

# *Renate Hirsch-Borst / Stefan Krütke*

## *Verwertung des Wohnungsbaukapitals und Staatseingriffe im Wohnungssektor*

### *1. 'Neue Wohnungsnot' und aktuelle Auseinandersetzung um die Wohnungspolitik*

In der BRD ist in den letzten Jahren die Wohnungsnot der Arbeiterbevölkerung bzw. der Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen, die sich hauptsächlich als zunehmender Mangel an preisgünstigen Mietwohnungen äußert, wieder verstärkt hervorgetreten.<sup>1</sup>

Spektakuläre Hausbesetzungen in einzelnen Städten als direkte Folge einer staatlichen Sanierungspolitik, die die Eigentumsbildung von Spekulanten zum Nulltarif aus Steuergeldern und den Verfall bzw. Leerstand der zum späteren Abriss oder zur 'Luxusmodernisierung' vorgesehenen Altbauwohnungen förderte, wie auch die Krise des Sozialen Wohnungsbaus (in Form von massiven Mietsteigerungen, Produktionseinschränkungen, Bindungsfreigabe und 'Privatisierung' von Sozialwohnungen) haben dazu geführt, daß die 'neue Wohnungsnot' auf allen politischen Ebenen wahrgenommen wurde.

Bislang dominieren jedoch in der wohnungspolitischen Diskussion jene konservativen Argumentationen, die die Ursache der gegenwärtigen Misere in einer staatlichen Politik sehen, die 'kostendeckende' Mieten bei Altbau- und Neubauwohnungen nicht zulasse und demzufolge zu einem Verfall des Altbauwohnungsbestandes (als Folge unterlassener Instandhaltung) und Rückgang des Neubaus von Wohnungen geführt habe. Durch die Lockerung der Mieterschutzgesetze, Einschränkung des Sozialen Wohnungsbaus auf 'Problemgruppen' oder gar dessen Abschaffung, Bindungsfreigabe und Anhebung der Mieten älterer Sozialbauwohnungen, Einschränkung des Tabellenmietensystems bzw. Abschaffung der Mietpreisbindung für Altbauwohnungen in Westberlin und Einführung von 'Staffelmieten' bei freifinanzierten Neubauwohnungen, soll ein unbeschränkter kapitalistischer Wohnungsbau und eine rein marktwirtschaftlich regulierte Wohnungsversorgung durchgesetzt werden. Den Apologeten der Marktwirtschaft zufolge sollen sich Staatseingriffe künftig auf eine verstärkte Eigentumsförderung (die schon jetzt überwiegt und primär höheren Einkommenschichten zugute kommt) und die Gewährung individueller Mietbeihilfen (Wohngeld) im 'Härtefall' beschränken.<sup>2</sup> Unterstützt werden diese Konzeptionen durch bestimmte theoretische Analysen von Mietwohnungsbau und Wohnungsmarkt, die allgemeine Verbreitung und Anerkennung gefunden haben: Wohnungsvermietung gilt hier als 'Verkauf von Wohnnutzungen'<sup>3</sup>, als eine eigenständige wertschöpfende Dienstleistung<sup>4</sup>, wonach z.B. jede Beschneidung von Mieterträgen der Hauseigentümer gesellschaftliche Verluste hervorrufen und daher abgelehnt werden muß; und der Wohnungsmarkt wird von 'Filterprozessen' zwischen verschiedenen Qualitätskategorien des Wohnungsbestands bestimmt<sup>5</sup>, wonach z.B. jede Förderung von Wohnungseigentum durch Umzugsketten auch denen zugute kommen soll, die preisgünstige Mietwohnungen suchen. Diesen, den Interessen der Arbeiterbevölkerung direkt widersprechenden wohnungspolitischen Konzeptionen, haben auch die Gewerkschaften nichts entgegenzusetzen, wenn sie sich – im wohlverstandenen Interesse ihrer 'Neuen Heimat' – darauf beschränken, die Fortführung des bestehenden Systems der Wohnungsbauförderung zu fordern. Alternative wohnungspolitische Konzeptionen sind bislang nur partikular und in

Ansätzen entwickelt worden, wie etwa die Forderung nach Umstellung des Förderungssystems im Sozialen Wohnungsbau oder die Diskussion um Selbsthilfe bzw. veränderte Trägerformen für instandbesetzte Altbauten. Da abzusehen ist, daß sich in den nächsten Jahren das Problem der Wohnungsversorgung für niedrige Einkommenschichten, vor allem in Form weiterer drastischer Mietersteigerungen, die nicht von entsprechenden Einkommenszuwächsen begleitet sein werden, weiter verschärfen wird, bleibt es eine wichtige Aufgabe der linken Bewegung, geeignete wohnungspolitische Alternativen zu entwickeln. Wesentliche Grundlage dafür sind die inzwischen zahlreichen Untersuchungen zu den einzelnen Aspekten der gegenwärtigen Wohnungsversorgung, wie dem quantitativen und qualitativen Wohnungsmangel, der Krise des Sozialen Wohnungsbaus und der staatlichen Sanierungs- und Erneuerungspolitik. Auch die Aufarbeitung historischer Erfahrungen und der Erfahrungen anderer Länder mit an den Interessen der Arbeiterbevölkerung orientierten wohnungspolitischen Maßnahmen wäre in diesem Zusammenhang sinnvoll.

Unser Beitrag befaßt sich mehr mit den grundlegenden Bedingungen des gegenwärtigen Systems der kapitalistischen Wohnungsversorgung: mit den am Verwertungsprozeß im Wohnungsbau und in der Wohnungsvermietung beteiligten Kapitalfraktionen und deren spezifischen Verwertungsmechanismen. Die Darstellung und Diskussion der verschiedenen marxistischen Ansätze zur Analyse der Verwertung des Wohnungsbaukapitals ist Gegenstand des folgenden Teils unseres Beitrags. Dabei wird deutlich, daß sich die unterschiedlichen Ansätze auf jeweils einen der relevanten Aspekte dieses Verwertungsprozesses konzentrieren (z.B. die Aneignung von Grundrente), was bei einer simplifizierenden Betrachtungsweise die politische Konsequenz mit sich bringen könnte, daß bei der Erarbeitung von wohnungspolitischen Alternativen nur einer der relevanten Ansatzpunkte für wohnungspolitische Staatseingriffe aufgegriffen wird (wie z.B. die Bodenpolitik). Die folgende Darstellung und Kritik der unterschiedlichen theoretischen Ansätze einer marxistischen Analyse der wohnungswirtschaftlichen Kapitalverwertung hat daher nicht zuletzt einen politischen Stellenwert, indem gezeigt wird, daß bei der Verwertung des Wohnungsbaukapitals *mehrere* relevante Profitquellen gegeben sind und daß es dementsprechend eine ganze Reihe von Ansatzpunkten für wohnungspolitische Staatseingriffe gibt, die auch bei der Entwicklung von wohnungspolitischen Alternativen aufgegriffen werden müssen. Notwendigkeit, Ansatzpunkte und Reichweite möglicher Staatseingriffe in den Wohnungssektor sind Gegenstand des 4. Teils dieses Beitrags. Zuvor wird im 3. Teil kurz auf die zur Zeit vorherrschende betriebswirtschaftliche Kalkulation von wohnungswirtschaftlichen Investitionen eingegangen, in der die relevanten Profitgrößen als bestimmte Kostenarten gefaßt werden.

## *2. Theoretische Konzepte zur Analyse der Verwertung des Wohnungsbaukapitals*

Die Wohnungsfrage wurde bisher im Kontext marxistischer Analysen auf verschiedenen Ebenen untersucht, die gleichwohl eng miteinander verbunden sind:

a) Auf der ökonomischen Ebene stellt sich einmal die Frage nach der Verwertung von Kapital im Wohnungssektor, wobei historisch die Produktion von Wohnungen und deren Realisation (Vermietung, Verkauf) sich jeweils zu besonderen Kapitalanlagesphären verselbständigten. Im einzelnen geht es um die Untersuchung der an der Wohnungsbauproduktion und -realisation beteiligten Kapitalfraktionen und deren spezifische

Verwertungsmechanismen. Werden die Ergebnisse dieses Verwertungsprozesses in Bezug auf Quantität, Qualität und Preis der Wohnungen zu den (sich ändernden) Reproduktionserfordernissen der Arbeitskraft<sup>6</sup> in Beziehung gesetzt, läßt sich historisch-empirisch das Ausmaß von »Wohnungsnot« erfassen.

Obwohl im Rahmen dieses Artikels nicht im Detail auf die gegenwärtige Situation der Wohnungsversorgung in kapitalistischen Ländern eingegangen werden kann, kann doch festgestellt werden, daß historisch das Erfordernis nach ausreichender Reproduktion der Arbeitskraft immer in Widerspruch zum kapitalistischen Verwertungsprozeß im Wohnungssektor geriet. Die Unzulänglichkeit der Wohnungsversorgung der Arbeiterbevölkerung äußerte sich in hohen Mieten – als Folge der Sicherung der Profitabilität wohnungswirtschaftlicher Investitionen –, in quantitativem Wohnungsmangel, und zum Teil in qualitativ schlechten Wohnverhältnissen; letztere gekennzeichnet durch mangelhafte Ausstattung von Wohnungen und Wohnumgebung und durch Überbelegung als Folge geringer Mietzahlungsfähigkeit und quantitativen Wohnungsmangels. Untragbar hohe Mieten, Wohnungsmangel und schlechte Wohnverhältnisse stellen dabei in verschiedener Hinsicht eine Gefahr für den gesellschaftlichen Produktions- und Reproduktionsprozeß und damit auch das Feld für eine Staatsintervention in diesem Bereich dar: Sie gefährden die ausreichende Reproduktion der Arbeitskraft in physischer und psychischer Hinsicht, sie können soziale Unruhen verstärken oder gar herbeiführen; hohe Mieten können auch als Teil der Reproduktionskosten die Lohnkämpfe beeinflussen.

b) Auf der politischen Ebene stellt sich somit die Frage nach der Durchsetzung der Reproduktionserfordernisse der Arbeitskraft gegenüber den an der Wohnungsverwertung beteiligten Kapitalfraktionen. Obwohl eine ausreichende Reproduktion der Arbeiterklasse generell dem Interesse aller Kapitalgruppen entsprechen müßte, erfolgt deren Absicherung erst vermittelt durch den indirekten (Gefahr sozialer Unruhen) oder direkten politischen Druck der Arbeiterklasse über die Staatsintervention. Die konkrete Form, in der sich die Bedürfnisse nach einer ausreichenden Wohnungsversorgung der Arbeiterbevölkerung durchsetzen, ist einmal abhängig vom Stand der Klassenseinsetzung insgesamt – vom Grad der Hegemonie der herrschenden Klassen über den Staat –, zum anderen aber auch von den historisch mehr oder weniger deutlich ausgeprägten Widersprüchen zwischen den Kapitalfraktionen (insbesondere die Stellung des Grundeigentums und anderer »Rentiers« im Wohnungssektor gegenüber dem industriellen Kapital, sowie die Verflechtung des Bankkapitals mit dem Wohnungssektor) und der Fraktionierung der Arbeiterklasse. Die Art der Wohnungsversorgung in kapitalistischen Ländern und die Form der Staatsintervention in den Wohnungsbereich ändert sich so mit der ökonomischen und politischen Entwicklung der einzelnen Länder<sup>7</sup>. Gemeinsam ist allen europäischen kapitalistischen Ländern nur ein mehr oder minder weitgehender Staatseingriff in den Wohnungssektor seit Anfang des Jahrhunderts, wobei die jeweiligen Formen der Staatsintervention eine Tendenz zeigen, sich den Kapitalverwertungsbedürfnissen in diesem Bereich anzupassen, d.h. je nach dem gesellschaftlich-politischen Kräfteverhältnis und Stand der Wohnungsversorgung wird versucht, die private Wohnungsverwertung aufrechtzuerhalten (etwa durch Subventionen) bzw. wiederherzustellen<sup>8</sup>.

c) Die Wohnungsfrage ist nicht nur eine Frage des Verwertungsprozesses und der physischen Reproduktion der Arbeiterbevölkerung, sondern auch der Reproduktion sozialer Beziehungen wie im häuslichen Bereich und in der Familie. Ferner erhält die Art der Woh-

nungsversorgung mit der Ausdehnung der arbeitsfreien Zeit zunehmend ein ideologisches Gewicht insofern, als durch die Wohnverhältnisse die persönlichen Lebensumstände mitgeformt werden, in denen sich Vorstellungen und Erwartungen der Individuen entfalten bzw. reproduzieren<sup>9</sup>.

Bei der Darstellung von verschiedenen Konzepten zur Analyse des Mietwohnungsbaus kann von folgenden faktischen Gegebenheiten ausgegangen werden: Träger des kapitalistischen Mietwohnungsbaus in der Bundesrepublik Deutschland sind unter den gegenwärtigen Bedingungen vor allem Wohnungsbaugesellschaften und private Investoren, welche die langfristige Bewirtschaftung und Vermietung der in ihrem Auftrag produzierten Wohnungen als eigenständige Verwertungssphäre übernommen haben. Dieses 'Wohnungsbaukapital' hat sich gegenüber dem industriellen Kapital der Bauproduktion verselbständigt. Historisch gesehen dürfte diese Verselbständigung auf ein 'Realisationsproblem' zurückzuführen sein: Weil Wohnbauten im Unterschied zu anderen Gebrauchsgütern einen außerordentlich hohen Arbeits- und Materialaufwand beinhalten, übersteigt ihr Produktionspreis bei weitem die 'unmittelbare' Zahlungskraft der Arbeiterbevölkerung, so daß sie nur über eine langfristige Periode hinweg abgesetzt werden können, d.h. vermietet werden. Die damit verbundene außerordentlich lange Umschlagszeit des in Wohnbauten investierten Kapitals hat sich auf das Wohnungsbaukapital verlagert, so daß das in der Bauproduktion angelegte Kapital selbst einen erheblich beschleunigten Kapitalumschlag realisieren kann. Der eigentliche 'Initiator' einer Kapitalanlage im Mietwohnungsbau ist unter den gegenwärtigen Bedingungen das Wohnungsbaukapital – dieses fungiert als Auftraggeber für die Bauproduktion. Das Wohnungsbaukapital verwendet zur Finanzierung seiner Verwertungsobjekte und zur Ausdehnung seines Geschäftsumfanges über die eigene Kapitalakkumulation hinaus Leihkapital (bzw. langfristige Kapitalmarktkredite), d.h. es agiert unter teilweise sehr starker Einbeziehung des Bankkapitals. Kapitalistischer Mietwohnungsbau ist unter den gegenwärtigen Bedingungen nicht mehr vom Grundeigentum getrennt; die benötigten Grundstücke werden vom Wohnungsbaukapital angekauft, und von diesem anschließend selbst verwertet – d.h. das Wohnungsbaukapital eignet sich selbst die entsprechenden Grundrenten an. Damit beinhaltet das Grundeigentum, bezogen auf den langfristigen Prozeß der Verwertung von Mietwohnungen, nicht mehr eine 'Schranke' bzw. Beeinträchtigung für die Verwertung des Wohnungsbaukapitals. Eine solche Schranke kann sich nur noch im Hinblick auf die Möglichkeiten des Ankaufs geeigneter Grundstücke (vor der Herstellung von Wohngebäuden) ergeben, denn die standörtliche Konkurrenzfähigkeit (bzw. das 'Grundrentenpotential') von Wohnnutzungen ist meist geringer als diejenige von gewerblichen Bodennutzungen (z.B. Bürobetriebe, Handelsbetriebe). Für eine marxistische Analyse der Verwertung des Wohnungsbaukapitals im Bereich des Mietwohnungsbaus gibt es mindestens drei unterschiedliche Ansätze, die gegenübergestellt werden müßten:

- vor allem in französischen und britischen Beiträgen ist der Ansatz (1) verbreitet, daß die 'Ware Wohnung' von einem spezialisierten *kommerziellen Kapital* sukzessive realisiert wird;
- in deutschen und österreichischen Beiträgen ist der Ansatz (2) verbreitet, daß die 'Wohnung als *Leihkapital*' langfristig zinstragend verwertet wird;
- darüber hinaus gibt es in den genannten Ländern auch noch den theoretischen Ansatz (3), daß Mietwohnungsgebäude als Bestandteil des Bodens hauptsächlich eine 'Grundstücksverwertung' bzw. fortlaufende Aneignung von *Grundrenten* gewährleisten.

Alle drei genannten Ansätze sind im Rahmen marxistischer Theoriebildung mögliche Konzepte zur Analyse der Verwertung des Wohnungsbaukapitals. In den verschiedenen Ansätzen wird jeweils ein anderer relevanter Aspekt dieses Verwertungsprozesses herausgestellt. Bei der Diskussion dieser Ansätze ist es weniger wichtig, ob sie sich überhaupt in den Rahmen der Kategorien marxistischer Theoriebildung 'einfügen' lassen, als vielmehr, ob und wieweit sie jeweils geeignet sind, die faktischen Gegebenheiten des kapitalistischen Wohnungsbaus und insbesondere der Mietpreisbildung zu erklären. Die Mietenproblematik ist von zentraler Bedeutung für die 'Wohnungsfrage', und aus einer theoretischen Analyse des kapitalistischen Mietwohnungsbaus lassen sich die wesentlichen Ansatzpunkte für wohnungspolitische Staatseingriffe und für eine Verbesserung der Wohnungsversorgung in kapitalistischen Ländern ableiten.

(1) Die begriffliche Kennzeichnung der Wohnung als Ware und der *Wohnungsvermietung als spezielle Form der Realisation der Ware Wohnung* stellt eine 'klassische' marxistische Interpretation des Mietwohnungsbaus dar. Die Wohnungsvermietung beinhaltet danach einen »stückweisen Verkauf« der Ware Wohnung<sup>10</sup>, in dessen Verlauf der Wert der Wohnung nach und nach realisiert wird; »für diesen Verzicht auf sofortige Rückzahlung des vorgeschossenen Kapitals und des darauf erworbenen Profits wird der Verkäufer entschädigt durch einen Preisaufschlag, eine Verzinsung.«<sup>11</sup>

In den neueren Beiträgen französischer und britischer Marxisten wird das Wohnungsbaukapital als ein gegenüber der Bauproduktion verselbständigtes 'kommerzielles Kapital' der Zirkulationssphäre charakterisiert<sup>12</sup>, das Wohngebäude vom 'industriellen' Baukapital *unter* ihrem Produktionspreis ankauft, und sich anschließend bei Vermietung den gesamten Produktionspreis der Wohnung nach und nach ('stückweise') von den Wohnungsmietern zahlen läßt. Wohnungswirtschaftlicher Profit wäre damit vor allem als Handelsprofit zu charakterisieren (neben der Aneignung von Grundrente für das Wohngrundstück), und das Wohnungsbaukapital würde ein spezialisiertes Warenhandlungskapital repräsentieren.

Das Konzept der 'Ware Wohnung' und des Wohnungsbaukapitals als kommerzielles Kapital läßt sich in den allgemeinen Funktionszusammenhang unterschiedlicher 'Kapitalfraktionen' im gesamtcapitalistischen Zirkulationsprozeß einfügen<sup>13</sup>: Das Baukapital agiert bei der baulichen Herstellung der Wohnungen und gehört insofern zum industriellen, Mehrwert produzierenden Kapital; das Bankkapital stellt langfristige Kredite zur Finanzierung der Herstellung der Wohnungen bereit; das eigentliche 'Wohnungsbaukapital' befaßt sich mit dem Absatz der fertiggestellten Wohnungen (in der speziellen Form einer Vermietung). Man kann allerdings dem Wohnungsbaukapital nicht allein die Funktion zuweisen, mit dem Absatz im Sinne der Realisation des Warenwerts der Wohnungen beschäftigt zu sein. Es darf nicht vernachlässigt werden, daß die Wohnungsvermietung einen relativ verselbständigten langfristigen Verwertungsprozeß des Wohnungsbaukapitals darstellt, daß das Wohnungsbaukapital auch die Kapitalanlage in Wohngebäuden maßgeblich selbst durchführt und dabei zum Auftraggeber der Bauproduktion wird, d. h. bei seinem Verwertungsprozeß nicht allein auf Handelsfunktionen reduziert werden kann.

Begreift man die Wohnungsvermietung als 'stückweisen Verkauf' der Ware Wohnung, so gilt die Wohnungsmiete als periodische Teilzahlung des Mieters für den Produktionspreis der Wohnung. Tatsächlich ist mit der Wohnungsvermietung aber kein Eigentumswechsel wie beim Warenverkauf verbunden. Weiterhin fließt der von der Bauproduktion her gegebene Produktionspreis der Wohnung über den Mietpreisbestandteil der Abschreibung im Verlauf der Nutzungsdauer an das Wohnungsbaukapital zurück, dieses realisiert aber noch

weit darüber hinaus beständig eine 'Kapitalverzinsung'. Diese Kapitalverzinsung ist zunächst nur die Erscheinungsform für die speziell vom Wohnungsbaukapital angeeigneten Profite. Dem Konzept vom Handelsprofit und stückweisen Verkauf, bei dem auf Dauer nur der Produktionspreis der Wohnung realisiert wird, steht entgegen, daß die Kapitalverzinsung den größten Bestandteil der Wohnungsmiete darstellt und die Mieteinnahmen im Verlauf der Nutzungsperiode die ursprünglichen Investitionskosten um ein Vielfaches überschreiten<sup>14</sup>. Die fortlaufende wohnungswirtschaftliche Kapitalverzinsung dürfte daher nicht ausschließlich eine 'Umverteilung' des im Produktionspreis einer Wohnung enthaltenen, im Bereich der Bauproduktion geschaffenen Mehrwerts beinhalten<sup>15</sup>, obgleich auch bei der Wohnungsvermietung Zirkulationsfunktionen wahrgenommen werden, und insofern ein kommerzieller Profit als Teil des wohnungswirtschaftlichen Profits realisiert werden kann.

Bei Engels' Charakterisierung der Wohnungsvermietung als zeitlich ausgedehnter Form des Warenverkaufs wurde die Kapitalverzinsung nicht als betriebswirtschaftliche Erscheinungsform der Verwertung des Wohnungsbaukapitals gefaßt, hinter der möglicherweise ganz unterschiedliche Profitkategorien verdeckt sind, sondern als 'Entschädigung für den Verzicht des Investors' auf sofortigen Kapitalrückfluß interpretiert. Ein dergestalt simplifizierendes Konzept der 'Ware Wohnung' dürfte selbst beim Verkauf von Eigentumswohnungen unzulänglich sein, weil sich auch hier die Preisniveaus nicht einfach aus dem Produktionspreis der Wohnung bestimmen, sondern eher von den möglichen Erträgen einer Verwertung als Mietwohnungen abgeleitet sind.

(2) Die begriffliche Kennzeichnung der *Wohnungsvermietung als Leihgeschäft und der Wohnung als Leihkapital* ist eine vor allem in deutschen und österreichischen Beiträgen anzutreffende marxistische Interpretation des Mietwohnungsbaus<sup>16</sup>. Die Wohnungsvermietung wird als ein von der Bauproduktion weitgehend unabhängiger Kapitalverwertungsprozeß in den Mittelpunkt der Analyse gestellt. Die Charakterisierung der Wohnung als Leihkapital<sup>17</sup> stützt sich weithin auf die empirische Erscheinungsform der Verwertung des Wohnungsbaukapitals, d.h. auf die Kapitalverzinsung als Hauptbestandteil der Wohnungsmiete. Dabei wird die Wohnungsvermietung in Analogie zum Kreditgeschäft des Bankkapitals als 'Verleihen' dargestellt, und die Wohnung erscheint als zinstragendes »Leihkapital in Warenform«. Bei der Vermietung wird nach diesem Konzept das im Wohngebäude angelegte Kapital als ein in die Warenform der fertigen Wohnung umgesetztes Kapital an den Mieter verliehen, ihm gegen Zahlung eines Kapitalzinses zur zeitweiligen Nutzung überlassen.

Das in der Mietwohnung angelegte Kapital wird als spezialisierte Form des Leihkapitals aufgefaßt. Mit der Betonung des 'Leihgeschäftes' findet die Tatsache Berücksichtigung, daß bei der Wohnungsvermietung kein Eigentumswechsel stattfindet. Die ökonomische Charakterisierung der Mietwohnung als 'Leihkapital' ist auch mit dem Sachverhalt zu vereinbaren, daß die Eigentümer von Mietwohngebäuden im Verlauf der Nutzungsperiode durch die Mieteinnahmen ein Vielfaches des ursprünglichen Produktionspreises des Gebäudes erwirtschaften: Das Miethaus wird nicht als Ware 'mehrfach' verkauft, sondern als 'Leihkapital' langfristig verwertet.<sup>18</sup>

Das Konzept der Mietwohnung als Leihkapital in Warenform hat allerdings verschiedene Schwächen: Die Kennzeichnung der Wohnungsvermietung als Leihgeschäft stützt sich auf eine Analogie zur Kapitalverleihung beim Kreditgeschäft.<sup>19</sup> In der marxistischen Theorie wurde die Verzinsung von Leihkapital ursprünglich im Hinblick auf den industriellen Inve-

stionskredit erklärt: Kapitalzinsen werden in diesem Zusammenhang auf Grundlage der Möglichkeit, das Leihkapital 'produktiv' zu Investitionszwecken einzusetzen und damit Mehrwert zu produzieren, angeeignet. Der Kapitalzins wird daher als Aneignungsform für einen Teil des Mehrwerts aufgefaßt, der in der industriellen Produktion durch Verwendung von Leihkapital gesteigert werden konnte.<sup>20</sup> Dieser Begründungszusammenhang könnte im Bereich der wohnungswirtschaftlichen Kapitalverzinsung allenfalls auf den Fremdkapital-Bestandteil einer Wohnungsbauinvestition angewendet werden, erscheint aber nicht mehr hinreichend für die 'Eigenkapitalverzinsung' des kapitalistischen Investors. Wenn der wohnungswirtschaftliche Profit nicht nur der Erscheinungsform nach, sondern auch begrifflich eine Kapitalverzinsung darstellt, muß zunächst die gesamte Verzinsung der Wohnungsbauinvestition erklärt werden, bevor ihre nachträgliche und darüber hinaus auch nur zeitweilig gegebene<sup>21</sup> Teilung in Kapitalzins auf Eigenkapital und Fremdkapital berücksichtigt wird. Die Kapitalanlage im Mietwohnungsbau wird auch im dargestellten Konzept mit Bezug auf den Wohnungsmieter als 'Leihkapital' charakterisiert, und nicht im Hinblick auf die miteinander verschlungenen Kapitalkreisläufe von Eigenkapital und Fremdkapital.<sup>22</sup> Die gesamte Kapitalanlage in der Mietwohnung könnte als Leihkapital nur in Analogie zu einem 'Konsumtionskredit' betrachtet werden. Beim Konsumtionskredit wird der Zins nicht aus Mehrwert, sondern aus Lohn Einkommen des Kreditnehmers (hier: Wohnungsmieter) aufgebracht. Zwar kann im Rahmen der kapitalistischen Produktionsweise auf jeden Geldverleih ein Kapitalzins bezogen werden unabhängig davon, ob die geliehene Geldsumme vom Kreditnehmer als Kapital zu 'produktiven' Zwecken eingesetzt oder zu konsumtiven Zwecken verwendet wird, denn der Kapitalzins wird allgemein auf Grundlage der *Möglichkeit* angeeignet, geliehene Geldsummen in Kapital zu verwandeln und damit Profite zu erzielen, auch wenn der Kreditnehmer von dieser Möglichkeit im Einzelfall keinen Gebrauch macht.<sup>23</sup> Diese Möglichkeit ist aber beim Vermietungsgeschäft im Wohnungssektor von vornherein nicht gegeben, und darin liegt die Schwäche einer Kennzeichnung der Mietwohnung als Leihkapital: Die ökonomischen Verwendungsmöglichkeiten einer Mietwohnung sind erheblich eingeschränkt; der Wohnungsmieter kann die Wohnung nicht als Leihkapital im Sinne der kapitalistischen Produktionsweise produktiv verwenden, sondern nur im Rahmen enger vertraglicher Regelungen konsumtiv nutzen.<sup>24</sup> Die Darstellung des Mietwohnungsbaus als Leihkapital stützt sich auf Marx' Ausführungen über besondere Formen des Leihkapitals: »Gewisse Waren können der Natur ihres Gebrauchswertes nach immer nur als fixes Kapital verliehen werden, wie Häuser, Schiffe, Maschinen usw.«<sup>25</sup> Die Vermietung von Häusern 'als fixes Kapital' ist hier ganz deutlich auf den Fall der Vermietung an kapitalistische Unternehmen bezogen, die das Gebäude selbst im Rahmen ihres Kapitalverwertungsprozesses 'produktiv' einsetzen. Gebäude sind Leihkapital im strengen Sinne bei der Geschäftsraum-Vermietung (Büros, Läden, usw.). Bei der Wohnungsvermietung fungiert die Mietwohnung als Kapital für den Hausbesitzer, nicht aber für den Wohnungsmieter, weil dieser eine Wohnung nicht als Kapital verwendet, sondern als Gebrauchsgegenstand nutzt. Mietwohnungen können daher nicht als 'Leihkapital' charakterisiert werden, obgleich bei der Wohnungsvermietung neben bestimmten nicht zu vernachlässigenden Zirkulationsfunktionen ein Leihgeschäft gegeben ist in dem Sinne, daß das *Warenkapital* Wohnung als Gebrauchsgegenstand an Konsumenten verliehen wird.

(3) Die begriffliche Kennzeichnung der Wohnung als Bestandteil des Bodens und der *Wohnungsvermietung als Grundrenten-Aneignung* stellt die dritte Möglichkeit einer mar-

xistischen Analyse des kapitalistischen Mietwohnungsbaus dar. Investitionen in Wohngebäude können dabei in Analogie zur landwirtschaftlichen 'Bodenverbesserung' (durch Bodenaufbereitung, Düngung, Bewässerungsanlagen usw.) betrachtet werden, wobei die entsprechende Kapitalanlage zum festen Bestandteil des Bodens wird und die Ertragsfähigkeit des Grundstücks steigert, bzw. die Aneignung von Grundrenten aus einer 'intensivierten' Bodennutzung gewährleistet. Bei dieser Betrachtungsweise beinhaltet das Geschäft der Wohnungsvermietung hauptsächlich eine Grundrenten-Aneignung, bzw. der wohnungswirtschaftliche Profit besteht im wesentlichen aus Grundrente. Dieses analytische Konzept ist zuerst von O. Bauer formuliert worden<sup>26</sup>, der zwar auch die Kapitalverzinsung des im Gebäude angelegten Kapitals als Mietpreisbestandteil berücksichtigt, aber der Grundrente den maßgeblichen Stellenwert beigemessen hat.

Die spezielle *Form* der Grundrente im Bereich des Mietwohnungsbaus ist für Bauer (und in neuerer Zeit für R. Neef<sup>27</sup>) eine Differentialrente der Lage und der Bebauungsintensität; andere marxistische Beiträge haben dagegen begründet, daß die Grundrente für Wohnnutzungen die Form einer Monopolrente hat<sup>28</sup>, weil im Unterschied zu Produktions- und Handelsaktivitäten bei der Wohnungsvermietung keine standortbedingte Kosteneinsparung oder standortbedingte Beschleunigung des Kapitalumschlags eintritt, sondern eine lagebezogene Mietpreisdifferenzierung nur im Hinblick auf die unterschiedliche Mietzahlungsfähigkeit und -willigkeit verschiedener Bevölkerungsgruppen vorgenommen wird. Für die Frage, in welchem Ausmaß die Wohnungsvermietung eine Verwertung des im Gebäude angelegten Kapitals (vgl. die Konzepte (1) und (2)) oder eine Verwertung des Bodens beinhaltet, ist nicht die spezielle Form der angeeigneten Grundrente entscheidend, sondern das relative Gewicht der Grundrente im Rahmen der Verwertung im Wohnungssektor.

Bei einer Beurteilung des analytischen Konzepts der Wohnungsvermietung als Grundrenten-Aneignung darf nicht außer Acht gelassen werden, daß bei der Wohnungsvermietung tatsächlich immer eine Grundstücksverwertung stattfindet. In der geläufigen betriebswirtschaftlichen Mietenkalkulation wird diese Grundstücksverwertung als Kapitalverzinsung der für den Ankauf des Bodens eingesetzten Investitionskosten aufgefaßt und mit der Verzinsung des im Wohngebäude angelegten Kapitals vermischt. Da mindestens ein Teil der betriebswirtschaftlich kalkulierten wohnungswirtschaftlichen Kapitalverzinsung (d.h. der Erscheinungsform der Verwertung des Wohnungsbaukapitals) tatsächlich die Aneignung von Grundrente beinhaltet, also keine Kapitalverzinsung im strengen Sinne darstellt, ist auch die Annahme prinzipiell möglich, daß hinter der wohnungswirtschaftlichen Kapitalverzinsung hauptsächlich oder überwiegend die Aneignung von Grundrente versteckt ist.

Empirisch hat sich unter Berücksichtigung der wohnungswirtschaftlichen 'Kostenstrukturen' in der BRD herausgestellt, daß die Grundrente bei der Verwertung von *Neubau*-Mietwohnungen in der Regel nur einen untergeordneten Anteil an der Mietpreisbildung hat, bzw. daß die betriebswirtschaftlich kalkulierte Kapitalverzinsung des im Gebäude angelegten Kapitals den bei weitem überwiegenden Anteil der Mieten ausmacht.<sup>29</sup> Das Konzept der Wohnungsvermietung als überwiegende Grundrentenaneignung kann daher nicht im Hinblick auf die Verwertung von *Neubau*-Mietwohnungen vertreten werden – es könnte aber möglicherweise in seinem Geltungsbereich eingeschränkt und für den Bereich der Verwertung von *Altbau*-Mietwohnungen vertreten werden: Wenn das 'Gebäudekapital' von Altbauwohnungen



- sowohl im Zuge ihrer Abnutzung bereits weitgehend 'entwertet' bzw. über den Mietpreisbestandteil Abschreibung weitgehend an den Hauseigentümer zurückgefließen ist,
- als auch der ursprüngliche Fremdkapitalbestandteil dieser Bauinvestition bereits zins tragend an das Bankkapital zurückgezahlt bzw. das Gebäude 'entschuldet' worden ist,
- die Wohnungsmieten dagegen gleich geblieben oder angestiegen sind,

könnten sich theoretisch die Anteile von Kapitalzins und Grundrente im Mietpreis wesentlich verändert haben, z.B. so, daß schließlich die Grundrente den überwiegenden Anteil des wohnungswirtschaftlichen Profits ausmacht.<sup>30</sup> In diesem Sinne wäre speziell die Verwertung von Altbaumietwohnungen vorrangig als Grundrenten-Aneignung aufzufassen. Dagegen können allerdings verschiedene Einwände formuliert werden: Mietwohngebäude fungieren als eine langfristige Kapitalanlage, und die Gebrauchsfähigkeit von Mietwohngebäuden kann (bei laufender Instandhaltung) ebenso langfristig aufrechterhalten werden. Bei Aufrechterhaltung der Gebrauchsfähigkeit können auf Grundlage von Wohnungsmarktverhältnissen, die eine Vermietbarkeit von Altbauwohnungen auch dann gewährleisten, wenn sie bereits einem 'moralischen Verschleiß' unterliegen, langfristig gleichbleibende oder ansteigende Mieten erzielt werden, und dies gewährleistet im Prinzip eine fortlaufende Verwertung des Gebäudes bis zu seinem endgültigen Abbruch. Darauf bezogen kann die Auffassung vertreten werden, daß auch bei der Verwertung von bereits abgeschriebenen Altbaumietwohnungen die Verwertung des 'Gebäudekapitals' noch den dominierenden Mietpreisbestandteil gegenüber der Grundrente bildet.

Ein abgeschriebenes Gebäude repräsentiert aber ein *entwertetes* 'Gebäudekapital'. Das Gebäude wird zwar weiterhin verwertet, doch ist in dem Gebäude faktisch kein Kapital mehr enthalten bzw. gebunden. Folglich beinhaltet die weitere Verwertung solcher Altbauten die Aneignung einer *Rente* auf einen Gebrauchswert (Gebäude), der keinen Wert mehr repräsentiert, aber von Privateigentümern 'gesellschaftlich monopolisiert' wird. Die Aneignung dieser Rente für ein entwertetes *Gebäude* ist nicht identisch mit der für die *Bodennutzung* erhobenen Grundrente.

Sind auf Altbaugrundstücken dennoch Grundrentensteigerungen in dem Sinne zu verzeichnen, daß sich ihr Bodenpreis erhöht, so kann sich die Bodenpreissteigerung auf die bei einer Nutzungsveränderung *potentiell* erzielbare Grundrente beziehen, und nicht auf das bei der gegebenen Wohnnutzung tatsächlich *realisierte* Grundrentenniveau. Wenn die Mieterträge von Altbauwohnungen überwiegend oder vollständig eine Aneignung von Grundrente beinhalten würden, müßte sich auch die standörtliche Konkurrenzfähigkeit (das 'Grundrentenpotential') dieser Wohnnutzung gegenüber anderen Nutzungen erhöhen - insbesondere gegenüber Neubauwohnungen, in deren Mietpreis nach diesem Konzept nur ein wesentlich geringerer Grundrentenanteil als bei Altbauwohnungen enthalten sein kann. Dagegen spricht aber deutlich der Sachverhalt, daß Altbauwohnungen bei einer Nutzungskonkurrenz mit Neubauwohnungen in den meisten Fällen unterliegen.

Aus der vorausgehenden Darstellung und Kritik unterschiedlicher marxistischer Ansätze zur Analyse der Verwertung des Wohnungsbaukapitals sind als Ergebnis folgende allgemeine ökonomische Kennzeichen der Wohnungsvermietung und des kapitalistischen Mietwohnungsbaus abzuleiten:

a) Die Wohnungsvermietung stellt zum einen eine spezielle Form der Realisation der Ware Wohnung dar; d.h. bei der Vermietung wird der Warenwert der Wohnung über eine lange Periode hin, entsprechend der langen Nutzungsdauer der Wohnung, nach und nach re-

alisiert. Zum anderen findet darüber hinaus in Form der Vermietung langfristig eine zusätzliche Verwertung des Wohnungsbaukapitals statt.

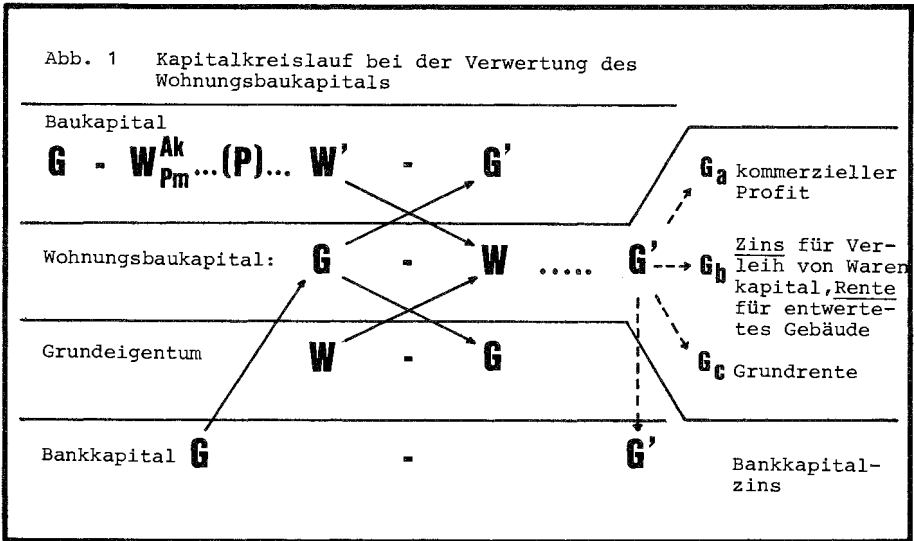
b) Die Wohnungsvermietung wurde historisch zu einer besonderen Anlagesphäre des Wohnungsbaukapitals. Gegenüber dem industriellen Kapital fungiert das Wohnungsbaukapital als Auftraggeber und als Träger der Realisation des Warenkapitals. Das Wohnungsbaukapital verwertet sich somit in der Zirkulationssphäre und ist als spezialisiertes kommerzielles Kapital zu charakterisieren. Aufgrund der Übernahme der Realisation der Ware Wohnung durch das Wohnungsbaukapital wird für das industrielle Kapital der Baubranche die Zirkulationszeit als negative Schranke der Verwertung verkürzt und die Zirkulationskosten gesenkt. Wegen der langen Umschlagszeit des Kapitals bei der Vermietung von Wohnungen wird auch das hohe Risiko einer Stockung des Realisationsprozesses auf das Wohnungsbaukapital verlagert. Dafür eignet sich das industrielle Kapital nicht den gesamten, im Produktionsprozeß erzeugten Mehrwert an, sondern überträgt einen Teil des Mehrwerts dem kommerziellen Kapital, indem das Wohngebäude dem Wohnungsbaukapital zu einem Preis überlassen wird, der unterhalb des Produktionspreises liegt. Durch die Vermietung wird nach und nach der gesamte Produktionspreis realisiert und damit auch ein Handelsprofit für das Wohnungsbaukapital.

c) Würde sich das Wohnungsbaukapital allein als kommerzielles Kapital verwerten, wäre der damit erzielte Profit ein Handelsprofit. Dem steht realiter entgegen, daß die in der Nutzungsperiode einer Wohnung realisierten Mieterträge in keinem Verhältnis zum ursprünglichen Produktionspreis der Wohnung mehr stehen, daß die bei langfristiger Vermietung von Wohnungen vom Hauseigentümer angeeigneten Geldsummen ein Vielfaches des Wertes der Wohnung betragen.

Zwar kann angenommen werden, daß das Wohnungsbaukapital sich – bezogen auf die lange Umschlagszeit seines vorgeschossenen Kapitals – durchschnittlich verwertet, da sonst langfristig keine Kapitalanlage in diesem Bereich mehr stattfinden würde, jedoch kann diese Verwertung zum größten Teil nicht auf die Aneignung von Handelsprofit zurückgeführt werden. Letzterer dürfte nur einen kleinen Teil des im Laufe der Vermietungszeit angeeigneten Profits betragen. Darüber hinaus muß durch die Vermietung der Wohnung noch zusätzlich eine andere, spezifische Art von Verwertung stattfinden.

Für das Wohnungsbaukapital stellt die Wohnung ein Warenkapital dar, das durch die Vermietung langfristig verwertet wird. Charakteristisch ist, daß der Vermieter für die Verleihung eines Konsumtionsmittels entsprechend seiner langen Gebrauchsfähigkeit periodisch eine vertraglich festgesetzte Geldsumme bezieht, deren Höhe sich ganz unabhängig vom Rückfluß des vorgeschossenen Kapitals (Abschreibung) bestimmt, und die so lange bezogen werden kann, wie die Wohnung einen Gebrauchswert darstellt und die Nachfrage dafür gegeben ist. Diese regelmäßige Geldrevenue des Hauseigentümers erscheint, wie jede andere regelmäßige Geldrevenue im entwickelten Kapitalismus (Existenz von zinstragendem Kapital und Kreditwesen vorausgesetzt) als Zins eines angelegten Kapitals, das bei zunehmender Entwertung (Abschreibung) nicht den wirklichen Wert eines Hauses repräsentiert, sondern als bloßer Eigentumstitel fiktives Kapital darstellt. Die Mieteinnahmen des Hauseigentümers stammen im Falle der Vermietung an Lohnabhängige aus deren Lohninkommen; es findet also eine Umverteilung von bereits geschaffenen Werten<sup>31</sup> zugunsten des Wohnungsbaukapitals statt. Bezogen auf die Nutzungsdauer einer Wohnung, wird von den Nutzern (Mieter) eine höhere Geldsumme entrichtet, als sie dem Wert der Ware Wohnung entspricht.

d) Die Verwertung des Wohnungsbaukapitals vollzieht sich unter diesen Voraussetzungen in mehreren *unterschiedlichen Formen*:



Meist wird im Auftrag des Wohnungsbaukapitals unter der Regie des Baukapitals (industrielles Kapital) ein Wohngebäude zu einem bestimmten Produktionspreis erstellt.<sup>32</sup> Mit dessen »Verkauf« an das Wohnungsbaukapital realisiert das Baukapital den im Wohngebäude enthaltenen Mehrwert ( $W' - G'$ ), abzüglich eines Mehrwertanteils, der vom Wohnungsbaukapital im Rahmen von Zirkulationsfunktionen angeeignet wird (*kommerzieller Profit*).

Für die Erstellung eines Wohngebäudes wird vom Wohnungsbaukapital ein Grundstück angekauft. Dabei realisiert der Grundeigentümer die kapitalisierte Grundrente, den Bodenpreis (»Ware« Boden -  $G$ .) Für die Nutzungsdauer eines Wohngebäudes findet dann eine fortlaufende Verwertung des Grundeigentums durch das Wohnungsbaukapital statt, in Form der Aneignung von *Grundrente*, die für den Wohnungsbaukapitalisten als Zins auf das für den Bodenkauf investierte Kapital erscheint.<sup>33</sup>

Für den Kauf von Grundstücken und die Finanzierung von Wohngebäuden werden vom Wohnungsbaukapital langfristige Kredite beim Bankkapital aufgenommen. Dabei verwertet sich das Bankkapital als zinstragendes Kapital ( $G - G'$ ), d. h. es bezieht *Zins* auf das ausgeliehene Kapital, der einen Abzug vom wohnungswirtschaftlichen Profit des Wohnungsbaukapitals darstellt<sup>34</sup>. Bei zunehmender Entschuldung des Gebäudes im Verwertungszeitraum tritt an die Stelle des Bankkapitalzinses ein »Entschuldungsgewinn« des Wohnungsbaukapitals.

Betrachtet man die Verwertung eines Wohngebäudes über seinen gesamten Nutzungszeitraum, so erhalten diejenigen Mieterträge, welche *die spezifische Verwertung des Wohnungsbaukapitals* ausmachen und die nicht kommerziellen Profit, Grundrente oder Zins für das verwendete Leihkapital (Bankkapital) darstellen, gemäß der fortschreitenden Entwertung des Gebäudes eine veränderliche Form: Zu Beginn des Verwertungszeitraums re-

präsentiert das als Gebrauchsgegenstand an Konsumenten verliehene Gebäude noch ein Warenkapital, das in diesem Gebäude enthalten bzw. gebunden ist. Im Ablauf des Verwertungszeitraums findet ein fortlaufender Rückfluß des im Gebäude angelegten Kapitals zum Investor bzw. eine fortschreitende Entwertung des Gebäudes statt, obgleich die Mieterträge ganz unabhängig davon auf Grundlage der Wohnungsmarktverhältnisse in der Regel gleichbleiben oder ansteigen. Da das Gebäude im Ablauf des Verwertungszeitraums zunehmend entwertet wird, repräsentiert es immer weniger einen Wert, sondern in zunehmendem Maße einen bloßen Gebrauchswert, der jedoch durch den Verleih an Konsumenten weiterhin verwertet wird.

Die spezifische Verwertung des Wohnungsbaukapitals erfolgt danach in *zwei Formen*, die sich im Verlauf der Nutzungsdauer von Mietwohngebäuden vermischen und zunehmend ablösen. (1.) Zu Beginn des Verwertungszeitraums repräsentiert das Mietwohngebäude noch einen Wert, und insofern kann der für den Verleih des Mietwohngebäudes an Konsumenten angeeignete Mietertrag in Analogie zu einem 'Konsumtionskredit' als *Kapitalzins* bezeichnet werden. (2.) Im Ablauf des Verwertungszeitraums wird das Mietwohngebäude zunehmend entwertet, enthält faktisch immer weniger Wert und insofern kann man den für den Verleih des Mietwohngebäudes angeeigneten Mietertrag zunehmend als *Rente* bezeichnen (siehe Abb. 2). Ein abgeschriebenes aber instandgehaltenes Mietwohngebäude repräsentiert einen Gebrauchswert ohne Wert, und kann in Händen von Privateigentümern als *Rentenquelle* verwertet werden, solange eine Nachfrage für diesen Gebrauchswert gegeben ist.

Da speziell die Mieterträge von Altbauwohnungen weitgehend die Aneignung von Rente für ein bereits entwertetes Gebäude beinhalten, ist das Niveau der Altbaumietten weithin vom Angebots-Nachfrageverhältnis am Wohnungsmarkt abhängig. Beim Verkauf von weitgehend abgeschriebenen Altbauwohngebäuden wird eine Rentenquelle verkauft, deren Kaufpreis durch eine 'Kapitalisierung' der Mieterträge bestimmt wird. Die anschließend vom Käufer realisierten Mieterträge erscheinen als Verzinsung des für den Ankauf des Gebäudes eingesetzten Kapitals. Das angekaufte Gebäude stellt jedoch eher ein 'fiktives' Kapital dar und fungiert auch weiterhin als Rentenquelle.

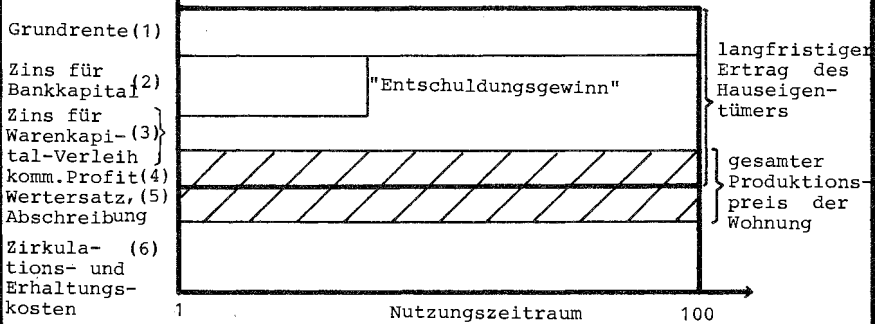
Die Wohnungsmiete enthält insgesamt folgende Bestandteile:

1. den wohnungswirtschaftlichen Profit: Dieser setzt sich zusammen aus dem Zins für Leihkapital, der Geldrevenue (Zins und Renten) für den Verleih (Vermietung) der Wohnung an Konsumenten, dem kommerziellen Profit und der Grundrente.
2. die Abschreibung als stückweisen Wertersatz für die kalkulierte jährliche Abnutzung der Wohnung.
3. die Erhaltungs- und Zirkulationskosten: Bei der Vermietung der Wohnung wird das Warenkapital über eine lange Periode hinweg verwertet. Da in dieser Zeit das Kapital in Warenform dem natürlichen und 'moralischen' Verschleiß<sup>35</sup> unterliegt, verursacht die Erhaltung des Gebrauchswerts der Wohnung periodisch (Instandsetzung) oder laufend (Instandhaltung) zusätzliche Erhaltungskosten. Daneben entstehen auch laufende Unterhaltungskosten (Betriebskosten). Die stückweise Realisierung des Warenkapitals über einen langen Zeitraum verursacht desgleichen ständig Zirkulationskosten (Verwaltungskosten).

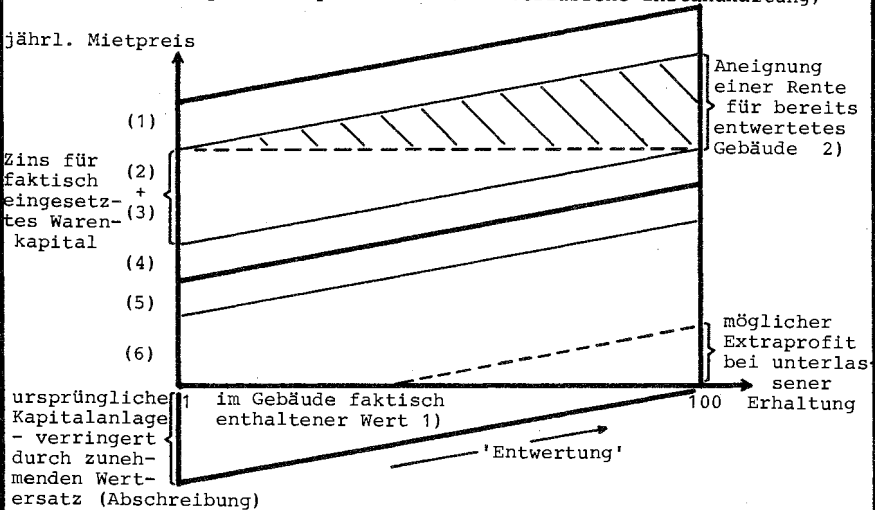
Abb. 2 Wohnungswirtschaftliche Kapitalverwertung im gesamten Nutzungszeitraum der Wohnung

a) ohne Berücksichtigung der 'Entwertung', bei unverändertem Mietpreis

jährl. Mietpreis in % des Produktionspreises



b) unter Berücksichtigung der 'Entwertung' und bei ansteigendem Mietpreis (Mietanstieg vereinfachend = Anstieg der Zirkulations- und Erhaltungskosten; bei disproportionaler Entwicklung Ertragssteigerung bzw. -verringering; mögliche Extraprofite speziell durch unterlassene Instandhaltung)



- 1) Das im Gebäude eingesetzte Kapital wird durch Abschreibung (5) ersetzt (Rückfluss an Hauseigentümer), das Gebäude wird 'entwertet'.
- 2) Durch fortlaufende Erhaltungskosten (6) wird unabhängig von kalkulatorischer Entwertung der Gebrauchswert des Gebäudes aufrechterhalten - auf dieser Grundlage kann das Gebäude, sofern Marktverhältnisse die Vermietbarkeit gewährleisten, weiterhin als Rentenquelle verwertet werden.

### 3. Betriebswirtschaftliche Kalkulation bei der Verwertung des Wohnungsbaukapitals

Aus den dargestellten marxistischen Analysen zur Verwertung des Wohnungsbaukapitals geht hervor, welche unterschiedlichen Profitquellen beim Mietwohnungsbau gegeben sind. Diese Profitquellen sind in der geläufigen betriebswirtschaftlichen Kalkulation der Wohnungswirtschaft unter verschiedenen 'Kostenarten' versteckt. Nach betriebswirtschaftlicher Auffassung werden Profite in der Wohnungswirtschaft im Prinzip nur dann angeeignet, wenn die 'Marktmiete' die sog. 'Kostenmiete' übersteigt. Aus dem Blickwinkel marxistischer Analysen ist neben derartigen (von Wohnungsmarktverhältnissen bestimmten) Extraprofiten der *durchschnittliche* wohnungswirtschaftliche Profit vor allem im Bereich der betriebswirtschaftlich kalkulierten Kapitalverzinsung enthalten, die nach betriebswirtschaftlicher Auffassung 'Kapitalkosten' darstellt und Bestandteil der Kostenmiete ist. Für die marxistische Analyse ist die wohnungswirtschaftliche Kapitalverzinsung zunächst die Erscheinungsform der langfristigen Kapitalverwertung. Hinter der kalkulatorischen Kapitalverzinsung steht jedoch sowohl eine Aneignung von kommerziellem Profit, als auch von Kapitalzins und Rente sowie von Grundrente (vgl. oben).

Bei der betriebswirtschaftlichen Mietenkalkulation für *Neubau*-Wohnungen (im Unterschied zur Mietpreisbildung für *Altbau*-Wohnungen) werden im einzelnen folgende 'Kostengruppen' unterschieden<sup>36</sup>: Für den kapitalistischen Investor ergeben sich zunächst die Gesamtkosten des Wohngebäudes<sup>37</sup> aus den Kosten des Baugrundstücks und den Baukosten. Diesen Gesamtkosten entspricht der ursprüngliche Finanzierungsaufwand der Investition, dem bei der anschließenden Wohnungsvermietung noch laufende Kosten der Bewirtschaftung hinzutreten. Die sog. 'Kosten' der Wohnungsvermietung setzen sich dann zusammen aus den

- 'Kapitalkosten' bzw. Finanzierungskosten (Kapitalverzinsung des mit den Gesamtkosten gegebenen investierten Kapitalbetrags, zusammengesetzt aus Zinsen für Eigenkapital des Investors und Zinsen für Fremdkapital bei Kreditfinanzierung), und den
- Bewirtschaftungskosten (Abschreibung entsprechend der kalkulierten laufenden Abnutzung des Wohngebäudes, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten zur laufenden Aufrechterhaltung der Gebrauchsfähigkeit des Wohngebäudes).<sup>38</sup>

Auf Grundlage empirischer Untersuchungen stellt sich das relative Gewicht dieser hauptsächlichsten Kostengruppen bei der Mietenkalkulation allgemein wie folgt dar<sup>39</sup>: Die Kosten des Baugrundstückes haben im Verhältnis zu den Baukosten beim Mietwohnungsbau nur einen geringen Anteil an den Gesamtkosten. Dieser Sachverhalt galt in früheren wohnungspolitischen Diskussionen als wichtiges Argument dafür, daß die Wohnungsfrage im Hinblick auf untragbar hohe Mieten nicht auf eine 'Bodenfrage' zu reduzieren sei<sup>40</sup> (abgesehen vom Einfluß der Grundstückskosten und der Grundrente auf die Standortverteilung der Wohnungen<sup>41</sup>), sondern eher eine 'Baukostenfrage' beinhaltet. Die Baukosten gehen aber nur vermittelt über die Finanzierungskosten bzw. die Kapitalverzinsung in die Mietpreisbestimmung ein, sind also für sich genommen nicht ausschlaggebend für das Mietpreinsniveau. Im Bereich der normalen Mietenkalkulation für Neubauwohnungen machen die Zinsen für das investierte Kapital den größten Teil der 'Kosten' aus. Eine 'Kostenmiete' für Neubauwohnungen besteht im allgemeinen zu mehr als 70% aus Kapitalzinsen. Unter diesen Bedingungen ergeben sich untragbar hohe Mieten aus der Verbindung von Baukostenniveau und Kapitalzinssatz.

In der Mietpreisbildung für *Altbau*-Wohnungen sind zwar theoretisch noch dieselben 'Kostengruppen' (Bau- und Grundstückskosten, Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten) wie bei Neubauwohnungen enthalten – aber da Altbauwohnungen schon einen langfristigen Verwertungszeitraum durchlaufen haben, könnte sich das relative Gewicht dieser Größen beträchtlich verändert haben. Die Mietenkalkulation für Altbauwohnungen kann sich z.B. von den ursprünglichen Produktionskosten völlig losgelöst haben (bei fortgeschrittener Abscheibung bzw. 'Entwertung' des Gebäudes), Kredite des Bankkapitals können weitgehend oder vollständig zurückgezahlt worden sein ('Entschuldung'), gewisse Bewirtschaftungskosten (z.B. Instandhaltung) können ihr Gewicht vergrößert haben, usw. ... Die anteilige Zusammensetzung von Altbaumieten aus verschiedenen Kostenbestandteilen (einschließlich der verschiedenen darin enthaltenen Profitbestandteile), ist demnach schwieriger zu bestimmen als bei Neubaumieten.

Betrachtet man die wohnungswirtschaftliche Kapitalverwertung *vom Standpunkt des einzelnen Investors* bzw. Wohnungsunternehmens, dann ergeben sich folgende betriebswirtschaftliche Ansatzpunkte und Möglichkeiten zur Erzielung wohnungswirtschaftlicher Profite:

- Extraprofite aus einer zeitweilig günstigen Marktkonstellation, wenn der Mietpreis die zur 'Kostendeckung' erforderliche Miete überschreitet;
- Extraprofite aus einer Verweigerung, 'Kosten' in Ausgaben zu verwandeln: Der geläufige Fall ist die Unterlassung der erforderlichen Instandhaltung, wobei die vom Mieter als Mietpreisbestandteil gezahlten Instandhaltungskosten in ein zusätzliches Einkommen des Wohnungseigentümers verwandelt werden. Konsequenz ist allerdings eine Beeinträchtigung der Bausubstanz, die sich nur in bestimmten Fällen als vorteilhafte Verwertungsstrategie erweist;<sup>42</sup>
- Profite aus eingesparten Fremdkapitalzinsen<sup>43</sup>, wenn in der Mietenkalkulation eine gleichbleibende Kapitalverzinsung des Investitionsbetrages angesetzt wird, obwohl die Fremdkapitalbeiträge (Kapitalmarktkredite) jährlich durch Tilgungsbeträge verringert bzw. abgelöst werden und daher jährlich geringere 'Kapitalkosten' für den Investor verursachen. Solche Profite gehen über in
- »Entschuldungsgewinne« aus der langfristigen Verwertung wohnungswirtschaftlicher Kapitalanlagen in Verbindung mit einem großen Fremdkapitalanteil: Je höher der Fremdkapitaleinsatz und die ursprüngliche Fremdkapitalverzinsung, umso höher die langfristige Kapitalverzinsung für den Wohnungseigentümer beim Wegfall der Finanzierungskosten des Fremdkapitals, sofern die ursprünglich kalkulierte kostendeckende Miete (wie beim Sozialen Wohnungsbau) langfristig realisiert werden kann. Die sog. Entschuldungsgewinne machen deutlich, daß die Fremdkapitalverwendung im Mietwohnungsbau auch für den Investor nicht nur als Kostenfaktor in Erscheinung tritt, sondern ein wichtiges Mittel zur Profiterzielung darstellt;
- Profite in Form einer fortlaufend realisierten Kapitalverzinsung für das von den Mietwohnungen repräsentierte Eigenkapital des Investors bzw. Wohnungsunternehmens. Diese Eigenkapitalverzinsung vermischt sich auf längere Sicht mit den sog. Entschuldungsgewinnen, und stellt nach Rückzahlung des Fremdkapitals den Hauptbestandteil der Wohnungsmiete. (Hinter Eigenkapitalverzinsung einschließlich Entschuldungsgewinnen verbergen sich, wie gesagt, mehrere unterschiedliche Profitquellen).

#### 4. Notwendigkeit und Ansatzpunkte von Staatseingriffen im Wohnungssektor

Die kapitalistische Verwertung von Mietwohnungen mit dem Kennzeichen, daß Warenkapital in seiner Gebrauchsform an Konsumenten verliehen wird, wobei ein wesentlicher Teil des wohnungswirtschaftlichen Profits in Form von Kapitalzinsen und Renten angeeignet wird, beinhaltet auch, daß die Wohnungsvermietung zu einem wesentlichen Teil als »sekundäre Ausbeutung« charakterisiert werden kann: Im Rahmen der marxistischen Theorie besteht neben den grundlegenden 'primären' Form der Ausbeutung von Lohnarbeitern im kapitalistischen Produktionsprozeß, bei der sich ein Kapitaleigentümer auf Grundlage der Differenz zwischen dem Wert der Arbeitskraft und dem Wertprodukt der Arbeit unbezahlte Mehrarbeit seiner Lohnarbeiter aneignet (Mehrwertproduktion) und dennoch den Wert der Arbeitskraft bezahlt, die Möglichkeit einer »sekundären« Form der Ausbeutung<sup>44</sup>, durch Warenverkäufe (bei spekulativ oder monopolistisch überhöhten Preisen), Vermietungen und Kredite an die Lohnarbeiter, bei denen mit der gezahlten Geldsumme *mehr* als der Wert der angebotenen Waren, Mietobjekte und Kreditbeträge durch die betreffenden Händler, Vermieter und Bankiers angeeignet wird. Es handelt sich um spezielle Profite, die aus einem bloßen Austausch hervorgehen – solche möglichen Profite haben allerdings für eine gesamtwirtschaftliche Betrachtung der grundlegenden Bedingungen kapitalistischer Produktion keine wesentliche Bedeutung. Bei der sekundären Ausbeutung von Lohnarbeitern wird nicht Mehrwert angeeignet, sondern es wird ein Teil des Arbeitslohns (als Wertsumme für die Reproduktion der Arbeitskraft) nachträglich ohne Äquivalent auf Händler, Vermieter und Bankiers umverteilt. Dadurch kann die gesamtwirtschaftliche Summe aller Gewinneinkommen größer werden als die Gesamtsumme des produzierten Mehrwerts.

Die Wohnungsvermietung ist offensichtlich weitgehend auch eine Form der »sekundären Ausbeutung«: Die Vermietung beinhaltet zwar einen Austauschvorgang (zeitweilige Überlassung des Gebrauchswertes Wohnung gegen eine periodische Mietzahlung), aber keinen Austausch von gleichen Werten. Die Wohnungsvermietung ist kein normaler Warenaustausch im Sinne des Warenverkaufs, sondern ein Leihgeschäft, und der Mietpreis ist kein (periodisiertes) Äquivalent für den Wert der Wohnung. Weil die Mietwohnung keine Ware ist, die zu ihrem Wert ('stückweise') verkauft wird, sondern ein Warenkapital, das durch Verleihen seines Gebrauchswertes an Konsumenten langfristig verwertet wird, und dabei einen Mietpreis erhält, der in seinem jährlichen Kapitalzins- und Rentenbestandteil nicht mit dem jährlich anzusetzenden anteiligen Wert der Wohnung übereinstimmt (sondern diesen weit übersteigt), unterliegen die Lohnarbeiter mit ihrer Mietzahlung einer 'sekundären' Ausbeutung. Diejenigen Erträge des Wohnungsbaukapitals, die Kapitalzins und Renten darstellen, werden direkt aus den Lohneinkommen der Wohnungsmieter aufgebracht. Die Wohnungsvermietung stellt damit weithin eine Form der Kapitalverwertung dar, die nicht auf Mehrwertproduktion beruht. Wohnungswirtschaftlicher Profit in Form von Kapitalzinsen für den Verleih des Warenkapitals Wohnung an Konsumenten oder in Form von Rente auf ein bereits entwertetes Gebäude entsteht im Hinblick auf den gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfungsprozeß nicht wie der Kapitalzins auf Investitionskredite aus einer Umverteilung von Profitbestandteilen, die in industriellen Kapitalanlagensphären von den Arbeitskräften als neue Wertgrößen geschaffen werden, sondern aus einer nachträglichen Umverteilung von Lohneinkommen, deren Wertgröße von den Arbeitskräften bereits geschaffen und angeeignet wurde.<sup>45</sup> Außer demjenigen relativ geringen Mietpreis-



bestandteil, der ein periodisiertes Äquivalent für den Wert der Wohnung sowie ihre Zirkulations- und Erhaltungskosten darstellt, bildet die wohnungswirtschaftliche Kapitalverzinsung einen bloßen Abzug vom Reproduktionsfonds der lohnabhängigen Bevölkerung bzw. einen erzwungenen Tribut an das im Wohnungsbau investierte Kapital, der die Gewinneinkommen der Kapitaleigentümer durch eine Sekundärverteilung über die Summe des 'Mehrerts' hinaus vergrößert.

Soweit die Wohnungsvermittlung eine sekundäre Ausbeutung beinhaltet, würden wohnungspolitische Staatseingriffe zur Einschränkung oder Ausschaltung des wohnungswirtschaftlichen Profits nicht den gesamtwirtschaftlichen Mehrwert berühren, aber unter bestimmten Bedingungen dazu beitragen, daß die Lohnarbeiter den Wert ihrer Arbeitskraft tatsächlich realisieren könnten: Gemessen an der jeweiligen 'historisch-moralischen' Norm der minimal erforderlichen qualitativen Wohnverhältnisse haben sich immer für mehr oder weniger große Teile der Arbeiterbevölkerung infolge untragbar hoher Mieten Wohnbedingungen ergeben, die den jeweiligen Minimalanforderungen an qualitativ akzeptable Wohnverhältnisse bei weitem nicht entsprachen.<sup>46</sup> Überaus hohe, von den Lohnabhängigen nicht mehr tragbare Mietpreisniveaus für die zur gegebenen Zeit qualitativ akzeptablen Wohnungen scheinen der marxistischen These zu widersprechen, daß sich das Lohnniveau auf Dauer dem Wert der Arbeitskraft (gemessen am Wert der zur Reproduktion der Arbeitskraft erforderlichen Güter) anpassen wird. Das Lohnniveau kann jedoch im Hinblick auf Wohnungsmieten den Wert der Arbeitskraft nicht ausreichend repräsentieren, weil sich das Mietpreisniveau zum großen Teil nicht als Wertgröße des betreffenden zur Reproduktion erforderlichen Gutes bestimmt, sondern eine von Zins- und Rentenbestandteilen dominierte Preisgröße darstellt.

Wohnungsmieten erscheinen allerdings als Reproduktionskosten der Arbeitskraft faßbar. Das durchschnittliche Lohnniveau kann aber auch diese Reproduktionskosten nicht ausreichend abdecken, weil Arbeitergruppen mit gleichem Lohnniveau aufgrund der *Teilmarktdifferenzierung des Wohnungsangebots* 'zufällig' in unterschiedlichen Teilmärkten unterkommen müssen und daher im einzelnen sehr unterschiedliche Mietbelastungen haben. Teilmarktdifferenzierung beinhaltet in diesem Zusammenhang vor allem eine Mietpreisdifferenzierung des Wohnungsangebots, die unter den gegenwärtigen Marktverhältnissen aufgrund fortlaufend ansteigender Baukostenniveaus und der sich verändernden Finanzierungsbedingungen bzw. Zinssatzschwankungen notwendig eintreten muß, sich aber nicht mit der gesellschaftlichen Einkommensdifferenzierung deckt. Wäre das Lohnniveau am Mietpreisniveau von 'Billigwohnungen' ausgerichtet, so ergäbe sich bei quantitativer Unterversorgung mit Billigwohnungen für alle in diesem Teilmarkt nicht versorgten Lohnarbeiter eine Bezahlung unter dem Wert ihrer Arbeitskraft.<sup>47</sup> Selbst bei einer Ausrichtung des Lohnniveaus am durchschnittlichen Mietpreisniveau ergäbe sich noch für große Teile der Lohnarbeiter vor allem in den Städten eine Unterbezahlung. Die unterschiedliche Mietbelastung der verschiedenen Lohnarbeitergruppen kann nicht durch allgemeine Lohnerhöhungen aufgefangen werden, weil einerseits die Lohnarbeiter in unterschiedlichem Maße von überhöhten Reproduktionskosten betroffen sind, das Kapital andererseits eine gleichmäßige Einschränkung seiner Verwertungsbedingungen hinnehmen müßte. Eine differenzierende lohnpolitische Ausgleichung der unterschiedlichen Betroffenheit der Lohnabhängigen von wohnungsbezogenen Reproduktionskosten würde einen unübersichtlichen Wirrwarr von Lohndifferenzierungen herbeiführen<sup>48</sup>, den weder die organisierte Arbeiterbewegung noch das Kapital hinnehmen könnte. Im Hinblick auf die Wohnungsmie-

ten als Bestandteil der Reproduktionskosten der Lohnarbeiter können daher erst staatliche Eingriffe in die wohnungswirtschaftliche Kapitalverwertung dem Wert der Arbeitskraft gesellschaftliche Anerkennung verschaffen.

Berücksichtigt man das quantitative Gewicht der Kapitalverzinsung bei der Mietpreisbildung für Neubauwohnungen, so sind es letztlich die Verwertungsbedingungen des Wohnungsbaukapitals, die einen quantitativ und qualitativ ausreichenden Wohnungsbau mit tragbaren Mieten nicht zulassen. Die betriebswirtschaftlich kalkulierte 'Kostenmiete' für Neubauwohnungen, die ein privater oder unternehmerischer Hauseigentümer langfristig realisieren muß, um eine durchschnittliche Verwertung seiner Kapitalanlage zu erreichen, übersteigt bei weitem die Mietzahlungsfähigkeit von Bevölkerungsgruppen mit niedrigen Einkommen. Die beim Mietwohnungsbau unter kapitalistischen Konkurrenzbedingungen prinzipiell erforderliche 'marktübliche' Verzinsung wohnungswirtschaftlicher Kapitalanlagen ist eine strukturelle Ursache für die Funktionsunfähigkeit eines reinen kapitalistischen Mietwohnungsbaus, die eine fortdauernde Staatsintervention erforderlich macht: Im Rahmen der Verwertungsbedingungen einer kapitalistischen Wohnungswirtschaft kann vor allem eine ausreichende Produktion von Neubauwohnungen für die Bevölkerungsgruppen mit niedrigen Einkommen ohne Staatseingriffe nicht gewährleistet werden. Solange Neubauwohnungen nur für einen sehr begrenzten Kreis zahlungsfähiger Bevölkerungsgruppen erstellt werden können, entsteht Wohnungsmangel für den überwiegenden Teil der Bevölkerung mit niedrigen Einkommen und damit eine Marktkonstellation, die es möglich macht, daß die Mieten des älteren Wohnungsbestandes der Entwicklung der Neubaumieten folgen, so daß auch im gesamten Wohnungsbestand eine mietpreisbezogene Wohnungsnot droht. Das Mietpreinsniveau des älteren Wohnungsbestandes paßt sich nicht nur auf Grundlage der Wohnungsmarktverhältnisse bei 'Wohnungsknappheit' tendenziell den Neubaumieten an, sondern auch deshalb, weil sich der Gebrauchswert von Altbauwohnungen nicht im Maße ihrer kalkulatorischen betriebswirtschaftlichen Abschreibung verringert, und Altbauwohnungen bis zum Abriß unvermindert weiter verwertet werden können, d.h. in zunehmendem Maße eine bloße Rentenquelle darstellen. Wohnungsmangel wird zur Dauererscheinung, solange für die in der Gesamtbevölkerung dominierenden Bevölkerungsgruppen mit niedrigen Einkommen unter kapitalistischen Profitbedingungen keine Neubauwohnungen erstellt werden können. Wohnungsmangel und gesteigerte Mietpreinsniveaus führen zur Überbelegung der Wohnungen. Über kurz oder lang muß eine Gefährdung der ausreichenden Reproduktion der Arbeitskräfte im Hinblick auf ihre qualitativen Wohnverhältnisse und ihre Verbrauchsstruktur eintreten, denn 'untragbare' Mieten müssen von den Betroffenen gegebenenfalls auf Kosten anderer Lebensbedürfnisse (wie Ernährung, Erholung usw.) bezahlt werden. Damit werden Staatseingriffe im Wohnungswesen zur Förderung von billigen Neubauwohnungen auf die Dauer unumgänglich. Historisch sind folgende wohnungspolitische Staatseingriffe festzustellen, bei denen jeweils auch Ansatzpunkte für eine 'alternative' Wohnungspolitik gegeben sind:

- a) *Qualitätskontrollen* (Wohnungsaufsicht, Bauordnungen, vorgeschriebene Minimalstandards usw.), die sich vorwiegend gegen bauliche Mängel der Wohnungen richten. Über Qualitätskontrollen kann im Prinzip auch die Aneignung von Extraprofiten aus bewußter Qualitätsverschlechterung bzw. unterlassener Instandhaltung bekämpft werden.
- b) *Preiskontrollen* (Mietpreisbindung von Altbauwohnungen, Kalkulationsvorschriften für Wohnungsmieten usw.), die sich vor allem gegen überhöhte Mieten bei Wohnungsmangel richten. Mit Preiskontrollen können insbesondere die unter Bedingungen der Wohnungs-

knappheit angeeigneten Extraprofite und Renteneinkommen der Hausbesitzer bekämpft werden. Mit einer Durchsetzung (Wiedereinführung bzw. Aufrechterhaltung) von Mietpreisbindungen im Altbauwohnungsbestand wird der kapitalistische Neubau von Mietwohnungen nicht beeinträchtigt, jedoch in seinen Profiterwartungen verunsichert. Eine bloße Festschreibung von Altbaumieten bleibt allerdings unwirksam (bzw. kann unterlaufen werden), solange nicht bestimmte begleitende Maßnahmen getroffen werden: Abriß und Zweckentfremdung von Altbaumietwohnungen zur Wahrnehmung von profitableren Nutzungsmöglichkeiten müssen verhindert werden; die Wohnungsvergabe muß einer öffentlichen Kontrolle unterzogen werden, um die Erhebung von Schwarzmarktpreisen (Abstandszahlungen) zu verhindern; ebenso müssen die Hauseigentümer wirksam zur laufenden Instandhaltung der Wohngebäude gezwungen werden (vgl. a), damit nicht eine planmäßige Desinvestition zur indirekten Profitsteigerung eintreten bzw. fortgesetzt werden kann, und zum beschleunigten Verfall der Bausubstanz und zu einer entsprechenden Verschlechterung der Wohnverhältnisse führt. Beim Fehlen der angegebenen 'Begleitmaßnahmen' haben Mietpreisbindungen bisher einen Anreiz für Zweckentfremdung und Nutzungsveränderung, Schwarzmarktgeschäfte, Abriß oder Luxusmodernisierung, bzw. einen Anreiz für die planmäßige Herabwirtschaftung (unterlassene Instandhaltung) zur Steigerung des wohnungswirtschaftlichen Profits gegeben, d.h. zur Verknappung der preisgebundenen Altbauwohnungen beigetragen.

c) Subventionierung von Wohnungsnutzern durch individuelle *Mietbeihilfen* (Wohngeld), die auf eine zweckgebundene individuelle Kaufkraftsteigerung für Haushalte mit unzureichenden Einkommen ausgerichtet ist. Das Wohngeld ist eine (von den Konservativen neben Steuervergünstigungen für Investoren favorisierte) 'marktkonforme' Subventionsform, weil hierbei keinerlei direkte staatliche Einflußnahme auf den Investitionsprozeß im Wohnungsbau gegeben ist, an einer unkontrollierten freien Mietpreisbildung erst nachträglich angesetzt wird, und die Betroffenheit von Wohnungsnot individualisiert wird (Wohngeld als Form der Sozialhilfe).

d) *Subventionierung von Neubauwohnungen* (staatliche Zuschüsse, Darlehen, Steuervergünstigungen usw.), die zur Überwindung von Wohnungsmangel (durch Investitionsanreize) und zur Überbrückung untragbarer Mietpreisniveaus beitragen soll. Eine Reihe von speziellen Ansatzpunkten für wohnungspolitische Staatseingriffe zur Förderung von Neubauwohnungen mit 'tragbaren' Mieten liegen in den Bereichen, die nach der vorausgehenden theoretischen Darstellung die Verwertung des Wohnungsbaukapitals bestimmen:

1. Im Bereich der Bauproduktion und Verwertung des Baukapitals können die Produktionskosten der Wohnungen begrenzt oder gesenkt werden durch Standardbegrenzungen bzw. Vermeidung aufwendiger Standards, die keinen erhöhten Gebrauchswert bieten, durch die Förderung von rationalen Produktionsverfahren, und durch Preiskontrollen gegenüber einer teilweise kartellierten privaten Bauindustrie. Als weitestgehende Maßnahme können staatliche / kommunale Bauproduktionsbetriebe eingerichtet und dabei der bauwirtschaftliche Profit ausgeschaltet werden.

2. Im Bereich der Bodennutzung und Grundstücksverwertung kann die Grundrente begrenzt oder gesenkt werden, mit Bezug auf die einzelne Wohnung durch intensivierete (verdichtete) Bebauung des Grundstücks, aber vor allem durch Preisbindungen und durch die Bereitstellung (ev. nach dem Prinzip der Erbpacht) von verbilligten Grundstücken aus dem (mehr oder weniger umfangreichen) Bestand des staatlichen oder kommunalen Grundbe-

sitzes. Die weitestgehende Maßnahme wäre die Ausschaltung von Grundrenten für Wohnnutzungen auf Basis einer Sozialisierung des Bodens. Von einer Sozialisierung des Bodens kann jedoch nur gesprochen werden, sofern auch die bisherige kapitalistische Flächennutzungs-Konkurrenz ausgeschaltet und durch eine bedarfsbezogene Flächenzuteilung (mit Priorität für Wohnungsbau und Infrastruktureinrichtungen) ersetzt wird.

3. Im Bereich der Finanzierung / Kapitalbeschaffung und Verwertung des Bankkapitals im Wohnungssektor können die über die Wohnungsmiete insgesamt angeeigneten Kapitalzinsen begrenzt bzw. verringert werden über eine mehr oder weniger umfangreiche Bereitstellung zinsverbilligter staatlicher / kommunaler Kredite (sogenannte 'Kapitalsubvention'). Als weitestgehende Maßnahme werden diese staatlichen / kommunalen Mittel nicht 'als Kapital' vergeben, sondern als zinsloses öffentliches Baudarlehen. Diese Subventionsform ist vor allem in Hinblick auf eine Verringerung und langfristige Begrenzung des Niveaus der sog. 'Kostenmiete' wirksam.

4. Im Bereich der laufenden Vermietung von Neubauwohnungen durch das Wohnungsbaukapital setzen Staatseingriffe nachträglich beim betriebswirtschaftlich kalkulierten Mietpreisniveau an, sofern die Kapitalverwertung in diesem Bereich aufrechterhalten wird. Der Staatseingriff kann in diesem Bereich nicht den vom Hauseigentümer angeeigneten kommerziellen Profit und Zins für den Verleih des Warenkapitals Wohnung beschneiden, solange der Wohnungsneubau unter kapitalistischer Trägerschaft gefördert werden soll. Eine Mietpreisbindung für Neubauwohnungen, die dem Hauseigentümer keine durchschnittliche Verwertung seiner Kapitalanlage mehr gewährleistet, müßte zum Ausfall der Investitionstätigkeit kapitalistischer Wohnungsbauträger führen. Subventionspolitische Staatseingriffe *im Bereich der Vermietung* von Neubauwohnungen (»Sozialwohnungen«) werden folglich so ausgestaltet, daß die Differenz zwischen einem die durchschnittliche Verwertung des Wohnungsbaukapitals garantierenden Mietpreisniveau (sogenannte 'Kostenmiete') und einem für die Bevölkerungsgruppen mit niedrigen Einkommen für 'tragbar' erachteten Mietpreisniveau (sogenannte 'Sozialmiete') durch staatliche Subventionen überbrückt wird (jedoch in der Regel nur für einen begrenzten Zeitraum). Diese sog. 'Ertragssubventionen' ermöglichen also für die Wohnungsnutzer ein verringertes Mietpreisniveau und für das Wohnungsbaukapital eine durchschnittliche Verwertung. Mit den Ertragssubventionen werden nicht allein die dem Hauseigentümer selbst zufallenden Erträge subventioniert, sondern auch die dem Bankkapital zufallenden Kapitalzinsen. Wohnungsbauinvestitionen werden ferner durch indirekte Subventionen in Form von Steuervergünstigungen maßgeblich gefördert, wobei jedoch kein Mietsenkungseffekt für die Bewohner gegeben ist.

Unter der Voraussetzung, daß die Wohnungsvermietung *nicht* als Kapitalverwertung aufrechterhalten werden soll, können bei der Vermietung von Neubauwohnungen 'tragbare' Mietpreisniveaus auch ohne Ertragssubventionen erzielt werden, wenn die betreffenden Wohnungen einer staatlichen / kommunalen Trägerschaft unterliegen, und die Wohnungen auch vom staatlichen / kommunalen Träger nicht als Kapitalanlage verwertet werden. D.h. sie müssen eine 'nichtkapitalistische' Mietpreiskalkulation erhalten. Nach verschiedenen historischen und ausländischen Erfahrungen kann ein kommunalisierter Wohnungsbau<sup>48</sup> eine 'restriktive Mietpreisfestsetzung' vor allem dann gewährleisten, wenn er aus öffentlichen Haushaltsmitteln (Steuermitteln) finanziert wird und auf jegliche Kapitalverzinsung für diese Investitionsmittel verzichtet wird.<sup>49</sup> Damit würden Neubau-Sozialwohnungen nicht mehr als Kapitalanlage, sondern als ein Teil der staatlichen bereit-

gestellten Reproduktionsbedingungen der Arbeitskraft fungieren. Auf dieser Grundlage wäre auch – im Unterschied zum privatwirtschaftlichen Mietwohnungsbau – die heute vielfach geforderte Mieterselbstverwaltung (durch Übertragung verschiedener Kompetenzen an Hausvereine oder Mietergenossenschaften) realisierbar.

In diesem Zusammenhang ist auch die *Erneuerungspolitik* für Altbauwohnungen aufzugreifen: Die erforderliche Gewährleistung einer verbesserten Wohnqualität im Altbaubestand – bei niedriggehaltenen Mieten – gehört zum einen in den Bereich der Instandhaltungs- und Instandsetzungspolitik, die bereits als unabdingbare Begleitmaßnahme von Mietpreisbindungen angegeben worden ist. Altbau-Modernisierungen bei niedriggehaltenen Mieten sind – wie beim Neubau von Sozialwohnungen – letztlich nur unter einer veränderten, nicht profitorientierten Trägerschaft durchführbar. Im Unterschied zum Neubau von Sozialwohnungen schafft die Altbau modernisierung jedoch keine zusätzlichen Wohnungen, trägt also nicht zur Überwindung quantitativen Wohnungsmangels bei.

In ihren tatsächlich realisierten Formen haben die wohnungspolitischen Staatseingriffe überwiegend eine Doppelfunktion angenommen: Sie dienen zur Gewährleistung einer ausreichenden Reproduktion der Arbeitskraft im Wohnbereich und gleichzeitig zur Sicherung ausreichender Verwertungsmöglichkeiten für wohnungswirtschaftliche Kapitalanlagen. In diesem Zusammenhang wird die Unzulänglichkeit einer simplifizierenden marxistischen Begründung der Staatsintervention im Wohnungssektor deutlich, die besagt, daß die Profitinteressen von Grundeigentum und Wohnungsbaukapital in Widerspruch zu den Interessen des industriellen Kapitals und des Gesamtkapitals gerieten und deshalb Staatseingriffe erforderlich machten.<sup>50</sup> Es wird dabei die Heterogenität der im Mietwohnungsbau agierenden Kapitalgruppen ignoriert. Wohnungsbau ist zwar eine besondere Kapitalanlagesphäre, beinhaltet aber keine gesonderte Kapitalfraktion: Die Bauproduktion ist dem industriellen bzw. produzierenden Kapital zuzurechnen; das Grundeigentum ist in zunehmendem Maße vom industriellen Kapital, Bankkapital und Wohnungsbaukapital angeeignet worden;<sup>51</sup> das Wohnungsbaukapital wird – mehr als in anderen Kapitalanlagesphären – in direkter Verbindung mit dem Bankkapital verwertet.<sup>52</sup> Da Wohnungsbaukapital nicht als gesonderte Kapitalfraktion eindeutig abgegrenzt werden kann<sup>53</sup>, ist die Staatsintervention im Wohnungssektor auch nicht einfach als Einschränkung der Verwertungsmöglichkeiten des Wohnungsbaukapitals zur Sicherung der Verwertungsbedingungen der anderen Kapitalgruppen zu interpretieren. Vom Mietwohnungsbau profitieren gleichzeitig die verschiedensten Kapitalgruppen, insbesondere das 'Finanzkapital'. In diesem Zusammenhang gehört auch die verbreitete These<sup>54</sup> zur Umverteilungswirkung einer durch Mietpreisbindungen u. ä. durchgesetzten restriktiven Mietpolitik, daß niedrig gehaltene Mieten in erster Linie eine indirekte Subvention für das industrielle Kapital beinhalten, indem diesen Kapitalgruppen – auf Kosten des Hausbesitzes bzw. Wohnbaukapitals – ein relativ niedriges Lohnniveau ermöglicht wird und damit ihre internationale Konkurrenzfähigkeit gestärkt würde. Diese Konstellation ist wiederholt in ganz unterschiedlichen Ländern vor allem in Nachkriegs-Wiederaufbauphasen bei akutem Wohnungsmangel als Standard-Argument für gesetzliche Mietpreisbegrenzungen vorgebracht worden. Die Gewährleistung eines niedrigen Lohnniveaus und Stärkung der Konkurrenzfähigkeit am Weltmarkt gilt als zentraler Bestandteil der 'Reforminzidenz' einer restriktiven Mietpolitik.<sup>55</sup> Die angegebene positive Wirkung für die industriellen, insbesondere exportorientierten Kapitalgruppen kann für Wiederaufbauphasen durchaus eintreten (sofern

nicht in zahlreichen Ländern gleichzeitig dieselben Maßnahmen getroffen werden!)<sup>56</sup> Es erscheint jedoch zweifelhaft, daß die Durchsetzung einer restriktiven Mietenpolitik in jedem Falle vorrangig eine Begünstigung des 'industriellen Kapitals' auf Kosten des 'Wohnungsbaukapitals' mit sich bringen würde: Es gibt weder einen theoretisch zwingenden Grund noch empirische Belege für die Annahme einer eindeutigen und festen Beziehung zwischen Mieten- und Lohnentwicklung. Vielmehr wird deren Verhältnis in konkreten historischen Situationen maßgeblich von gesellschaftlich-politischen Kräfteverhältnissen bestimmt<sup>57</sup>, so daß Mieten- und Lohnniveau sich durchaus auf Kosten, aber auch zum Vorteil der Arbeiterbevölkerung auseinanderentwickeln können (und sich empirisch auseinanderentwickelt haben, wie die längerfristigen Veränderungen von Mietbelastungsquoten zeigen). Das Lohnniveau kann unter konkreten Bedingungen sowohl gegenüber relativ hohen Mieten auf Kosten der anderen Lebensbedürfnisse der Arbeiterbevölkerung niedrig gehalten werden, als auch bei niedrig gehaltenem Mietpreisniveau gesteigert werden. Eine mietenpolitische Einschränkung der Kapitalverwertungsmöglichkeiten im Wohnungssektor würde heute nicht ein eindeutig abgrenzbares 'Wohnungsbaukapital' treffen, sondern neben privaten und unternehmerischen Wohnungsbauinvestoren vor allem die privaten Finanzierungsinstitute, und damit das gesamte 'Finanzkapital' einschließlich der damit verbundenen industriellen Kapitale. Eine wesentliche Quelle von 'sekundären Gewinneinkommen' wäre beschnitten, nicht aber der gesamtwirtschaftliche Mehrwert (vgl. oben). Positive Auswirkungen für das Gesamtkapital würden sich nichtsdestoweniger auch in diesem Rahmen ergeben, soweit für relevante Teile der lohnabhängigen Bevölkerung eine verbesserte Reproduktion der Arbeitskraft gewährleistet und damit das Arbeitsvermögen gesteigert wird, soweit niedrig gehaltene Mietpreisniveaus eine Nachfrageausweitung bei Massenverbrauchsgütern herbeiführen und eine verbesserte Kapazitätenauslastung bzw. Produktionsausweitung und Profitsteigerung ermöglichen.

Im Allgemeinen begründen nicht Widersprüche zwischen unterschiedlichen Kapitalfraktionen, sondern das strukturelle Versagen eines reinen privatkapitalistischen Wohnungsbaus, welches die Reproduktion der Arbeitskraft gefährdet und in zugespitzter Lage soziale Unruhen heraufbeschwören könnte, die fortdauernde Staatsintervention im Wohnungssektor. Die Gewährleistung einer ausreichenden Reproduktion der Arbeitskraft liegt letztlich im Interesse aller Kapitalgruppen. Die Interessen der verschiedenen vom Wohnungsbau profitierenden Kapitalfraktionen können sich allerdings immer noch in der *Form* des staatlichen Eingriffs durchsetzen; wenn nämlich der Staatseingriff eine solche Form erhält, bei der der Wohnungsbau weiterhin als profitträchtige Kapitalanlage aufrechterhalten wird. Zur Absicherung der Möglichkeiten einer profitablen wohnungswirtschaftlichen Kapitalanlage kommt es vor allem bei der staatlichen Subventionierung des privaten Mietwohnungsangebots, die eine Realisierung von profitgerechten Mietpreisniveaus gewährleistet. In diesem Rahmen ist weiterhin auf die Unzulänglichkeit einer simplifizierenden marxistischen Behauptung über die *notwendig* 'systemgerechte' Form wohnungspolitischer Staatseingriffe hinzuweisen: »Welche Form der staatlichen Politik (im Wohnungssektor, d. Verf.) vorherrscht, ist (...) objektiv bedingt durch die jeweiligen ökonomischen Verhältnisse.«<sup>58</sup> Eine derartige Aussage ist von marxistischen Thesen über 'prinzipielle' Schranken staatlichen Handelns in kapitalistischen Gesellschaften<sup>59</sup> geprägt, ignoriert dabei jedoch, daß gesamtwirtschaftlich orientierte Aussagen nicht einfach auf die Ebene eines besonderen Wirtschaftszweiges übertragen werden können. Auf der Ebene eines besonderen Wirtschaftszweiges gibt es wohl kaum eine 'prinzipiell' beschränkte Form des Staatseingriffs. Mit einer

solchen Behauptung würde auch ignoriert, daß Staatseingriffe im Wohnungssektor in verschiedenen kapitalistischen Ländern zur gleichen Zeit sehr unterschiedliche Formen erhalten haben (von einer bloßen Subventionierung des privatwirtschaftlichen Wohnungsbaus bis hin zum direkten öffentlichen, meist kommunalisierten Wohnungsbau), welche die wohnungswirtschaftliche Kapitalverwertung zum Teil stark eingeschränkt haben. Die sehr unterschiedlichen Formen der verwirklichten Staatsintervention weisen darauf hin, daß die unterschiedlichen und sich verändernden gesellschaftlich-politischen Kräfteverhältnisse in den verschiedenen Ländern bei der Durchsetzung bestimmter Formen des wohnungspolitischen Staatseingriffs eine maßgebliche Rolle spielen.<sup>60</sup>

In der Bundesrepublik Deutschland hat der Staatseingriff im Bereich der Neubauproduktion wesentlich die Form einer staatlichen Subventionierung privater wohnungswirtschaftlicher Kapitalanlagen angenommen. Die Möglichkeiten einer profitablen Kapitalverwertung bei neuerstelltem Wohnraum wurden im Prinzip nicht eingeschränkt, sondern mit Hilfe von Subventionen abgesichert. Der 'Soziale Wohnungsbau' beinhaltet eine staatliche Förderung des privatwirtschaftlichen Wohnungsbaus für Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen. Die staatliche Subventionierung sucht die starke Differenz zwischen einem profitgerechten Mietpreisniveau und der Mietzahlungsfähigkeit der Arbeiterbevölkerung zeitweilig zu überbrücken, wobei dem privaten oder unternehmerischen Wohnungseigentümer über Subventionsbeträge die Realisierung der 'Kostenmiete' gewährleistet und dem Wohnungsmieter eine an der begrenzten Zahlungsfähigkeit orientierte 'Sozialmiete' abverlangt wird.<sup>61</sup> Die im Bereich des Sozialen Wohnungsbaus kalkulierte Kostenmiete entspricht im Prinzip und Aufbau einer profitgerechten wohnungswirtschaftlichen Mietpreiskalkulation: Die mit Hilfe staatlicher Subventionen garantierte 'Kostenmiete' beinhaltet im Prinzip den durchschnittlichen wohnungswirtschaftlichen Profit; eine marktübliche Verzinsung von Kapitalmarktmitteln ist ebenso gesichert wie die Eigenkapitalverzinsung und Entschuldungsgewinne. Sozialer Wohnungsbau wird damit von privaten und unternehmerischen Investoren als langfristig profitable Kapitalanlage betrieben. Die Wirksamkeit einer 'systemgerechten' Wohnungsbauförderung durch Subventionierung eines weiterhin privatwirtschaftlichen Mietwohnungsbaus ist jedoch zumindest langfristig begrenzt: Solange die Profitbedingungen des Mietwohnungsbaus wegen der privatwirtschaftlichen Träger eingehalten werden müssen, führen fortlaufende Baukostensteigerungen und periodisch erhöhte Zinssatzniveaus zu einer anhaltenden Steigerung der profitgerechten Kostenmiete. Soweit die Einkommensentwicklung eine entsprechende Steigerung der von den Wohnungsmietern zu tragenden Sozialmiete nicht zuläßt, kann die zunehmende Differenz zwischen Kostenmiete und Sozialmiete für neuerstellte Sozialwohnungen nur durch eine fortlaufende Steigerung des pro Wohnung erforderlichen Subventionsbetrages überbrückt werden.<sup>62</sup> Eine gleichbleibende Anzahl neuer Sozialwohnungen kann unter diesen Bedingungen nur bei einer fortlaufenden Steigerung des Gesamtbudgets für Sozialwohnungen gefördert werden. Da eine beständige Ausweitung dieses Budgets unter den gegebenen gesellschaftlich-politischen Kräfteverhältnissen nicht möglich ist, werden nicht nur neugebaute Sozialwohnungen für den Mieter immer teurer, sondern es können auch fortlaufend weniger neue Sozialwohnungen gebaut werden. Im Bereich des staatlich subventionierten privatwirtschaftlichen Wohnungsbaus muß sich bei Aufrechterhaltung der Profitbedingungen des Mietwohnungsbaus wieder eine mietpreisbezogene Wohnungsnot und Wohnungsmangel einstellen.

Die 'neue' Wohnungsnot, wie sie vor allem in den Großstädten der BRD in jüngster Zeit wieder festgestellt wird, beinhaltet in ihren konkreten Erscheinungsformen (1) eine Krise des traditionellen Sozialen Wohnungsbaus, dessen Produktionsumfang zunehmend verringert wurde und dessen Mieten für Bevölkerungsgruppen mit niedrigen Einkommen nicht mehr tragbar sind, sowie (2) eine fortschreitende Verknappung der noch relativ preisgünstigen Altbau-Mietwohnungen, die durch Abriß, Zweckentfremdung (Leerstand) oder aufwendige Modernisierung dezimiert werden. Eine 'alternative' Wohnungspolitik muß unter den gegenwärtigen Bedingungen einer verstärkt hervortretenden mietpreisbezogenen Wohnungsnot besonders eine 'restriktive Mietenpolitik' beinhalten, darf sich also nicht nur auf die Erhaltung, Verbesserung und Erweiterung des Wohnungsbestands ausrichten. Maßnahmen zur Begrenzung bzw. Verringerung des Mietpreisniveaus, zur Erhaltung von preisgünstigen Altbauwohnungen, sowie zum Neubau von Sozialwohnungen mit tragbaren Mieten müssen sich auf den wohnungswirtschaftlichen Profit richten, und können damit letztlich nicht an der 'Eigentumsfrage' vorbeigehen, denn nach der vorausgehenden Analyse resultiert die Wohnungsnot aus den Profitbedingungen der kapitalistischen Träger des Mietwohnungsbaus. Detaillierte Konzepte für eine alternative Wohnungspolitik können sich an den vorausgehend dargestellten Ansatzpunkten orientieren, sie können aber in einer hinreichend konkretisierten Form nur in Zusammenhang mit einer genaueren Darstellung der gegebenen Situation der Wohnungsversorgung, und unter Einbeziehung von historischen oder von ausländischen Erfahrungen mit besonderen wohnungspolitischen Alternativen angebeht und begründet werden.<sup>63</sup>

Gegenwärtig scheinen die politischen Kräfteverhältnisse für die Durchsetzung einer an den Bedürfnissen der Arbeiterbevölkerung orientierten Wohnungspolitik nicht günstig zu sein. Neben öffentlichen Ausgabenkürzungen insgesamt, findet sogar eine zunehmende Umverteilung der öffentlichen Mittel zugunsten privater Investoren statt. Die krisenhafte Entwicklung des Wohnungsmarktes hat auf vielen Ebenen eine wohnungspolitische Diskussion entfacht, die bisher noch überwiegend von reaktionären Konzepten bestimmt bzw. beeinflusst wird. Insofern kann man nicht darauf verzichten, solche wohnungspolitischen Konzeptionen zu erarbeiten und in die anhaltenden Auseinandersetzungen um den Reproduktionsbereich einzubringen, die sich eine verbesserte Wohnungsversorgung der Arbeiterbevölkerung und insbesondere der niedrigen Einkommensgruppen zum Ziel setzen. Gerade im Wohnungssektor erfolgt eine breite Umverteilung von Lohneinkommen auf die Kapitaleigentümer, die zukünftig noch verstärkt werden soll und unter Umgehung des Einflusses der traditionellen gewerkschaftlichen Lohnkämpfe durchgesetzt wird. Sofern die Reallöhne in den nächsten Jahren nicht zu steigern sind, werden Mietsteigerungen und die weitere Verknappung von preisgünstigen Altbauwohnungen eine wesentliche Verschlechterung von Lebensbedingungen der Lohnabhängigen herbeiführen, wenn nicht geeignete wohnungspolitische Alternativen durchgesetzt werden können.



## Anmerkungen

- 1 Vgl. z.B. Deutscher Städtetag (Hrsg.): Neue Wohnungsnot in unseren Städten, Stuttgart/Köln 1980; Müller, M.: Verknappung des preiswerten Wohnungsbestandes als Hauptproblem der Wohnungspolitik, in: WSI-Mitteilungen 9/1980; Petzinger R./Riege, M.: Die neue Wohnungsnot, Hamburg 1981
- 2 Vgl. Biedenkopf, K./Miegel, M.: Wohnungsbau am Wendepunkt, Stuttgart 1978
- 3 Vgl. z.B. Robinson, R.: Housing Economics and Public Policy, London 1979; Güssow, W.: Zur Ökonomie städtischer Sanierungsgebiete, München 1976, S. 52
- 4 Vgl. Stobbe, A.: Volkswirtschaftliches Rechnungswesen, 3. Aufl., Berlin etc. 1972, S. 148
- 5 Vgl. Eekhoff, J./Sievert, O./Werth, G.: Bewertung wohnungspolitischer Strategien, Modernisierungsförderung versus Neubauförderung, Bonn/Bad Godesberg 1979; Westphal, H.: Die Filtering-Theorie des Wohnungsmarktes und aktuelle Probleme der Wohnungspolitik, in: Leviathan 4/1978
- 6 die jedoch, abgesehen vom physischen Existenzminimum, nur 'historisch-moralisch' zu bestimmen sind.
- 7 Da es nicht eine typische Art von Wohnungsversorgung in kapitalistischen Ländern gibt, sondern jeweils deren besondere Formen historisch-empirisch untersucht werden müssen, sind alle die Ansätze zu kritisieren, die wie z.B. Castells, eine besondere Art der Wohnungsversorgung in einer bestimmten Entwicklungsphase eines Landes (bei Castells gekennzeichnet durch eine archaische Bauindustrie, Spekulation mit Boden, Wohnungen und Finanzen, Fortbestehen von »Rentiers« im Wohnungssektor) als typisch für entwickelte kapitalistische Länder verallgemeinern. Vgl. Castells, M.: la question urbaine, engl. Ausgabe, London 1979, S. 158
- 8 Einige u.E. gute Beispiele für Untersuchungen zur Staatsintervention im Wohnungssektor, meist mit marxistischem Ansatz:

### Für Schweden:

- Duncan, S.S.: »Housing provision in advanced capitalism: the case of Sweden in the 1970s'.« Sussex Working Paper in Urban and Regional Studies, 10/1978

### Für Großbritannien:

- Conference of socialist economists Political Economy of Housing Workshop: »Political economy and the housing question.« London 1975, 1976
- Verschiedene Aufsätze zu diesem Thema im folgenden Sammelband: Harloe, M. (Hrsg.): »Urban change and conflict: CES Conference.« London, Centre of Environmental Studies Conference Paper 19. 1978
- Merret, S.: »State housing in Britain.« London 1979

### Für Frankreich:

- Magri, S.: »Logement et reproduction de l'exploitation. Les politiques étatiques du logement en France 1947-72.« Paris 1977
- dies.: »Politique du logement de l'état: exigences du capital et lutte des classes.« In: International Journal of Urban and Regional Research. Vol. 1, 1977
- Pialoux, M./Théret, B.: »Etat, classe ouvrière et logement social.« In: Critiques de l'économie politique, No. 9, 1979, No. 10, 1980.

### Für Holland:

- Nycolaas, J.: »Volkshuisvesting. Een bijdrage tot de geschiedenis van woningbouw en woningbouw beleid in Nederlande, met name sedert 1945.« Nijmegen 1974
- Wiardi Beckman Stichting (Hrsg.): »Socialistisch Woonbeleid.« Deventer 1976

### Für Österreich:

- Feldbauer, P.: »Stadtwachstum und Wohnungsnot.« Wien 1977
- Bauböck, R.: »Wohnungspolitik im sozialdemokratischen Wien 1919-1934.« Salzburg 1979

### Für die BRD:

- Dörhöfer, K.: »Erscheinungen und Determinanten staatlich gelenkter Wohnungsversorgung in der BRD.« Berlin 1978

- Häring, D.: »Zur Geschichte und Wirkung staatlicher Interventionen im Wohnungssektor.« Hamburg 1974
- Grüber, W.: Sozialer Wohnungsbau in der Bundesrepublik, Köln 1981
- 9 Siehe dazu z.B.: Harvey, D.W.: »Labour capital and class struggle around the built environment.« in: Politics and Society, 6. 1976; Rose, D. u.a.: »Ideologies of property: a case study.« in: Sociological Review, vol. 24. 1976. In diesem Bereich gibt es noch wenige Untersuchungen.
- 10 Engels, F.: Zur Wohnungsfrage, in: Marx-Engels-Werke Bd. 18, Berlin (DDR) 1971, S. 270. Vgl. auch die gleiche Darstellung bei Schmitz, G.: Die Wohnungswirtschaft im System der kapitalistischen Warenproduktion unter den gegenwärtigen Bedingungen, in: Franke, D. u.a.: Wohnungsfrage, Ökonomische Gesetze des Kapitalismus, Klassenkampf, Weimar 1976, S. 86 f, 92 f, 113 ff.
- 11 Engels, F., a.a.O., S. 270
- 12 Vgl. Berry, M.: Marxist Approaches to the Housing Question, Birmingham 1979; Pickvance, C.G.: Housing, Reproduction of Capital, and Reproduction of Labour Power – some recent French Work, in: Antipode Vol. 8, No. 1/1976; Magri, P.: Politique du Logement et Besoins en Main – d'œuvre, Paris 1972; Topalov, Ch.: Les Promoteurs Immobiliers, Paris 1974
- 13 Vgl. z.B. Berry, M., a.a.O., S. 8
- 14 Dieser Sachverhalt wird auch von Engels konstatiert: »Je nach den Verhältnissen kann der nach und nach gezahlte Mietbetrag zwei-, drei-, fünf-, zehnmal den ursprünglichen Kostenpreis ausmachen.« Engels, F., a.a.O., S. 270. Vgl. auch Lamarche, F.: Property development and the economic foundations of the urban question, in: Pickvance, C.G. (Hrsg.): Urban Sociology – Critical Essays, London 1976.
- 15 F. Lamarche bemerkt hierzu: »If property developers simply acted as salesmen for builders, their investments would be difficult to explain, since the share of surplus-value which they could obtain from entrepreneurs would be relatively small.« Lamarche, F., a.a.O., S. 94
- 16 Vgl. Brede, H./Kohaupt, B./Kujath, H.J.: Ökonomische und politische Determinanten der Wohnungsversorgung, Frankfurt/M. 1975; Kainrath, W./Kohoutek, R.: Wohnungsmarkt II: Ansätze zu einer politökonomischen Theorie der Wohnungswirtschaft, Wien 1976; Autzen, R./Kempf, W./Voss, H.W.: Determinanten der Wohnungsbaufinanzierung, Berlin 1978
- 17 Vgl. Brede, H./Kohaupt, B./Kujath, H.J., a.a.O., S. 24 f passim
- 18 Vgl. ebenda, S. 34 f, 61 f
- 19 Vgl. ebenda, S. 24 f
- 20 Vgl. Marx, K.: Das Kapital, Bd. III, Marx-Engels-Werke, Bd. 25, Berlin (DDR) 1972
- 21 Kapitalzinsen für Fremdkapital sind nur für einen Teil des gesamten Verwertungszeitraums der Wohnung relevant – nämlich bis zur Tilgung der verwendeten Kapitalmarktkredite.
- 22 Vgl. Brede, H./Kohaupt, B./Kujath, H.J., a.a.O.
- 23 Vgl. Marx, K., a.a.O.
- 24 Ganz andere Bedingungen gelten für 'Leihkapital in Warenform' im engeren Sinne, wenn Warenkontingente auf Kredit 'verliehen' und zwischenzeitlich zur Erzielung von spekulativen Handelsprofiten und Veräußerungsgewinnen weiter verschoben werden.
- 25 Marx, K., a.a.O., S. 356. Vgl. auch Marx, K.: Grundrisse der Kritik der Politischen Ökonomie, Berlin (DDR) 1974, S. 610 ff
- 26 Vgl. Bauer, O.: Die Reform der Hauszinssteuer – Wohnungspreise und städtische Grundrente, in: Der Kampf, 1. Jg., Nr. 7/1908; siehe auch: Bauer, O.: Einführung in die Volkswirtschaftslehre, in: Otto Bauer Werkausgabe, Bd. 4, Wien 1976, S. 709 ff
- 27 Vgl. Neef, R.: Die ökonomische Verwertung städtischen Bodens und ihre Wirkung auf die Stadtentwicklung, Diss., Marburg 1974
- 28 Dazu ausführlich: Brede, H./ Dietrich, B./Kohaupt, B.: Politische Ökonomie des Bodens und Wohnungsfrage, Frankfurt/M. 1976; Krätke, S.: Bodenrente und Stadtstruktur, Berlin 1979; Clarke, S./Ginsburg, N.: The Political Economy of Housing, in: Conference of Socialist Economists (Hrsg.): Political Economy and the Housing Question, London 1975. Weitere marxistische Beiträge zur städtischen Grundrente sind: Lipietz, A.: Le tribut foncier urbain, Paris 1974; De-

- chervois, M./Théret, B.: Contribution à l'étude de la rente foncière urbaine, Paris 1979
- 29 Vgl. Brede, H./Dietrich, B./Kohaupt, B., a.a.O.
- 30 Dieses analytische Konzept vertreten Lamarche, F., a.a.O., bes. S. 116; Behnke, H.-J./Evers, K./Möller, K.: Grundrente und Bodenspekulation, Berlin 1976
- 31 Arbeitslohn als Wertsumme betrachtet
- 32 Auf das fundamentale Problem hoher Baukosten, die zum großen Teil der Struktur der Bauwirtschaft geschuldet sind (niedrige Produktivität) kann im Rahmen dieses Beitrages nicht eingegangen werden. Dazu siehe z.B. Ball, M.: »British housing policy and the house building industry.« in: Capital and Class, No. 4. 1978
- 33 Für diese sog. 'Bodenkosten' wird in der betriebswirtschaftlichen Kalkulation keine Abschreibung vorgenommen, da der Boden weder 'verbraucht' noch 'entwertet' wird.
- 34 Der wohnungspolitische Profit enthält nach Abzug des Leihkapitalzinses einen kommerziellen Profit, Grundrente und die regelmäßige Geldrevenue, die aus der Verleihung des Warenkapitals an die Konsumenten bezogen wird. In der betriebswirtschaftlichen Kalkulation erscheinen diese Größen als 'Eigenkapitalverzinsung'.
- 35 'Moralischer Verschleiß' von Altbauwohnungen ist z.B. gegeben, wenn sich der Wohnstandard von Neubauwohnungen als durchschnittlicher Standard durchgesetzt hat. Bei bestimmten Marktverhältnissen (Überangebot von Wohnungen) müßte dann die Modernisierung von Altbauwohnungen erfolgen, um sie vermietbar zu halten.
- 36 Vgl. Lütge, F.: Wohnungswirtschaft, 2. Aufl., Stuttgart 1949, S. 75 f, und Heuer, J.H.B., u.a.: Lehrbuch der Wohnungswirtschaft, Frankfurt/M. 1979, S. 294-315. Die Gliederung und Abgrenzung der Kosten folgt im wesentlichen der Berechnungsverordnung für öffentlich geförderte Mietwohnungen.
- 37 Diese Gesamtkosten repräsentieren für die marxistische Analyse den Produktionspreis des Wohngebäudes, zu dem das Wohnungsbaukapital das Gebäude ankauft, um es anschließend weiterzuverwerten.
- 38 Für die marxistische Analyse repräsentiert die Abschreibung den periodischen Rückfluß des im Gebäude angelegten Kapitals zum Investor; die Verwaltungskosten repräsentieren Zirkulationskosten; Betriebskosten sind Unterhaltungskosten, und die Instandhaltungskosten entsprechen den Erhaltungskosten.
- 39 Vgl. z.B. Lütge, F., a.a.O., S. 86 ff, und Heuer, J.H.B., u.a., a.a.O., S. 294-315
- 40 Vgl. Lütge, F., a.a.O., S. 86 f
- 41 Vgl. z.B. Brede, H./Dietrich, B./Kohaupt, B., a.a.O.
- 42 Vor allem bei älteren Mietwohnungen, die in Vorbereitung einer veränderten Grundstücksverwertung beschleunigt herabgewirtschaftet werden sollen, aber an Bevölkerungsgruppen mit niedrigen Einkommen immer noch vermietet werden können.
- 43 Vgl. Flender, A.: Kosten und Kostenrechnung in der Wohnungswirtschaft, in: Beiträge zur Theorie und Praxis des Wohnungsbaus, Bonn 1959
- 44 Vgl. Krätke, M.: Der bürgerliche Staat als Steuerstaat, Diss., Berlin 1981
- 45 Vgl. aber Brede, H./Kohaupt, B./Kujath, H.J., a.a.O., S. 57. Die Autoren begreifen den wohnungswirtschaftlichen Kapitalzins als Teil des Mehrwerts, obwohl sie konstatieren, daß er aus Lohn-einkommen aufgebracht wird.
- 46 Unter den gegenwärtigen Bedingungen lebt z.B. ein großer Teil der kinderreichen Arbeiterfamilien, gemessen an den anerkannten Versorgungsnormen, unter unzureichenden Wohnverhältnissen (insbesondere Überbelegung), was zu einem wesentlichen Teil auf untragbar hohen Mieten für geeignete Wohnungen beruhen dürfte (aber auch auf sozialer Diskriminierung).
- 47 Vgl. Häring, D., a.a.O., S. 96 f, über historische Erfahrungen mit einer Orientierung des Lohnniveaus an 'billigen' Altbauwohnungen, bei der die auf Neubauwohnungen angewiesenen Teile der Lohnabhängigen eine erhebliche 'Unterbezahlung' hinnehmen mußten.
- 48 Vgl. Krätke, S.: Kommunalisierter Wohnungsbau als Infrastrukturmaßnahme, Frankfurt/M. 1981. Kommunalisierter Wohnungsbau ist nicht den in der Bundesrepublik gegebenen, unter-

nehmerisch verselbständigten Wohnungsbaugesellschaften mit mehrheitlicher kommunaler Kapitalbeteiligung gleichzusetzen!

- 49 Zwei Beispiele: Beim gegenwärtigen kommunalisierten Wohnungsbau in Großbritannien, der ursprünglich unter dem Druck der Arbeiterbewegung durchgesetzt wurde, liegt zwar eine Kapitalmarktfinanzierung vor, doch es wird auf jegliche 'Eigenkapitalverzinsung' und auf 'Entschuldungsgewinne' verzichtet. Beim ehemaligen österreichischen bzw. Wiener Gemeindewohnungsbau, der ebenfalls von der Arbeiterbewegung durchgesetzt worden war, hatte man alle Finanzierungsmittel aus Steuermitteln aufgebracht und vollständig auf die Kapitalverzinsung verzichtet. Vgl. ebenda.
- 50 Vgl. z.B. Dörhöfer, K.: Wohnverhältnisse und Bewohnerverhalten, in Prokla 33/1978, S. 65
- 51 Vgl. Krätke, S.: Bodenrente und Stadtstruktur, a.a.O.
- 52 Vgl. Brede, H./Kohaupt, B./Kujath, H.J., a.a.O.
- 53 Vgl. Clarke, S./Ginsburg, N.: The Political Economy of Housing, in: Conference of Socialist Economist (Hrsg.): Political Economy and the Housing Question, London 1975, S. 11
- 54 Vgl. z.B. Dörhöfer, K., a.a.O.
- 55 Vgl. Novy, K.: Sozialisierung von unten - Überlegungen zur vergessenen Gemeinwirtschaft im 'Roten Wien' 1918-1934, in: Mehrwert 19/1979
- 56 Vgl. Bunzel, J.: Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik, in: Bunzel, J. (Hrsg.): Beiträge zur städtischen Wohn- und Siedelwirtschaft, III. Teil, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 177, München/Leipzig 1930
- 57 Vgl. Molitor, B.: Wohnbaupolitik und Subventionierung, in: Hamburger Jahrbuch für Wirtschafts- und Gesellschaftspolitik, Tübingen 1966
- 58 Brede, H./Kohaupt, B./Kujath, H.J., a.a.O., S. 52
- 59 Vgl. z.B. Altvater, E. u.a.: Staat, Akkumulation des Kapitals und soziale Bewegung, in: Altvater, E./Basso, S./Mattick, P./Offe, C. u.a.: Rahmenbedingungen und Schranken staatlichen Handelns, Frankfurt/M. 1976
- 60 Vgl. Clarke, S./Ginsburg, N., a.a.O., S. 12
- 61 Vgl. Autzen, R./Kempf, W./Voss, H.W., a.a.O.; Heuer, J.H.B. u.a., a.a.O.
- 62 Vgl. Hoffmann, U.: Entwicklung der Kostenmiete im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau seit 1962, in: Wirtschaft und Statistik 5/1976
- 63 Vgl. als Beispiele für solche Konzepte, bei denen auch die 'Eigentumsfrage' gestellt ist, (a) für den Bereich Neubau: Krätke, S.: Alternative Wohnungspolitik am Beispiel des kommunalisierten Wohnungsbaus, in: Zeitschrift für sozialistische Politik und Wirtschaft, Nr. 12/1981; (b) für den Bereich Altbau: Fassbinder, H./Rosemann, J.: Stadterneuerung als kommunale Strategie - die Prinzipien des Rotterdamer 'Aanpak', in: Bauwelt, Nr. 19/1980.