

## Miete

A: ṛīgār. – E: rent. – F: loyer.

R: plata. – S: alquiler. – C: zūjīn 租金

M wird im deutschsprachigen Raum v.a. mit Wohnungs-M in Verbindung gebracht. Das fundamentale Bedürfnis nach Wohnraum kann im Kapitalismus nur durch Kauf oder Erbe von Wohneigentum oder durch M befriedigt werden. Mietwohnverhältnisse erzeugen bes. bei der städtischen Bevölkerung regelmäßig soziale Probleme, angefangen beim knappen Angebot über die Belastung des Haushaltseinkommens oder die erzwungene Mobilität bis hin zur Wohnungs- bzw. Obdachlosigkeit (die auch überschuldete Wohneigentümer treffen kann). Dies führt immer wieder zu Protesten und politischer Organisation.

M ist den Gesetzen von Angebot und Nachfrage nicht nur am Wohnungsmarkt, sondern auch an den Grundstücks- und Finanzmärkten ausgesetzt. Das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter ist eingebettet in jenes zwischen Immobilieneigentümer und Kreditgeber, zwischen Bauwirtschaft und Bauherr, zwischen Kapital und Grundbesitz sowie zwischen Kapital und Arbeit, wobei der regulierende Staat stets mit im Spiel ist. Die polit-ökonomische Bestimmung von M in ihren komplexen Verzweigungen stellt marxistische Theorie vor Herausforderungen, derer sich nur wenige Autoren angenommen haben. Das Folgende konzentriert sich auf die Beiträge von MARX und ENGELS zur politischen Ökonomie der Wohnungs-M sowie auf Arbeiten seit den 1970er Jahren.

M bezeichnet im bürgerlichen Recht eine Geldzahlung, die zur zeitweisen Nutzung einer Sache ermächtigt, die sich in fremdem Eigentum befindet. Die M von gebauter Umwelt und dort v.a. jene für Wohnraum ist zentral für den Gesamtprozess der gesellschaftlichen Reproduktion. Auch andere Dinge können ›gemietet‹ werden, etwa Maschinen oder Arbeitskräfte, jedoch ist ›M‹ dort meist nicht der gängige Begriff, sondern z.B. ›Leasing‹ oder ›Leiharbeit‹.

Die Entwicklung der Produktivkräfte im Zuge der kapitalistischen Industrialisierung in Europa im 19. Jh. erforderte die Unterbringung einer schnell wachsenden Menge von Proletariern in Städten, in erreichbarer Entfernung zu den Arbeitsstätten und unter Bedingungen, die die Leistungsfähigkeit der Arbeitskraft sicherstellen mussten. Dies konnten die liberalen Marktmechanismen nicht gewährleisten, die soziale Frage zeigte sich daher v.a. als Wohnungsfrage. Bürgerliche Reformbestrebungen versuchten, innerhalb der gegebenen Herrschaftsverhältnisse die physische und psychische Reproduktion der Arbeiterklasse den wachsenden Anforderungen der kapitalistischen Produktionsbedingungen anzupassen.

Die Wohnungsfrage wurde indessen zunehmend zu einem Gegenstand der Klassenkämpfe und letztlich als eine Systemfrage begriffen.

Je nach historischer Entwicklung, lebenskulturellen Tendenzen sowie staatlicher Regulierung zugunsten der Mietverhältnisse oder der Bildung von Wohneigentum variiert das quantitative Verhältnis zwischen zur M Wohnenden und Wohneigentümern stark. Die staatliche Förderung des Erwerbs von eigenem Wohneigentum durch Zuschüsse oder Kredite verringert die Anzahl derjenigen, die zur M wohnen. Während in vielen Ländern Wohnungsmiete – begleitet von schwachen Mieterrechten – mit Armut einhergeht, liegt die Situation etwa in der BRD und der Schweiz anders. Hier lebt infolge der politischen Regulierung der Wohnungsfrage, wie sie im 20. Jh. durchgesetzt wurde, rund die Hälfte der Bevölkerung zur M.

1. MARX befasst sich mit M für Wohnraum nur am Rande. So notiert er in den *Ms 44*: »Ungeheurer Gewinn, den die Hausvermieter von dem Elend ziehn.« (40/497) Er berichtet bei der Beschreibung der Lebensumstände des britischen Ackerbauproletariats in *K I*, dass der Grundeigentümer »von den Hundelöhnen der Arbeiter wieder einen bedeutenden Teil unter dem Vorwand von Hausrente einsteckt« (23/705). Ebenfalls unsystematisch werden Mietzahlungen im *Manifest* zu den Zumutungen gezählt, die zur Ausbeutung per Lohnarbeit hinzukommen: »Ist die Ausbeutung des Arbeiters durch den Fabrikanten so weit beendet, [...] fallen die andern Teile der Bourgeoisie über ihn her, der Hausbesitzer, der Krämer, der Pfandleiher usw.« (4/469) Oder er kritisiert die Vorstellung, dass das zinstragende Kapital die »Grundform des Kapitals« (*K III*, 25/622) darstelle: »Noch ungehöriger und begriffsloser ist es, das Verleihen von Häusern etc. für den individuellen Konsum hierherzuziehn. Dass die Arbeiterklasse auch in dieser Form beschwindelt wird, und zwar himmelschreiend, ist klare Tatsache; aber dies geschieht ebenso von dem Kleinhändler, der ihr die Lebensmittel liefert. Es ist dies eine sekundäre Ausbeutung, die neben der ursprünglichen herläuft, die im Produktionsprozess selbst unmittelbar vor sich geht.« (623)

Hier und anderswo diskutiert MARX M zunächst im Zusammenhang mit anderen kapitalistischen Verhältnissen: mit der Grundrente (hier v.a. in Bezug auf die Landwirtschaft), mit der Zirkulation des fixen Kapitals – »der Wert solcher Produkte [zirkuliert] oft stückweis und allmählich, wie der Wert von Häusern in der M einer Reihe von Jahren« (*K II*, 24/473) – oder mit dem zinstragenden Kapital: »Gewisse Waren können der Natur ihres Gebrauchswerts nach immer nur als fixes Kapital verliehen werden, wie Häuser, Schiffe, Maschinen usw.« (25/356). Die poli-

tisch-ökonomische Bestimmung der M für Wohnraum und andere gebaute Umwelt im Anschluss an Marx wurde von anderen Autoren geleistet.

2. Speziell mit M in Bezug auf (städtischen) Wohnraum befasst sich ENGELS in *Lage*. Die Herausbildung der Arbeiterklasse geht mit der Entstehung großer Städte einher: »Die Bevölkerung wird ebenso zentralisiert wie das Kapital« (2/254). Hier kommen »die Industrie und der Handel am vollständigsten zu ihrer Entwicklung«, und »ihre Konsequenzen in Bezug auf das Proletariat [treten] am deutlichsten und offensten hervor« (255). Mit dieser Konzentration geht die Entstehung elender Mietwohnverhältnisse einher. Für die damals am meisten industrialisierte Stadt schreibt er: »Die paar hundert Häuser, die dem alten Manchester angehören, sind von ihren ursprünglichen Bewohnern längst verlassen; nur die Industrie hat sie mit den Scharen von Arbeitern vollgepfropft, die jetzt in ihnen beherbergt werden; nur die Industrie hat jedes Fleckchen zwischen diesen alten Häusern verbaut, um Obdach zu gewinnen für die Massen, die sie sich aus den Ackerbaugesenden und aus Irland verschrieb; nur die Industrie gestattet es den Besitzern dieser Viehställe, sie an Menschen für hohe M zur Wohnung zu überlassen, die Armut der Arbeiter auszubeuten, die Gesundheit von Tausenden zu untergraben, damit nur sie sich bereichern« (285f). Die Wohnsituation fasst er zusammen: »Wo noch ein Winkelchen frei war, ist ein Haus hingesezt, wo noch ein überflüssiger Ausgang, ist er zugebaut worden; der Grundwert stieg mit dem Aufblühen der Industrie, und je mehr er stieg, desto toller wurde darauf losgebaut, ohne Rücksicht auf die Gesundheit und Bequemlichkeit der Einwohner – *es ist keine Baracke so schlecht, es findet sich immer ein Armer, der keine bessere bezahlen kann* –, nur mit Rücksicht auf den größtmöglichen Gewinn« (286).

In seinen Artikeln *Zur Wohnungsfrage* (1872/73) kritisiert ENGELS die Gleichsetzung des Verhältnisses zwischen Vermieter und Mieter mit jenem zwischen Kapitalist und Arbeiter als »total falsch« (18/215). Stattdessen haben wir es »mit einem ganz gewöhnlichen Warengeschäft zwischen zwei Bürgern zu tun, und dies Geschäft wickelt sich ab nach den ökonomischen Gesetzen, die den Warenverkauf überhaupt regeln, und speziell den Verkauf der Ware: Grundbesitz. Die Bau- und Unterhaltskosten des Hauses oder des betreffenden Hausteils kommen zuerst in Anrechnung; der durch die [...] Lage des Hauses bedingte Bodenwert kommt in zweiter Linie; der augenblickliche Stand des Verhältnisses zwischen Nachfrage und Angebot entscheidet schließlich.« (216) Der Mietzins muss die »Kosten des Hausbaus [...] verzinsen«, »Reparaturen und den durchschnitt-

lichen Betrag schlechter Schulden, unbezahlter M.n, sowie des gelegentlichen Leerstehens der Wohnung [...] decken«, »das in einem vergänglichen, mit der Zeit unbewohnbar und wertlos werdenden Hause angelegte Baukapital in jährlichen Raten [abtragen]« (ebd.) und besteht schließlich zu einem Teil aus dem »Wertaufschlag des Grundstücks, auf dem das Haus steht«, also aus »Grundrente« (217). Um in dieses Warengeschäft einzusteigen, muss »der Mieter [...] als *vermögender Mann* auf[treten]«, d.h. über Geld oder die Aussicht auf Geldeinnahmen verfügen, um »als Käufer des Nießbrauchs einer Wohnung aufzutreten zu können« (216).

Im Kapitalismus wird nach ENGELS die Wohnungsfrage wie »jede andere gesellschaftliche Frage gelöst [...]: durch die allmähliche ökonomische Ausgleicheung von Nachfrage und Angebot, eine Lösung, die die Frage selbst immer wieder von neuem erzeugt, also keine Lösung ist« (226). In den Städten sei zu beobachten, »wie die Bourgeoisie die Wohnungsfrage in der Praxis löst. Die Brutstätten der Seuchen, die infamsten Höhlen und Löcher, worin die kapitalistische Produktionsweise unsre Arbeiter Nacht für Nacht einsperrt, sie werden nicht beseitigt, sie werden nur – *verlegt!* Dieselbe ökonomische Notwendigkeit, die sie am ersten Ort erzeugte, erzeugt sie auch am zweiten.« (263) Solange die kapitalistische Produktionsweise besteht, sei es »Torheit, die Wohnungsfrage oder irgendeine andre das Geschick der Arbeiter betreffende gesellschaftliche Frage einzeln lösen zu wollen. Die Lösung liegt [...] in der Abschaffung der kapitalistischen Produktionsweise, in der Aneignung aller Lebens- und Arbeitsmittel durch die Arbeiterklasse selbst.« (Ebd.) Wenig erfahren wir bei ihm allerdings darüber, was bezüglich der Wohnungsfrage »in der Zwischenzeit« (MERRIFIELD 2002, 47) zu tun ist, wie also die Wandlungen des Mietverhältnisses zu erklären und in progressiver Weise zu beeinflussen sind.

3. *Politische Ökonomie der (Wohnungs-)M.* – M wurde in den 1970er und 80er Jahren im Zusammenhang mit Wohnungsnot, Stadtbau, »Krise der Stadt«, städtischen sozialen Bewegungen, sozialräumlicher Segregation und Hausbesetzungen intensiv marxistisch diskutiert, bes. in kapitalistischen Ländern wie der BRD, wo ein großer Teil der Bevölkerung zur M wohnt. Aus dieser Zeit stammen viele der nach wie vor treffenden marxistischen Analysen zur M. Grundlegend sind v.a. die Studien von Helmut BREDE u.a. (1975 u. 1976), die kursorische Anmerkungen zur M sowie einschlägige Bestimmungen von Waren- und zinstragendem Kapital sowie Grundrente bei MARX und ENGELS systematisieren und auf die aktuelle Situation übertragen.

Wo sich fast alle Wohnenden für das Eigenheim verschulden (müssen) und Mietwohnverhältnisse auf die ärmsten Bevölkerungsschichten beschränkt sind, wie in den USA, wurde und wird M von Marxisten weit weniger diskutiert. Am Rande geschieht dies im Zusammenhang mit Gentrifizierung (SMITH 1979 u. 1987; MARCUSE 1985), Ghettobildung (HARVEY 1974) und staatlichem Sozialwohnungsbau (MARCUSE 1986). Hier entwickelte bes. David HARVEY (1974, 1982 u. 2013) theoretische Bestimmungen des Verhältnisses zwischen gebauter Umwelt und Finanzsektor sowie der Grundrente, die vielerorts weitergeführt wurden (vgl. HAILA 1988; SWYNGEDOUW 2012).

Das unmittelbare M-Verhältnis, »die Konstellation von Mieter/innen und Eigentümer/innen«, muss »als grundlegendes Widerspruchsverhältnis interpretiert werden, das in der ungleichen Verteilung von Eigentumstiteln und der Entkoppelung von Tausch- und Gebrauchswerten von Häusern und Wohnungen begründet liegt« (HOLM 2011, 11). Gleichwohl ist es kein Klassenverhältnis, wie etwa John REX und Robert MOORE (1967) unter Bezug auf einen WEBERSchen Klassenbegriff behaupten, sondern in die Klassenverhältnisse zwischen produktivem und Finanzkapital, Arbeit und Grundbesitz in komplexer Weise eingebettet; und als Ausbeutungsverhältnis ist es »sekundär« in dem von MARX angedeuteten Sinn (25/623). Entsprechend warnt ENGELS davor, M als »direkte Folge der Ausbeutung des Arbeiters, als Arbeiter, durch den Kapitalisten« zu fassen: »Die Wohnungsnot der Arbeiter und eines Teils der Kleinbürger unserer modernen großen Städte ist einer der zahllosen *kleineren*, sekundären Übelstände, die aus der heutigen kapitalistischen Produktionsweise hervorgehen.« (18/214)

Wohnungs-M ist der Zins, den der Vermieter für das Verleihen der Ware Wohnung erhält. »Für ihn ist die Wohnung Warenkapital, das er verleiht.« (BREDE u.a. 1975, 24) Der Wohnraum fungiert als zinstragendes Kapital. »Aber wird das Kapital als Geld, Grund und Boden, Haus etc. ausgeliehen, so wird es *als Kapital* zur Ware, oder so ist die Ware, die in Zirkulation gesetzt wird, *das Kapital als Kapital*.« (MARX, 42/619) Wohnungs-M unterscheidet sich von anderen Formen des zinstragenden Kapitals durch die besondere Langfristigkeit und die räumliche Fixierung der Investition, die die Unsicherheit der Rückzahlung und das Risiko des Mietausfalls erhöhen (HARVEY 1978, 122ff). In Wohnraum wird nur investiert, wenn unter Berücksichtigung dieser Besonderheiten die dort zu erzielenden Zinsen mit jenen in anderen Sphären konkurrieren können.

In die Wohnungs-M gehen die Grundrente und der Gebäudewert ein. Da deren Kosten meist weitgehend

über Kredit finanziert werden, besteht ein Zusammenhang zwischen Wohnungs-M und Finanzsektor. Da die Wohnungs-M der Arbeiter in die Kosten der Reproduktion ihrer Arbeitskraft eingeht, besteht zudem ein Zusammenhang mit dem Lohn.

3.1 *Grundrente*. – Die Grundrente ist die »Geldsumme, die der Grundeigentümer jährlich aus der Verpachtung eines Stücks des Erdballs bezieht« (25/636). Was MARX mit Blick auf landwirtschaftliche Nutzung schreibt, gilt gleichermaßen für städtischen Grund und Boden: »Der Bodenpreis ist nichts als die kapitalisierte und daher antizipierte Rente.« (816) Seine Höhe ergibt sich also aus den zukünftig durch Verpachtung, Vermietung oder Nutzung zu erzielenden Einnahmen. Da diese immer nur in Erwartung auf zukünftige Entwicklungen zu bestimmen sind, ist das »spekulative Moment [...] der kapitalistischen Grundrente [...] inhärent« (BREDE u.a. 1976, 88). In *K II* erwähnt MARX dies *en passant* mit Verweis auf Aussagen eines londoner Bauunternehmers: »Der Profit aus dem Bauen selbst ist äußerst gering; sein Hauptgewinn besteht in Steigerung der Grundrente, in geschickter Auswahl und Ausnutzung des Bau Terrains. Auf diesem Wege der die Nachfrage nach Häusern antizipierenden Spekulation sind fast ganz Belgravia und Tyburnia [zwei Stadtteile Londons] und die zahllosen Tausende von Villen um London gebaut worden.« (24/237) Dies verallgemeinert er, ebenfalls nebenbei, in *K III* dahingehend, dass »in rasch fortschreitenden Städten, besonders wo das Bauen wie in London fabrikmäßig betrieben wird, die Bodenrente, nicht das Haus den eigentlichen Grundgegenstand der Bauspekulation bildet« (25/782). Die Handgreiflichkeit der Extraprofiten durch Bodenspekulation – häufig erst durch Komplizenschaft zwischen Grundeigentümer und Politik ermöglicht – machen sie zu einem herausragenden Sujet in der Literatur (z.B. ZOLA 1871; ZWERENZ 1973) wie in der politischen Agitation und Auseinandersetzung (z.B. BÜTTNER 1972; SCHULZ 1972).

Das Monopol über Grund und Boden ermöglicht es dem Grundeigentümer, »sich einen Teil des gesellschaftlich geschaffenen Mehrwerts anzueignen« (BREDE u.a. 1976, 62). Die Grundrente für Wohnraum ist als Monopolrente zu kennzeichnen, als »Preis, der nur durch die Kauflust und Zahlungsfähigkeit der Käufer bestimmt ist« (MARX, 25/783). Letztere variiert zwischen Regionen, Städten und Stadtteilen beträchtlich, je nach dem Verhältnis zwischen dem Angebot von Wohnraum und der zahlungsfähigen Nachfrage in Bezug auf je bestimmte Wohnungstypen in bestimmten Lagen sowie nach politischer Regulierung des Bodenmarkts (vgl. für Frankfurt/M: SCHIPPER 2013; für Montevideo und Wien: JÄGER 2003). Bei kommerzieller Nutzung handelt es sich

direkt um einen Abzug vom Mehrwert bzw. Profit, bei öffentlicher Nutzung stammt die M aus Steuern oder anderen staatlichen Einnahmen, bei Wohn- oder anderer, rein nach Gebrauchswertgesichtspunkten bestimmter Nutzung, um Lohn oder andere Geldquellen, aus denen die Reproduktionskosten der Mieter bestritten werden. Johannes JÄGER (2003, 241) schlägt diesbezüglich vor, zwischen Monopolrente 1 als Abzug vom Mehrwert und Monopolrente 2, die aus dem Lohn bestritten wird, zu unterscheiden.

Die Art der Nutzung von Grund und Boden ist durch die Konkurrenz der zahlungsfähigen Nutzungsinteressen bestimmt. Regelmäßig lässt sich mit kommerzieller Nutzung, bes. für Büros und Einzelhandel, ein höherer Mietzins erzielen als mit Wohnraumnutzung. Die Konkurrenz um Bodennutzung resultiert in Strukturen der (städtischen) Raumnutzung, die primär durch Verwertungsgesichtspunkte bestimmt sind. Relativierend wirken Grundeigentümer, die nicht notwendig (aber doch zunehmend) auf Mietenmaximierung abzielen, wie Kirchen, Kommunen, öffentliche oder genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaften oder auch Privatvermieter, die – aus welchen Gründen auch immer – nicht primär verwertungsorientiert agieren. Relativierend wirkt auch das Ensemble staatlicher Regulierungen mit Eigentumsrecht, Besteuerung von Grund und Boden, Mietrecht, Planungsvorgaben, Fördermaßnahmen und Ansiedlungspolitiken. In Ländern wie der BRD, Frankreich und Österreich kommen staatliche Maßnahmen – bis hinunter zu den Kommunen – zur Regulierung der Miethöhe und zur differenzierten Steuerung der Wohnraumversorgung aus Gründen der politischen Legitimation sowie zur Gewährleistung der materiellen gesellschaftlichen Reproduktion bedeutsamen Modifikationen des kapitalistischen Wohnungsmarkts gleich.

Neil SMITH (1979, 543) führt den Begriff der »potenziellen Grundrente« ein, um die aus der zahlungskräftigsten Nachfrage erzielbare Grundrente zu bezeichnen, deren Differenz zur realisierten Grundrente den Anlass für Gentrifizierung bildet. Denn wenn diese »rent gap« (Smith 1987) Investitionen in einem bestimmten Gebiet attraktiv erscheinen lässt, strömt Kapital dorthin und die Grundrente – und damit die M – steigt. Die hiermit einhergehende Verdrängung alteingesessener Wohnbevölkerung in weniger teure Quartiere (MARCUSE 1985; HOLM 2010a) ist ein Mittel zur Maximierung der Grundrente und der erzielbaren M; sie verdrängt weniger zahlungsfähige Mieter und verändert regelmäßig die sozialräumliche Struktur der Stadt.

MARX betont zur Revenuequelle Grundrente im Anschluss an die klassische politische Ökonomie die »Handgreiflichkeit der gänzlichen Passivität des Eigentümers«, dessen Aktivität lediglich darin bestehe,

»den Fortschritt der gesellschaftlichen Entwicklung auszubeuten, zu dem er nichts beiträgt und bei dem er nichts riskiert, wie doch der industrielle Kapitalist tut« (25/781). Nicht in Widerspruch dazu, aber die »Passivität« und den oft unterstellten Charakter eines »Überbleibsel« des Feudalismus relativierend, betont HARVEY »die koordinierenden Funktionen, die [die Grundrente] bei der Allokation von Landnutzungen und bei der geographischen Organisation des Raums ausübt, in denen sich Profitmöglichkeiten spiegeln und die an die Akkumulation anpassungsfähig bleiben« (1982, 333). Spekulativ – im Hinblick auf die künftig höchstmögliche M – erzielte Bodenpreise üben einen Druck zur tatsächlichen Durchsetzung der zahlungsfähigsten Nutzungen aus. Auf diese Weise »koordiniert« die Grundrente die Struktur (städtischer) Raumnutzungen; dabei entwickelte der Kapitalismus v.a. in den reicheren Ländern Mechanismen, die einzelkapitalistisch generierte Nutzungsstruktur im Sinne der politischen Legitimation, der Umsetzung von Entwicklungsmodellen oder der Ertüchtigung zur Kriegsführung zu modifizieren. Harvey argumentiert zudem, darin über MARX hinausgehend: »Wenn der Handel mit Grund und Boden auf einen spezifischen Zweig der Zirkulation des zintragenden Kapitals reduziert worden ist, dann [...] hat Eigentum an Grund und Boden seine wahrhaft kapitalistische Form erreicht« (347). Weil der Preis von Land von den zukünftig mit ihm zu erzielenden Einnahmen abhängt, gilt: »Grund und Boden wird wie eine reine Finanzanlage behandelt« (ebd.) und der Handel mit Land gleicht de facto jenem mit anderen Profiterwartungen (vgl. HAILA 1988; HARVEY 2013).

Im Zusammenhang mit der Ghettobildung in den USA diskutiert HARVEY eine Abweichung vom Prinzip der Koordinierung der Raumnutzung rein durch die Grundrentenkonkurrenz. Unter bes. Umständen können Spekulanten kurzfristig eine »Klassenmonopolrente« – als Sonderform der Monopolrente – erzielen, wenn sie »über Mechanismen verfügen, mittels derer sie ihre gemeinsamen Klasseninteressen ausdrücken können« (1974, 243) und »Ressourceneinheiten« – Land und relativ permanent darin eingegangene Verbesserungen – [...], über die sie verfügen, nur herausgeben, wenn sie dafür eine Einnahme tätigen können, die über einem künstlich festgelegten Niveau liegt« (241). Ebendies sei der Grund für die überdurchschnittlichen Einnahmen von »Slumlords«.

Obschon die Grundrente für einen Teil der Wohnungs-M und bes. für große Differenzen zwischen M.n je nach Stadt und Lage in der Stadt verantwortlich ist, warnen BREDE u.a. (1976, 64) vor einer »Überschätzung der Bodenfrage«. Quantitativ ist der Anteil der Grundrente an der M relativ gering, qualitativ ist sie nur in Abhängigkeit von der allgemeinen

Entwicklung des gesellschaftlich geschaffenen Mehrwerts zu verstehen.

3.2 *Gebäudewert.* – Die Produktion gebauter Umwelt, von Fabrikgebäuden, Straßen, Abwassersystemen, Bürotürmen, Flughäfen und Wohnhäusern, ist Warenproduktion. Der Wert von Gebäuden drückt die gesellschaftlich notwendige Arbeitszeit aus, die zu ihrer Produktion notwendig war. Wegen der »Möglichkeit quantitativer Inkongruenz zwischen Preis und Wertgröße« (MARX, 23/117) fluktuiert ihr Preis je nach Angebot und Nachfrage um ihren Wert (vgl. SMITH 1979, 542). Wert und Preis von Gebäuden steigen, wenn weitere wertbildende Arbeit in sie eingeht, etwa bei Renovierung, Bauunterhaltung usw.; sie verringern sich durch Verschleiß. Bei Gebäuden, die zur Mehrwertproduktion genutzt werden, wird dieser Wert in Form des fixen Kapitals »stückweis« (MARX, 24/473) auf den Wert der produzierten Ware übertragen. Bei Wohngebäuden wird der Gebrauchswert schlicht vernutzt, was den Preis absenkt.

Da der Preis von Gebäuden auch von Angebot und Nachfrage abhängt, wird der Wohnungsmarkt bei einem Überangebot an Wohnraum für Geldbesitzer uninteressant. Dann stellt die oft künstliche, durch »Rückbau«, vulgo Abriss produzierte Verknappung des Wohnraums ein Mittel zur Steigerung der erzielbaren M dar. In diesem Sinne gilt: »Der kapitalistische Wohnungsmarkt funktioniert nur unter der Bedingung des Mangels, der Wohnungsnot.« (FRIELING 2012, 23)

Die Ware »gebaute Umwelt« ist relativ zu anderen Waren teuer, was bes. im Neubau entscheidend für die Höhe der M ist. Als dieses Phänomen unter Marxisten noch diskutiert wurde, wurde als Grund hierfür die »relativ niedrige organische Zusammensetzung des Baukapitals, insbesondere der geringe Anteil des fixen Kapitals« bei »unterdurchschnittlichem Wachstum der Produktivität« (BREDE u.a. 1975, 27f) benannt, zumal die Baubranche »noch nicht einmal den Übergang von der handwerklichen zur manufakturmäßigen Produktionsweise vollzogen« hatte (PROJEKTGRUPPE BRANCHENANALYSE 1972, 103; ähnlich für Großbritannien: BALL 1978). Trotz des seitherigen Industrialisierungsschubs (Fertigbauweise) bei entsprechenden Organisationsformen des Kapitals (Baukonzerne) ist gebaute Umwelt (und damit Wohnraum) weiterhin eine relativ teure Ware. In den Ländern des Staatssozialismus wurde u.a. hier angesetzt und versucht, die Wohnungsfrage durch Verbilligung des Wohnungsneubaus mittels Industrialisierung und Standardisierung anzugehen (vgl. für die DDR: HANNEMANN 1996, Kap. 3).

3.3 *M und Finanzkapital.* – Wegen der hohen Produktionskosten und des langfristigen Rückflusses kann gebaute Umwelt in jedweder Form »weder



produziert noch betrieben werden, ohne Zuflucht ins Kreditsystem zu nehmen« (HARVEY 1982, 225). Die Zinszahlung in Form der M zwischen Mieter und Vermieter steht in direkter Verbindung mit jener zwischen Vermieter und Kreditgeber. Gleichwohl handelt es sich um »zwei selbständige Kapitalkreisläufe« (BREDE u.a. 1975, 33). Während Mieter Vermietern Zins in Form der M für die Nutzung der gebauten Umwelt zahlen, erhalten Vermieter als Eigentümer gebauter Umwelt Kredit auf Basis ihrer zukünftigen Mieteinnahmen. Dies markiert den Übergang vom zinstragenden zum fiktiven Kapital im Sinne »kapitalisierter« Gewinnerwartung. Diesen Übergang vollziehen Vermieter selbst, wenn sie ihre Investition nicht nur in den Boden, sondern auch in die gebaute Umwelt als »reine Finanzanlage« betrachten (HARVEY 1982, 347).

Gängige Grundform der Kreditfinanzierung ist die Kreditaufnahme als Hypothek, die durch die Möglichkeit der Pfändung der Immobilie gesichert ist. Aufgrund der hohen Kreditaufnahme bei sukzessiver, etwa über 20, 30 oder 50 Jahre gestreckter Tilgung erzielen Investitionen in gebaute Umwelt in den ersten Jahren selten gute Renditen. Erst bei sinkender Zinsbelastung infolge fortschreitender Tilgung (bei häufig gleichzeitiger Erhöhung der M) lohnen sich Investitionen in Wohnraum (BREDE u.a. 1975, 34) und können »Mietwohnungen [...] höhere Rendite abwerfen als andere Investitionen – aber eben nur auf lange Sicht« (SCHWARZ 1981, 247).

Daneben existiert eine »Vielzahl von finanzmarkt-basierten Anlagemöglichkeiten in Immobilien« (HEEG 2013, 81), etwa offene und geschlossene Immobilienfonds, Real Estate Private Equity Fonds und Real Estate Investment Trusts. Diese sind zunehmend global aktiv und vergleichen Anlagemöglichkeiten im Immobiliensektor weltweit mit jenen in anderen Sphären (vgl. 2009). Dabei gerieten in den 2000er Jahren auch Wohnungsbestände der privatisierungswilligen öffentlichen Hand in Deutschland ins Visier (HOLM 2010b). Aufgrund der Kreditfinanzierung der gebauten Umwelt gibt es mit den Banken und anderen Gläubigern weitere Akteure, die eine maximal renditeträchtige Nutzung anstreben. Sie trägt damit entscheidend zu Prozessen der Grundrentenmaximierung und damit zu Aufwertung, Verdrängung und Gentrifizierung bei.

Im Anschluss an Henri LEFEBVRE (1970 u. 1974) hat HARVEY Überlegungen zu einem »sekundären Kapitalkreislauf« angestellt (vgl. BELINA 2010; WIEGAND 2013, 136–56), womit er die Gesamtheit der Prozesse bezeichnet, »mittels derer Kapital durch fixes Kapital sowie durch die Schaffung und Nutzung des Konsumtionsfonds zirkuliert« (HARVEY 1982, 236). In der kreditfinanzierten Produktion gebauter Umwelt und

in dem damit einhergehenden zeitlich gestreckten Rückfluss des vorgeschossenen Kapitals sieht er eine Strategie sowohl von Einzelkapitalen wie von Staaten, in Zeiten der Überakkumulation Entwertung zu vermeiden. »Booms und Krisen am Immobilienmarkt sind untrennbar mit Strömen von spekulativem Kapital verwoben und haben ernste Auswirkungen auf die gesamte Makroökonomie [...]. Je größer der Anteil der Immobilienmärkte am BIP ist, desto bedeutsamer wird die Verbindung von Finanzierung und Investitionen in die gebaute Umwelt als potenzieller Ursprung von Makrokrisen.« (2013, 76) Großen Wirtschaftskrisen, so Harvey, gehen regelmäßig platzende Immobilienblasen voraus, bes. wenn Immobilienmärkte einen großen Teil von Volkswirtschaften ausmachen (vgl. 71–76).

3.4 *M und Lohn.* – Der größte Teil der M für Wohnraum wird aus Lohn bestritten. Je höher der Anteil des Lohns, der für M verwendet werden muss, desto größer die Zumutungen für die Arbeiter. Darüber hinaus gilt: Je höher ihre Belastung durch M, desto höher die Kosten der Reproduktion der Arbeitskraft und damit der Lohn (ENGELS, 18/240f; vgl. SCHWARZ 1981, 253; BALL 1978, 87). Hier steht das Interesse an hohen Mieteinnahmen in Widerspruch zu den Interessen nicht nur M zahlender Lohnempfänger, sondern auch Arbeitskraft kaufender Kapitalisten. Kämpfe um die Höhe der M verdichten sich je nach den gegebenen Kräfteverhältnissen zum einen in der rechtlichen Regulierung von Bodenmarkt und/oder M, zum anderen in staatlichen Politiken, die unmittelbar (z.B. durch Grundsteuer, eigene Bautätigkeit oder, wie beim sozialen Wohnungsbau, durch Subventionierung der M) oder mittelbar (z.B. durch räumliche Planung, Kreditvergabe, Zinspolitik) in Boden- und/oder Mietmärkte eingreifen. Dass Politiken zur Senkung der M im Interesse sowohl der mietenden Arbeiter als auch des produktiven Kapitals sein können, zeigt auch der wohl bemerkenswerteste Versuch, die Wohnungsfrage »in der Zwischenzeit« (MERRIFIELD 2002, 47) unter kapitalistischen Bedingungen zu lösen: das Rote Wien der Zwischenkriegszeit. Neben den progressiven Elementen dieses sozialdemokratischen Experiments – taugliche Wohnversorgung für Kleinbürger und Arbeiter, Finanzierung durch Besteuerung der Reichen – gilt auch: »Die Mietenhöhe war eine staatspolitische Entscheidung, um das Lohnniveau niedrig zu halten«, »damit die österreichische Industrie international konkurrenzfähig bleiben konnte« (WEIHMANN 2002, 34f).

Die dem Kapitalismus inhärenten periodischen Krisen der Wohnversorgung treffen in Ländern mit einem hohen Anteil an Mietverhältnissen eine sehr heterogene Bevölkerung. Immer wieder – und mit unterschiedlichen Methoden wie etwa Miet-

streik, massenhafte Hausbesetzungen, aber auch Aufbau nicht-verwertungsorientierter Wohnversorgungsinstitutionen – erweist sich dabei die Mietwohnungsfrage als eine Ursache der Repolitisierung der Auseinandersetzungen um die gesellschaftliche Reproduktion.

BIBLIOGRAPHIE: M.BALL, »British Housing Policy and the House-Building Industry«, in: *Capital & Class*, 2. Jg., 1978, H. 1, 78-99; B.BELINA, »Krise und gebaute Umwelt. Zum Begriff des »sekundären Kapitalkreislaufs« und zur Zirkulation des fixen Kapitals«, in: *Z*, 20. Jg., 2010, H. 3, 8-19; H.BREDE, B.DIETRICH u. B.KOHAUPT, *Politische Ökonomie des Bodens und Wohnungsfrage*, Frankfurt/M 1976; H.BREDE, B.KOHAUPT u. H.-J.KUJATH, *Ökonomische und politische Determinanten der Wohnungsversorgung*, Frankfurt/M 1975; H.BÜTTNER, »Der Fall Finck. Wie eine christlich-soziale Regierung einem guten Freund bei der Vermögensbildung hilft«, in: E.SPOO (Hg.), *Fetisch Eigentum. Wie privat sind Grund und Boden?*, München 1972, 37-54; H.-D.V.FRIELING, »Aufwertungs- und Veränderungsprozesse in der Stadt – Ausdruck kapitalistischer Konkurrenzlogik oder politisches Programm?«, in: AK Kritische Geographie Frankfurt (Hg.), *Wem gehört Frankfurt? Dokumentation des aktionistischen Kongresses vom März 2012*, Frankfurt/M 2012, 21-35; A.HAILA, »Land as a Financial Asset: the Theory of Urban Rent as a Mirror of Economic Transformation«, in: *Antipode*, 20. Jg., 1988, H. 2, 79-101; Ch.HANNEMANN, *Die Platte. Industrialisierter Wohnungsbau in der DDR*, Wiesbaden 1996; D.HARVEY, »Class-Monopoly Rent, Finance Capital and the Urban Revolution«, in: *Regional Studies*, 8. Jg., 1974, H. 3/4, 239-55; ders., »The Urban Process under Capitalism«, in: *International Journal of Urban and Regional Research*, 2. Jg., 1978, H. 1, 101-31; ders., *The Limits to Capital*, Oxford 1982; ders., »Die urbanen Wurzeln kapitalistischer Krisen«, in: ders., *Rebellische Städte. Vom Recht auf Stadt zur urbanen Revolution*, a.d. Engl. v. Y.Dinçer, Berlin 2013, 65-126; S.HEEG, »Unvergleichliches vergleichbar machen! Das Herstellen von Transparenz auf internationalen Immobilienmärkten«, in: B.Belina u. J.Miggelbrink (Hg.), *Hier so, dort anders. Raumbezogene Vergleiche in der Wissenschaft und anderswo*, Münster 2009, 85-107; dies., »Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens«, in: *sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung*, 1. Jg., 2013, H. 1, 75-99; A.HOLM, *Wir bleiben Alle! Gentrifizierung – Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung*, Münster 2010a; ders., »Private heißt rauben. Zur Ökonomie der Wohnungsprivatisierungen«, in: *Z*, 20. Jg., 2010b, H. 3, 46-59; ders., »Wohnung als Ware. Zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung«, in: *Widersprüche*, 31. Jg., 2011, H. 3, 9-20; J.JÄGER, »Urban Land Rent Theory: A Regulationist Perspective«, in: *International Journal of Urban and Regional Research*, 27. Jg., 2003, H. 2, 233-49; H.LEFEBVRE, *Die Revolution der Städte* (frz. 1970), München 1972; ders., *La production de l'espace*, Paris 1974; P.MARCUSE, »Gentrification, Abandonment and Displacement: Connections, Causes and Policy Responses in New York City«, in: *Washington University Journal of Urban and Contemporary Law*, 28. Jg., 1985, H. 4, 195-240; ders., »The Beginnings of Public Housing in New York«, in: *Journal of Urban History*, 12. Jg., 1986, H. 4, 353-90; A.MERRIFIELD, *Metromarxism. A Marxist Tale*

*of the City*, London-New York 2002; PROJEKTGRUPPE BRANCHENANALYSE DES BAUHAUPTGEWERBES TU BERLIN, »Industrialisierung des Bauens unter Bedingungen des westdeutschen Kapitalismus«, in: *Kursbuch* 27, 8. Jg., 1972, 99-136; J.REX u. R.MOORE, *Race, Community and Conflict*, London-New York 1967; S.SCHIPPER, »Global-City-Formierung. Gentrifizierung und Grundrentenbildung in Frankfurt am Main«, in: *Z.f. Wirtschaftsgeographie*, 57. Jg., 2013, H. 4, 185-200; T.SCHULZ, »Zum Beispiel Eppsteinerstraße 47. Wohnungskampf, Hausbesetzung, Wohnkollektiv«, in: *Kursbuch* 27, 8. Jg., 1972, 85-97; W.SCHWARZ, »Zur politischen Ökonomie der Mietwohnung«, in: *Marxistische Studien. Jahrbuch des IMSF* 4, 1981, 242-59; N.SMITH, »Toward a Theory of Gentrification. A Back to the City Movement by Capital, not People«, in: *Journal of the American Planning Association*, 45. Jg., 1979, H. 4, 538-48; ders., »Gentrification and the Rent Gap«, in: *Annals of the Association of American Geographers*, 77. Jg., 1987, H. 3, 462-65; E.SWYNGEDOUW, »Rent and Landed Property«, in: *The Elgar Companion to Marxist Economics*, hgg. v. B.Fine u. A.Saad-Filho, Cheltenham 2012, 310-15; H.WEIHSMANN, *Das Rote Wien. Sozialdemokratische Architektur und Kommunalpolitik 1919-1934*, 2., überarb. A., Wien 2002; F.WIEGAND, *David Harveys urbane Politische Ökonomie. Ausgrabungen der Zukunft marxistischer Stadtforschung*, Münster 2013; É.ZOLA, *La Curée* (dt. *Die Beute*), Paris 1871; G.ZWERENZ, *Die Erde ist unbewohnbar wie der Mond*, Frankfurt/M 1973.

BERND BELINA

⇨ Ausbeutung, Besitz/Eigentum, fiktives Kapital, Gemeinwirtschaft, globale Stadt, Grundeigentum, Grundrente, Haus, Inwertsetzung, Kapital, Kommunalpolitik, Kommune, Kredit, Leiharbeit, Mangel, Markt, Mehrwert, Metropole, Monopol, Pacht, Preis, privat/gesellschaftlich, Privateigentum, Privatisierung, Profit, Raum, Rotes Wien, Sozialpolitik, Stadt, Stadt/Land, Städtebau, trinitarische Formel, Überakkumulation, Ware, Wohnungsfrage, Zins