

Die kapitalistische Wohnungsfrage 2014-1**Einleitung**

Was allgemein bekannt ist: Der Preis fürs Wohnen, Miete oder Kauf, geht Massen Leuten an die Lebensführung, wenn sogar Besserverdienende 30 – 40 % ihres Einkommens dafür loswerden. Mieter werden verdrängt; und manche finden sogar gar keine geeignete Wohnung – ein Mangel, der auf den Märkten für normale Leute eine Besonderheit ist, wo sonst auch aus der kleinsten Kaufkraft ein Geschäft geschlagen wird, indem noch kostengünstiger produziert wird.

Also erstens: Was ist das für ein Markt?

Die Klage darüber – von fast allen – hat einen Adressaten: Der Staat, der soll es richten. An dieser Stelle erst mal nur: Das könnte voreilig sein. Denn nachdenklich könnte machen, was für viele Kritiker den Staat als Adresse ihrer Beschwerden so selbstverständlich macht: Der Staat hat den Wohnungsmarkt unter seine Betreuung gestellt, seit langem. Aber dann sind doch unter dieser staatlichen Betreuung die Zustände zustande gekommen, die beklagt werden.

Also zweitens: Wie betreut der Staat den Wohnungsmarkt?

Was zu erklären ist:

1. Was ist der Markt fürs Wohnen und wer sind die Marktteilnehmer? Was ist das für eine Ware: Haus & Grund?
2. Was ist und wie bildet sich der Preis fürs Wohnen?
3. Wer kommt auf diesem Markt mit seinem Bedarf und seiner Geldquelle zielführend, wer nicht zurecht?
4. Was sichert der Staat, wenn er den Wohnungsmarkt sichert? Wie, warum?
5. Was kommt raus? Wohnungsfrage heute

1. Was ist der Markt fürs Wohnen und wer sind die Marktteilnehmer? Was ist das für eine Ware: Haus & Grund?

Wohnen muss jeder, das ist Bedingung fürs Geldverdienen, folglich Bedingung jeden Privatlebens; dafür muss man zahlen wie für jede Bedarfsdeckung in der Marktwirtschaft.

Aber was bezahlt der, der eine Wohnung mietet oder ein sog. Eigenheim kauft?

Nicht nur die vier Wände, also die Herstellungskosten und den Profit derer, die mit Haus ihr Geschäft machen, sondern auch für Grund, man zahlt – bekanntlich - für Haus & Grund. Dass man für bloß den Platz, wo man wohnt, als solchen zahlen muss, dafür ist eines die gesellschaftliche Voraussetzung, die flächendeckend herrschen muss: Eigentum an Grundⁱ. Dass auch aller Boden der ausschließenden Verfügung von Eigentümern unterliegt, gibt diesen Eigentümern die Macht, von denen Geld zu verlangen, die einen Platz brauchen, wofür auch immer, also auch fürs Wohnen.

Dann gibt es einen Haus- und Grundstückmarkt: die Konkurrenz von Nachfragern nach Haus und Grund mit den anbietenden Eigentümern an Haus und Grund. Die Nachfrager sind ziemlich unterschiedlichen Typs, die Anbieter ein Typ für sich

- Lohnabhängige zahlen fürs Wohnen mit Lohn, der durch Kostenrechnung der Unternehmen und Staat beschränkt ist; oder als kleine Selbständige – der moderne Stadttypus – aus Erlösen, die von ihren Abnehmern, den wirklichen kapitalistischen Unternehmen ganz ähnlich wie Lohnkosten runterkalkuliert werden; und sie suchen Wohnung dort, wo sie verdienen können (vor allen persönlichen Neigungen zum schön und interessant wohnen). Sie müssen also in Ballungszentren mieten oder kaufen und vermehren mit ihrer massenhaften Nachfrage nach Wohn-Raum die Marktmacht der Immobilieneigentümer zur Preissteigerung; sie wohnen deshalb, wo es teuer ist. Ihre Nachfrage ist also nach Zahlungskraft und Inhalt lohnabhängig und folgt kausal, räumlich und zeitlich...
- ...der Nachfrage von Arbeitgebern nach einem Standort für ihr Geschäft. Die zahlen wie immer kalkulatorisch: Kosten für Gewinn, also nur für geschäftsförderliche Niederlassungen für Einkauf, Produktion, Verkauf. Die Ballung konkurrierender Kapitale um *ihre* Märkte wirkt zwar Nachfrage, also Preis steigernd beim Kostenbestandteil Gebäude & Boden; andererseits senkt geschäftlich erfolgreiche Nutzung von Kapital diesen Kostenbestandteil an den Gesamtkosten und wirft die nötige Zahlungskraft ab. (Dazu trägt ein günstiger Standort bei – s.3.) Die Nachfrage nach Standorten für Geschäfte ist also Marktmacht, stellt Gemeinden, Städte und Ballungsräume her und entvölkert andere Regionen; damit eine sogenannte „Lage“ auf dem Haus- und Grundstückmarkt. Lage ist eben nicht Geografie, sondern Ökonomie: hergestellter Markt. Dabei tritt neben die zahlungskräftige Nachfrage aus Industrie, Handel und Banken auch noch der Staat als finanzstarker Nachfrager für seine Bürokratien und Niederlassungen. Eine Hauptstadt ist eine Spitzenlage für die...

ⁱ „Das Grundeigentum setzt das Monopol gewisser Personen voraus, über bestimmte Portionen des Erdkörpers als ausschließliche Sphären ihres Privatwillens mit Ausschluß aller andern zu verfügen“...„daß das Monopol auf ein Stück des Erdballs den sog. Grundeigentümer befähigt, den Tribut zu erheben“ (Marx, KIII, 628, 638)

- Anbieter: Eigentümer an Haus & Boden, auch nur an Boden. Die kombinierte Nachfrage von Beschäftigten und ihren Abhängigen nach Gebäuden und deren Platz macht nicht nur das Eigentum an Häusern, sondern das bloße Eigentum an Boden zur Geldquelle und Grundbesitzer zu einer eigenen Art Kapitalisten, Eigentümer von Vermögen, das Gewinn abwirft.
Boden ist eine eigenartige Ware: Ohne jeden Aufwand wie für verkäufliche Produkte und Dienstleistungen erpresst das Eigentum an Boden als solches Tribut von zahlungsfähigen Nachfragern, die Boden brauchen, wofür auch immer. Einzige ökonomische Bedingung: Eigentum an Boden dort, in einer Lage, wo Nachfrage nach Nutzungsrechten an dieser elementaren Naturvoraussetzung. Dann ist Grundbesitz nicht nur rechtlich exklusives Verfügen über ein einmaliges Stück Natur, sondern wirtschaftlich nutzbarer, ertragbringender Monopolbesitz an etwas, das Nachfrager nicht substituieren können, also Monopolmacht im Markt, die von keinem kapitalistischen Konkurrenzanbieter relativiert werden kann, und als solche die Quelle von Pacht oder Verkaufspreis.
Was Immobilienkapitalisten einnehmen, ist Geld, das woanders erwirtschaftet und verdient wird: durch die Eigentümer an Unternehmen, die für ihre gewinnbringenden Umsätze die Lohnabhängigen arbeiten lassen und dafür auch die Geld verdienen lassen. Immobilienkapitalisten bereichern sich also an der kapitalistischen Bereicherung der andren Kapitalisten, an der Produktion von geldwertem Reichtum, um die allein es in der Marktwirtschaft geht.
So geht das, dass Grundbesitzer aus einem Stück Erde Geld machen.

2. Was ist und wie bildet sich der Preis fürs Wohnen?

Höchstmieten und -preise für kleinste und einfachste Wohnungen in Zentren, das Gegenteil in abgehangter „Lage“, so, in Form dieser Preisunterschiede, ist allgemein bekannt: Der Preis fürs Wohnen erschöpft sich nicht in den Herstellungskosten der Wohnung plus Profit darauf. Dabei gilt auch für Wohnraum das kapitalistische Systemgesetz: Nur wenn Investoren damit ihr Geldeigentum erhalten und vermehren, lassen sie überhaupt bauen und gegen Bezahlung wohnen, sonst bleibt kein Stein auf dem andren. Aber in ihre Forderung an Mieten oder Hauspreisen geht der Ertrag auf Boden ein, laufend bzw. als Grundstückspreis; und zwar ausschlaggebend; letzteres unterscheidet den Preis fürs Wohnen von Warenpreisen, an denen immer der Grundbesitz ein bisschen mitverdient.

Wie aber bestimmt sich ein Ertrag auf Boden, der gar keine Herstellungskosten hat, wie bildet sich ein Grundstückspreis?

- Erstens: Beim laufenden Ertrag auf Boden, Pacht o.ä., entscheidet mal wirklich nur Angebot/Nachfrage; in brutalst möglicher Form: Wie viel kann der monopolistische Grundbesitzer den konkurrierenden Nachfragern abpressen?
- Zweitens der Bodenpreis: Aus dem regelmäßigen Ertrag wird die Kapitalsumme hochgerechnet, die so einen Ertrag wie eine Verzinsung regelmäßig abwirft; vergleichend: Wie viel Kapital müsste man zum durchschnittlichen Zins anlegen, um diesen Ertrag zu kassieren. So wird für Dreck der Bodenwert erfunden. Dieser Vergleich - Zins auf Grundsumme / Ertrag auf Boden - und sein Ergebnis: Bodenwert ist die Grundform aller Spekulation auf Boden bzw. Immobilien. (Gegen die moderne Kritik, erst die „Finanzialisierung“ mache den - ausgeglichenen - Immobilienmarkt kaputt.)
- Diesen Bodenwert zusammen mit den Kosten fürs Gebäude setzen Haus- und Grundeigentümer als ihre Investition an, und die - plus Gewinn darauf natürlich - muss ihnen das Vermieten oder Verkaufen von Wohnraum einbringen: Das definiert die Miete und den Kaufpreis für eine Wohnung.
- Dabei ist egal, ob der Immobilienbesitzer den kalkulatorischen Bodenwert jemals bezahlen musste oder muss. Es gilt der aus den laufend erzielbaren Erlösen in dieser Lage hochgerechnete Bodenwert als Investition. Es ist so: Je mehr laufende Miete oder einen je höheren Preis er für die Wohnung in bestimmter Lage erpressen kann, desto höher steigt der daraus hochgerechnete Bodenwert, der diese „Verzinsung“ abwirft; (eine – so gerechnet – immer wieder nur bescheidene, durchschnittliche).
- Der Boden- und Immobilienpreis bildet sich spekulativ: die zukünftig zu erwartenden, weil bei einer nach allgemeinem Geschäftsgang zu erwartenden Angebots-Nachfrage-Lage zu erpressenden laufenden Einnahmen werden zu der Kapitalsumme hochgerechnet, die so eine Verzinsung abwirft. Auf Steigen setzen neue Investoren; Investierte rechnen in umgekehrte Richtung: Dieser Anlagewert gilt bereits heute, also „müssen“ sich dem die aktuellen Pachten, Mieten etc. annähern, sonst lohnt (Spekulation auf) Verkauf oder Umnutzung mehr.
- Deswegen kommt es für Immobilienbesitzer darauf an, auf ihren unersetzlichen Fleck Erde möglichst viel und möglichst zahlungsfähige Nachfrager zu locken: Dann können sie höhere laufende Erträge verlangen und sich zugleich ein höheres Vermögen zurechnen; und letzteres gegebenenfalls versilbern.
Also tun sie alles, die wirklich Zahlungsfähigen zu ihren Mietern und Käufern zu machen: „Aufwertungs“-Investitionen, „Gentrifizierung“; und „Entieten“; Leerstand für mietenfreie Spekulation auf Steigerung des „Lage“-Werts und Lobbyismus für Befreiung von staatlichen

Nutzungsaufgaben für Grundstücke (unterstellt 4. Staat) usw..

Daher das Absurde im Kapitalismus, dass einfache Mieter und Wohnungssuchende Verbesserung von Infrastruktur, Sanierung und „Luxus“-Modernisierung von Wohnungen fürchten!

- (Fortgang: Herstellung einer Nachfrage-Lage durch die Finanz-Macht der Spekulation selber; unterstellt das erläuterte Prinzip)

3. Wer kommt auf diesem Markt mit seinem Bedarf und seiner Geldquelle zielführend, wer nicht zurecht?

Einerseits: Vor dem Eigentum an Grund und Boden sind alle gleich, müssen für diese Existenzbedingung zahlen; und den Immobilieneigentümern ist es wurscht, aus welcher Geldquelle die Nachfrager zahlen. Das Eigentum an Grund und Boden nötigt alle, Geld zu verdienen – und ist schon deswegen unverzichtbar für Kapitalismus.

Andererseits: Am im Kern monopolistischen Geschäft der Immobilieneigentümer und dessen Preisen scheiden sich die Nachfrager nach Haus und Grund wesentlich und furchtbar wirksam.

- Unternehmungslustigen Kapitaleigentümern sichert das Grundeigentum – klar, um den Preis des Tributs - den Zugriff auf Boden für ihre geschäftliche Nutzung; exklusiv gegen konkurrierende Unternehmen; für den Zahlungsfähigsten. Der Immobilienpreis ist für sie Investition in einen Geschäft und Profit fördernden Standort, sei es für Produktion, sei es als Zugang zum Markt. Um Anteile an ihrem Profit, der dank Lage dem der Konkurrenz überlegen ist, also um Partizipation, für die die Unternehmen ihren Profit zur Grenze machen, dreht sich ihr Streit mit den Immobilienparasiten: Antagonistische Kooperation. [>Differenzialrente]
- Diesem Markt von Grundeigentümern und kapitalistischen Nachfragern gegenüber ist die Nachfrage von bloßen Konsumenten von Wohnraum nicht gewachsen, es sei denn man gehört zu den wenigen mit so einem Einkommen, aus dem sich für ein Loft locker dasselbe bezahlen lässt wie Geschäftemacher für ein Großraumbüro zahlen. Die normale lohnabhängige Nachfrage läuft auf. Der Preis fürs Wohnen ist für sie keine Investition für besseres Geldverdienen, sondern Bedarfsnotwendigkeit und pures Plündern der Konsumtionskraft; ihre durch die Kostenrechnung ihrer Arbeitgeber beschränkte Zahlungsfähigkeit ist weder der Zahlungskraft der geschäftlichen Nachfrager noch der Monopolpreisbildung der Immobilienbesitzer und ihren Geschäftsstrategien dafür gewachsen.

Die – tw. bezweckte - Wirkung ist Verdrängung und als Wohnungsfrage allgemein und offiziell bekannt, seit Engels, von ihren Quellen - Eigentum contra Lohn - redet seither keiner. Lohn fordert keiner, wo Miethöhen beklagt werden.

Stattdessen ist die öffentliche Wohnungsfrage ein einziger Ruf nach dem Staat.

4. Was sichert der Staat, wenn er den Wohnungsmarkt sichert? Wie, warum?

Der Staat hat mit der Garantie von Eigentum, also auch an Boden und Gebäuden längst gehandelt, ehe er die Wohnungsfrage betreut. Sein Rechtsprinzip Eigentum ermächtigt überhaupt Eigentümer an Boden, aus dem Ausschluss aller anderen von dieser Existenzbedingung Geld zu schlagen = die Quelle aller Wohnungsfragen.

4.1 Grund-Eigentum

- Denn: Er will sein Territorium als Standort für Kapitalwachstum als Zweck: Deswegen muss Boden Eigentum sein, damit seine Nutzung den zahlungsfähigsten Eigentümern reserviert ist, damit Boden Geschäftsmittel für Kapital aller Art ist; was die andre Seite einschließt: Ausschluss von Eigentum auch an Boden gehört mit zu den konstitutiven Rechtszwängen, lohnabhängig Geld zu verdienen; beides als staatlicher Herstellungsakt: Anschluss der DDR; Staat will die o.a. antagonistische Kooperation von Boden- und Immobilieneigentümern mit sonstigen Kapitalisten; zählt deren Geschäftserfolge ganz unparteiisch als sein Wachstum zusammen;
- und regelt Kollisionen der Kapitalisten durch Raumordnung 1: Staat, der Eigentums Garant, definiert hoheitlich, wie Grundeigentum geschäftlich genutzt werden darf, als Gewerbefläche abgegrenzt zu Agrarland z.B., wodurch er dem Eigentumsschutz und so dem Umweltschutz Rechnung trägt v.a. durch die staatliche Erschließung von neuen und alten Flächen für den Immobilienmarkt zwischen Industrie & Handel und Immobilieneigern; ggfs. sogar Förderung von „Lagen“ und des Geschäfts mit ihnen; denn jeder Staat und jede Untereinheit von ihm bis zur kleinsten Gemeinde konkurriert darum, Standort von möglichst viel Geschäft zu sein.

4.2 Wohnungspolitik

- Freilich gehört auch das Volk zu seinen Quellen. Und die Unterbringung von hinreichend Arbeitskräfteangebot dort, wo das Geschäft es braucht, ist ein Wirtschaftsfaktor. Dem Staat auch geläufig: Seine Erfolge bei der Förderung des Immobiliengeschäfts und bei der Geschäftsansiedlung bescheren dem Volk nicht nur Arbeit, sondern auch Wohnungsnot; seit anderthalb Jh Kapitalismus geläufig. Und Aufgabe aber wie?

Nach seinen Grundsätzen ist das Wohnen wie das Geldverdienen Privatsache und der Markt die Adresse. Demgemäß betreut der Staat die Leute mit Wohnbedarf nicht gegen das, sondern im Immobiliengeschäft. Dabei in der praktischen Gewissheit, dass sich die Interessen ausschließen - und mit dem Willen der staatlichen Macht, dass der Wohnungsbedarf der Massen als Geschäft mit ihm zu gehen hat.

- a) elementare Rechtsform Vertrag; aber der über Miete mit Staatsgrenzen für Mietsteigerungⁱⁱ und Kündigung:
Staat kennt, dass die Macht der Boden-Monopolisten gegenüber dem unbedingten Wohnbedarf dazu tendiert, Wohnen unmöglich zu machen, durch die (Miet)Preishöhe, aber auch durch (Spekulation auf) rentablere Um-Nutzung des Grundeigentums samt Verdrängung.
Vergleichsmiete, Kappungsgrenzen, Kündigungsschutz usw. nehmen die Freiheit dazu nicht zurück, sondern begrenzen sie.
Die soziale Rücksichtnahme ist von wirtschaftspolitischem Funktionalismus kaum zu unterscheiden. Den Ruf nach „bezahlbaren Mieten“ anerkennt ein Staat – der schließlich „wirtschaftsverträgliche Löhne“ will. So kennt der Staat die Wohnungs- als Lohnfrage: Damit die Löhne für die Unternehmen niedrig genug sind, hilft der Staat sozial den Lohnbeziehern dabei, die Plünderung durch die Preise fürs Wohnen aushalten zu müssen.
- b) Noch aufklärerischer über die Gegensätze des kapitalistischen Immobiliengeschäft, das der Staat will, gegenüber den Normalverdienern: Er hält es für nötig, mit Raumordnung und Wohnungs(bau)politik dafür zu sorgen, dass es im Immobilienmarkt überhaupt genug Angebot für den Wohnbedarf von Normalverdienern gibt. Staat weiß, dass der Renditevergleich der Eigentümer und Investoren in Grund & Boden zugunsten der Zahlungskraftigsten die Normalverdiener verdrängt – bis zu kontraproduktiven Folgen: für sein Volk, für sein Standortangebot an Kapitalisten aller Art, die verfügbare Arbeitskräfte und „unternehmensnahe Dienstleistungen“ verlangen. Daher betreut der Staat das Geschäftsverhältnis zwischen Immobilienkapitalisten und Normalverdienern mit Wohnbedarf
 1. mit Raumordnung #2 Boden für Wohnzwecke reservieren; beschränkt Freiheit des Geschäfts – aber als Angebot eines Geschäft mit der kleinen, aber massenhaften Kaufkraft; Ergebnis: eine große kapitalistische Branche, die verdient an Angeboten an jede Abwägung zwischen „eigentlich brauche ich...“/“aber bezahlen kann ich nur...“.
 2. flankiert um ein paar Baugesetze für volksgerechten Wohnraum – warum wohl?! Zeigt a) Geschäft mit Armen, b) Ohnmacht der Kunden
 3. die Antwort kapitalistischer Wohnungspolitik auf die immer mal wieder notleidende Nachfrage nach Wohnraum: Bauen muss sich lohnen! Zynisch aber wahr: Sinken tun Mieten und Hauspreise nur, wenn sich die Investoren um der Gewinnmasse willen in ein Überangebot hinein konkurriert haben. (Dabei dürfen kleine Bauherren helfen, mit staatlich gefördertem Bausparvertrag.)
 4. Markt verträglich soziale Subventionen, also ans Immobiliengeschäft für „bezahlbare“ Wohnungen aus Steuermitteln; direkte wie Steuererlass, indirekte wie Wohngeld, das durchlaufender Posten bei Mietern; eine Massenleistung (!), charakterisiert Normalverdienst.
 5. soziale Marktpflege, nicht staatliche Bedarfsdeckung: von „Transparenz“ durch Mietspiegel bis zum staatlichen Wohnungsbau als Zusatzangebot am Wohnungsmarkt.

(Konjunkturen dieser Politik: sozial- und ordnungspolitische Herstellung oder Wiederaufbau eines Wohnungsmarktes für Lohnabhängige; dessen Privatisierung für den Staatshaushalt und als neue Anlagensphäre; „Finanzialisierung“ des Immobiliengeschäfts)

5. Was kommt raus? Wohnungsfrage heute

Unter dauernder staatlicher Betreuung gibt es immer wieder eklatante Wohnungsnot – aber als gemanagte Begleiterscheinung eines furchtbar funktionierenden Wohnungsmarkts, des Geschäfts mit der Armut: Deutschland ist stolz auf seine brummenden Ballungsräume – und seine wettbewerbsfähig niedrigen Löhne. Im Stolz ist oben leider einig mit unten – Kritik nur: gehen soll das beides! Und beides geht – nämlich beides auf Kosten der Lohnabhängigen: Lohn – niedrig genug im Weltmarktvergleich - funktioniert als Anwendung von Arbeit (v) in den Weltmarktfabriken Ds, und zwar auch deshalb, weil Beschäftigte eine Wohnung haben statt auf der Straße unbrauchbar zu werden; und Lohn versilbert Immobilienrenditen, tw. über staatliche Umverteilung von Steuer auch aus Lohn. Mit Kollateralschäden, die der Staat seit langem betreut. Aktuell: Konkurrierende Kommunen betreiben Standortaufwertung (Infrastruktur; Uni; Industrie- und Dienstleistungskerne...), treiben damit die Mieten und die Wohnungsnot hoch und betreiben Wohnungspolitik samt neuem sozialen Wohnungsbau, sogar mitten in der Stadt: a.Standortangebot arbeitsplatznahes Wohnen von Fach- und Führungskräften und den Massen neuer Dienstleister an den Umschlagsbedürfnissen des Kapitals, b.gegen ausufernde Ghettobildung Durchmischung und Verdünnung. Da relativiert manche Großstadt sogar die Wirkung ihres HartzIV-Regimes. Neuentdeckung der uralten Ordnungsseite an der Sozialpolitik.

ii Vergleichsmiete: erreichtes Bereicherungsniveau der Immobilienkonkurrenz bremst individuelle Steigerung
Kappungsgrenze: 20% Steigerung / 3 Jahre (ist), 15% (geplant)
Neuvermietung: Steigerung beliebig bis „sittenwidrig“ (ist), bis 10% über Niveau (geplant)