Bildern und Werten belegt, die plausibel in das Selbstverständnis späterer Nutzer passen müssen. In diesem Zusammenhang bekommen Standorte und Architektur eine besondere, herausgehobene Note. Einen absoluten Raum zu schaffen, bedeutet, einen Standort zur Visitenkarte zu machen und/oder mit der Architektur eines Gebäudes bzw. eines Standortes einen außergewöhnlichen Eindruck zu erzeugen. Diese Imageprägung funktioniert in der Regel mit negativen Abgrenzungen zu anderen Standorten, die sozial oder architektonisch als problematisch oder »anders« betrachtet werden. Sie zielt nach außen, d. h. auf Investitionswillige, Touristen und Besucher, als auch nach innen, indem ein Angebot an entsprechender baulicher Infrastruktur gemacht wird, mit dem sich auch die Bewohner und Nutzer identifizieren können: der Standort muss mit einem Charakter versehen sein und über ein Image verfügen. Auch diese Strategie kann nur in einem sozial und ökonomisch segmentierten Stadtraum Erfolg haben, in dem es einen verbreiteten Diskurs über charakteristische, moderne bzw. »angesagte« Räume gibt<sup>5</sup>. Der Nachfrager hat im Vergleich zu neoklassischen Argumenten eine nachgeordnete Rolle inne. Während er in neoklassischen Argumenten der souveräne Entscheider ist, erfolgt nach Harvey die Prägung von Nachfrage bzw. Wünschen und ihre Verortung marktextern. Bevor sich die Nachfrage souverän auf dem Markt ausdrückt, ist sie nach Harvey schon über die Segmentation des Stadtraums und die Erzeugung von Bildern und Wertungen marktopimal geformt worden. Während die Strategie der Begrenzung gleicher Entwicklungen das Angebot limitieren soll, zielt die Strategie der Aufladung des Images auf das qualitative Hervorheben des zu vermarktenden Raums.

- **Abstimmung auf Nutzer**

Bei der Gestaltung der baulichen Umwelt müssen Nutzer schon mitgedacht werden, da unterschiedliche Nutzungen unterschiedliche inf-

- 
- 5 Sharon Zukin (1996) beschreibt am Beispiel US-amerikanischer Städte Strategien der kulturellen Wirtschaftsentwicklung. Dies beinhaltet eine Kulturalisierung der gebauten Umwelt, indem visuelle Attraktivitäten und eine wirtschaftliche Infrastruktur von Unternehmen der Kulturindustrie geschaffen werden: »Cultural »attractions« are truly multidimensional, for they have an impact on the circulation of capital, the creation of jobs, and the relative fortunes of specific places. The unexpected commercial success of gentrified neighbourhoods and artist's quarters, and the catalyst to urban and regional development provided by such greenfield entertainment complexes and Disneyland and Disney World, give credibility to using self-conscious cultural representations as engines of growth.« (Zukin 1996: 227)

rastrukturelle Anforderungen bedeuten. Ein Großhandelsunternehmen hat andere Anforderungen als ein biotechnologisches Unternehmen, das forscht und produziert. Die Nutzung einer Fläche als Anwaltsbüro stellt andere Anforderungen als eine Wohnnutzung. Dabei besteht ein »trade-off« zwischen Nutzungsspezifität und -flexibilität: eine hohe Flexibilität ist sinnvoll, da sich Nutzer und Nutzungen ändern können; zugleich stellt die nutzungsangepasste Gestaltung ein Alleinstellungsmerkmal dar, das jedoch bei zu hoher Spezifität den Kunden- bzw. Nutzerkreis einschränkt. Auch diese Strategie zielt auf eine qualitative Hervorhebung des zu vermarktenden Raums.

- **Nutzung von rent gaps**

Neil Smith (1996) lenkt den Blick auf die Orte, an denen die Strategien zur Ausbildung absoluter Räume zur Anwendung kommen. Er analysiert die Aufwertung von Wohngebieten, wobei er den Anlass zur Aufwertung in der Möglichkeit zur Ausnutzung von rent gaps (d. h. Rentenlücken) sieht. Demnach sind bestimmte, häufig innenstadtnahe Gebiete durch Desinvestitionen geprägt, welche dazu führen, dass nach gewisser Zeit die augenblickliche Grundrente eines Grundstücks unter der potenziell zu erzielenden Grundrente bei optimaler Ausnutzung liegt. Wenn die Differenz zwischen augenblicklicher und potenzieller Grundrente ausreichend groß ist, fangen Projektentwickler von den Rändern des Viertels bzw. an der Kante zu etablierten Lagen her an, die Aufwertung voranzutreiben. Aufwertung wird mit Imagekampagnen in Gang gebracht, d. h. mit dem Versuch, dem Gebiet eine neue Identifikation zu verleihen. Aus einem sozial problematischen Gebiet wird nun ein lebendiges, anregendes, kulturell vielfältiges Viertel, in dem verschiedenste Ethnien und Menschen zusammenleben. Diese Vielfältigkeit, die einer interpretativen Neubewertung unterliegt, wird aber in dem Maße hinfällig, in dem das Image des Viertels tatsächlich akzeptiert wird, d. h. in dem das Viertel als absoluter Raum etabliert werden kann. Wohnraum bzw. ein Büro in diesem Viertel verschafft nun einen Status, aber verdrängt die, die sich einen Wohn- und Arbeitsraum dort nicht mehr leisten können, jedoch ursprünglich dazu beigetragen haben, das Viertel interessant zu machen. Es lässt sich aus Neil Smith's Diskussion ableiten, dass die gegenwärtigen Strategien zur Schaffung von absoluten Räumen auf innenstadtnahe Gebiete zielen, die durch Unternutzung und Desinvestition geprägt sind. Smith zeigt damit, dass sich nicht alle Gebiete in gleicher Weise als absolute Räume eignen.

Aus Harveys Analyse der Grundrente, des absoluten Raums und Städten als Produktions- und Distributionsstandorten lässt sich eine Antwort darauf finden, wann privatwirtschaftliche Immobilienakteure aktiv werden. Ausgangspunkt ist die Möglichkeit, mit der Schaffung von absoluten Räumen Monopolrenten zu erzielen. Die Umsetzung dieses Ziels hängt von verschiedenen Bedingungen ab, wie einem offenen, dynamischen Immobilienmarkt, der Begrenzung ähnlicher Entwicklungen und der Prägung von stadtteilbezogenen Images. Diese Bedingungen machen aber nur Sinn bei einer gleichzeitigen Festlegung des Nutzungskorridors, der auf die standortspezifische Wirtschafts- und Stadtstruktur abgestimmt sein muss.

Damit ergibt sich aus Harveys Analyse eine Erweiterung des Nachfrageargumentes des Allokationsmodells von Alonso. Beide Analysen stimmen noch darin überein, dass eine ausreichende Nachfrage nach Immobilien über räumliche Nutzungsmuster und deren Veränderung entscheidet. Immobilien müssen frei sein von emotionalen Bindungen und als »financial asset« betrachtet werden. Allerdings gehen Harvey und Smith in ihren Analysen einen Schritt weiter. Demnach ist die Ausgestaltung der Marktpreferenzen kein autonomer Prozess, sondern steht im Zusammenhang mit der städtischen teilträumlichen Segmentierung, Imagebildung und der politischen Privilegierung und Begünstigung bestimmter räumlicher Nutzungs- und Investitionsmuster. Tatsächlich bewirkt diese »vormarktlche« Prägung eine Allokation der Nachfrage, die eher einer Kanalisierung als einer freien Verteilung des Wachstums gleichkommt. Bei der vormarktlchen Prägung erfolgt eine emotionale Aufladung, die sich allerdings weniger auf das Gebäude, sondern auf das Image des Standortes bezieht. Dies erklärt auch, warum Städtestrukturen nicht den Nutzungsringen in Alonsos Modell entsprechen.

Während bei Alonso der Immobilienmarkt eine optimale und unparteiische Allokationsinstanz ist, ist der Immobilienmarkt bei Harvey durch gesellschaftliche Machtverhältnisse konstituiert, die als vormarktlche Prägung auf dem Immobilienmarkt wirksam werden und ihn strukturieren. Im Unterschied zu Alonso ergibt sich aus Harveys Analyse weiter die Folgerung, dass ein funktionierender Immobilienmarkt gesellschaftliche Regulierungen voraussetzt, denn je geringer der Immobilienmarkt reguliert ist, desto krisenanfälliger ist er (Harvey 1985: 68 ff.). Eine vormals rationale bzw. effektive Form der Landnutzung und -verteilung kann sich aufgrund ihres spekulativen Charakters – d. h. der Spekulation auf spätere Gewinne – schnell in einen Alptraum der Inkohärenz verwandeln. Die Krisenhaftigkeit der globalen Ökonomie zusammen mit einem ausgeprägten Imitationsverhalten der Immobilienbesitzer und Projektentwickler untereinander kann ohne gesellschaftliche

Regulierungen zu einem plötzlichen Überangebot führen. Was noch gestern für viele Immobilieninvestoren als eine sichere Investition galt, weshalb viele von einer vermeintlich sicheren Lage bzw. Nutzung profitieren wollten, erweist sich bei Überinvestitionen und schwankender Wirtschaftslage als eine Kapitalvernichtungsmaschine. Die Hot Spots der Immobilieninvestitionstätigkeit entwickeln sich zu Hot Spots des Überangebots. Die Krisenanfälligkeit des Kapitalismus überträgt sich auf den Immobilienmarkt. Damit verfügt die gebaute Umwelt und der Immobilienmarkt über ein Janusgesicht: unter der Bedingung wirtschaftlichen Wachstums kann mit einer quantitativ und qualitativ angepassten gebauten Umwelt die Wirtschaftsentwicklung unterstützt werden. Wenn allerdings die wirtschaftliche Dynamik lahmmt, kann sich ein kumulativer Prozess der Entwertung ergeben. Ein Überangebot steht konträr zum Erhalt eines absoluten Raums und begünstigt Desinvestitionen und damit einen standörtlichen Abwärtstrend. Zusätzlich dazu kann dies zu Kreditausfällen bei Geldgebern führen und damit eine restriktive Kreditpolitik unterstützen, die eine erneute wirtschaftliche Dynamik hemmt (vgl. Kapitel 3). Die Balance der Wirkung des Immobilienmarktes zwischen Unterstützung der Wirtschafts- und Stadtentwicklung und Verstärkung des Abwärtstrends ist heikel. Der Prozess der Abstimmung von Immobilienentwicklung und Stadtökonomie ist potenziell von schwer kalkulierbaren Zyklen betroffen, welche die wechselseitige positive Verstärkung von infrastruktureller und wirtschaftlicher Entwicklung durchbrechen bzw. negativ wenden können. Dies gilt umso mehr als es über den Finanzmarkt zu einer Verschränkung von Immobilien- und Wirtschaftsentwicklung kommen kann<sup>6</sup>. Planung ist demzufolge eine kritische und unerlässliche Größe.

Trotz der vielfältigen Anregungen und Einsichten, die eine politökonomische Analyse bietet, ergeben sich jedoch auch theoretische Grenzen, die aus der Diskussion in Kapitel 2 deutlich werden:

- In politökonomischen Analysen, wie sie David Harvey oder Neil Smith betreiben, wird die Immobilienentwicklung in eine Analyse kapitalistischer Vergesellschaftung eingebettet. Damit gelingt es, eine strukturelle Logik in der Entwicklung der gebauten Umwelt offen zu legen. Zugleich gibt es aber eine Tendenz zu Funktionalismus und strukturalistischer Überdetermination. Grundrente und Immobilien als fiktives Kapital üben eine anonyme Herrschaft aus, die Ak-

---

6 Karl Beitel (2000) und Colin Lizieri et al. (2000) zeigen, dass die Integration von Finanz- und Immobilienmärkten – insbesondere im Falle von Städten, die eine Funktion als Finanzmarktzentrum haben – zu einer erhöhten Volatilität städtischer Immobilienmärkte beigetragen hat.

teure in ein Korsett von Handlungsweisen zwingt. Damit vollzieht sich die Geschichte hinter dem Rücken der Akteure. Die Akteure wissen wohl um die Bedeutung der Spielregeln und spielen danach, aber es liegt außerhalb ihrer Möglichkeiten, sie zu verändern. Es gibt somit eine Tendenz, die Akteure zu Marionetten kapitalistischer Verwertungsprozesse zu degradieren. Jedoch hat schon Joe Feagin (1987) darauf hingewiesen, dass Immobilienentwicklungen ohne Einbezug von menschlichen Schwächen, psychologischen und institutionellen Konstellationen nicht erklärt werden können. Wo was wann gebaut wird, hängt nicht unwesentlich mit lokalen und nationalen Konstellationen zusammen. So führen Logan/Molotch (1987) oder Frieden/Sagalyn (1990) die spezifische Entwicklung der gebauten Umwelt in US-amerikanischen Städten auf lokale Akteurskonstellationen und -allianzen zurück. Diese Allianzen werden als die Motoren für Projektumsetzung gesehen. Kann man unter dieser Bedingung jedoch tatsächlich von einer strukturellen Logik ausgehen, die das Verhalten der Akteure synchronisiert und lokale Immobilienmärkte aneinander angleicht?

- Nicht nur die Tendenz zur funktionalistischen Verkürzung von Handlungsweisen, sondern auch der mangelnde Einbezug von Akteuren scheint problematisch. In der Analyse von Harvey umfassen die thematisierten Akteure Immobilienbesitzer und Projektentwickler. Der Einbezug öffentlicher Planung reduziert sich auf die Betrachtung der Planung als Kontextbedingung für die Aktivitäten privatwirtschaftlicher Akteure. Der lokale Staat bzw. die Stadtpolitik ist bei Harvey zwar eine unabhängige Instanz, deren Handlungen jedoch darin bestehen, die Bedingungen für die Kapitalakkumulation als Basis städtischen Wachstums zu sichern. Stadtpolitik funktioniert demzufolge entsprechend den Anforderungen der Kapitalgesetzlichkeit. Da aber lokale Variationen in der gebauten Umwelt das tatsächliche Stadtbild prägen, ergibt sich daraus die Frage, was unerlässliche Bestandteile der strukturellen Logik sind und welcher Handlungsspielraum für städtische Abweichungen besteht.

Damit fehlt es in der politökonomischen Analyse an einer institutionellen Einbindung immobilienwirtschaftlichen Handelns und einer Inwertsetzung politischer Regulation wie in Kapitel 2 dargestellt.

### 4.3 Folgerungen für das weitere Vorgehen

Welche Folgerungen ergeben sich in Bezug auf das Untersuchungsobjekt »South Boston Waterfront« aus der Diskussion

- der Struktur von urbanen Regimen und lokalen Wachstumskoalitionen;
- eines Rescaling und Übergangs zur entrepreneurial city;
- der Akteursstrukturen und Einflussgrößen in der Immobilienwirtschaft;
- räumlicher Nutzungsmuster und Monopolrenten

für die Untersuchung von property-led development?

Offensichtlich haben die verschiedenen Ansätze und Perspektiven ihre Stärken und Schwächen. Aus der Diskussion ist festzuhalten, dass der stadtentwicklungspolitische Hintergrund für die gegenwärtige Situation des property-led development in einer Veränderung des Verhältnisses von Stadt und Nationalstaat liegt. In den Nachkriegsjahren unterstützte der Bundesstaat die Städte bei der Aufgabe der Innenstadtsanierung. Damit sollten Immobilienwerte stabilisiert sowie die Situation in den Innenstädten verbessert werden, die durch Suburbanisierung der Bevölkerung, Desinvestitionen in die gebaute Umwelt, Nachzug von Minoritäten und Abwanderung von Einzelhandel geprägt war.

In den 1970er Jahren war die Sanierung und Erneuerung in den Innenstädten bei weitem noch nicht abgeschlossen, aber Austeritätspolitik führte dazu, dass bundesstaatliche Mittel abnahmen. Um die Stadtsanierung weiterführen zu können, gingen Städte dazu über, verstärkt die Immobilienwirtschaft einzubinden. Zudem sind stadtpolitische Versuche festzustellen, absolute Räume zu prägen. In diesem Prozess wurden Muster der städtischen Segmentierung überformt.

Diese Situation traf auf eine Immobilienwirtschaft, in der sich im Zuge der Liberalisierung des Finanzmarktes die Akteursstrukturen änderten. Insbesondere auf Seite der Investoren gibt es mehr Akteure, die inzwischen stärker renditeorientiert und überregional ausgerichtet sind.

In welcher Situation finden Strategien des property-led development Anwendung? Grundsätzlich bedeutet ein property-led development auf der einen Seite den Versuch, über Baupolitik bzw. die gebaute Umwelt Stadt- und Wirtschaftsentwicklung zu betreiben; auf der anderen Seite steht diese Strategie vor der Herausforderung einer finanzmarktorientierten Immobilienwirtschaft, die verstärkt auf Immobilienzyklen reagiert. Die Planung und Entwicklung von Nutzungsmustern steht damit im Zu-

sammenhang. Mit Blick auf die South Boston Waterfront erfordert dies folgende Vorgehensweise:

- Analyse der Stadtentwicklung: dies beinhaltet die wirtschaftliche Entwicklung und die Erneuerungspolitik. Wie sind die urbanen Regime strukturiert und wie verändern sie sich im Zuge eines Übergangs zu einer stärker unternehmerisch orientierten Stadtpolitik?

Dies beinhaltet im ersten Schritt, den Hintergrund für die gegenwärtige Situation zu untersuchen. Im zweiten Schritt erfolgt eine Analyse mit Bezug zur South Boston Waterfront:

- Es soll geklärt werden, welche Position die South Boston Waterfront im Muster der städtischen Segmentation einnimmt. Dies setzt voraus, das Verhältnis zwischen der South Boston Waterfront und weiteren städtischen Teilräumen deutlich zu machen. Eine wichtige Einflussgröße ist dabei der Immobilienzyklus. Welche Auswirkungen haben der Immobilienzyklus und die Entwicklung in Teilräumen auf die South Boston Waterfront?
- Städtische Investitionen sind für die Prägung von Vorzugslagen eine kritische Größe. Es soll dargestellt werden, welche Verbesserungen in der Infrastruktur vorgenommen wurden und welche planerischen Zielvorstellungen bestehen. Wichtig ist festzuhalten, dass die Waterfront im Zuge von öffentlichen Aufwertungen als Wohn- und Arbeitsgebiet an Attraktivität gewonnen hat;
- Analyse der immobilienwirtschaftlichen Akteure und ihrer Interessen;
- Untersuchung des Planungsverlaufs: er gibt das Verhältnis zwischen Stadt, Immobilienwirtschaft und Nachbarschaften wider.

Um diese Untersuchungsschritte bearbeiten zu können, wurde folgendes Vorgehen angewendet<sup>7</sup>:

- Analyse der wissenschaftlichen Literatur zur Stadtentwicklung und Sanierungspolitik in der Nachkriegszeit;
- Analyse von Zeitungen, Zeitschriften und grauer Literatur zum Immobilienmarkt in Boston und des Stadtteils South Boston (z. T. liegt dabei ein ausschließlicher Bezug auf die South Boston Waterfront vor);

---

7 Vgl. dazu auch Anhang A: Methodische Grundlagen.

- Interpretation statistischer Materialien zur Entwicklung des Arbeitsmarktes in Boston. Der Fokus liegt dabei auf Entwicklung unternehmensorientierter und Finanzdienstleistungen. Diese Branche ist der Motor für Büroimmobilien. Zugleich sind viele ihrer Arbeitskräfte die Nachfrager für gehobenen Wohnraum;
- Zeitungsanalyse zur Planungsdiskussion in der South Boston Waterfront. Hier ruht der Fokus auf die Planungskonzepte und -strategien der Stadt und auf Aktivitäten von Immobilienakteuren;
- Interviews mit Vertretern und Beteiligten zur Entwicklung: Investoren, Projektentwickler, Boston Redevelopment Authority, Nachbarschaftsvereinen, zivilgesellschaftliche Organisationen;
- Besuch öffentlicher Anhörungen zum Planungsprozess.