

Guenther Sandleben

Wohnungsmiete - ein ganz normales Abzocker-Geschäft

Die blinden Flecken eines Wertgutachtens

Einführung

In einem Wertgutachten vom April 2012 wurde für eine rd. 60 qm große Wohnung mit zwei Zimmern und Balkon, gelegen in der Emser Straße Berlin-Neukölln, ein Verkehrswert von 86.000 Euro ermittelt. Laut aktueller Daten liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in dieser Gegend mittlerweile bei mehr als 4000 Euro pro Quadratmete. Der Verkehrswert hat sich also innerhalb von rd. 12 Jahren beinahe verdreifacht. Einen in etwa gleich großen Anstieg verzeichnen die Nettokaltmieten.¹ Dieser Verdreifachung der Mietkosten steht ein durchschnittlicher Lohnanstieg in Berlin von rd. 50 Prozent gegenüber. Meist reicht der Lohn nicht mehr aus, um diese Verteuerung zu bezahlen. Um die Wohnung bezahlbar zu halten, musste der Berliner Senat Wohngeld und andere Wohngeldzuschüsse stark erhöhen.

Um zu verstehen, welche Faktoren den Preis einer Immobilie bestimmen und wodurch die Miete nach oben getrieben wird, wollen wir das damalige Wertgutachten näher analysieren. Daraus geht hervor, dass die Miete in einem engen Verhältnis zum Immobilienpreis steht. Wie eine nähere Analyse zeigt, sind beide Größen vor allem durch Zins und Bodenrente stark übersteuert. Würde beides wegfallen, wäre die Mietbelastung für alle tragbar.

Sowohl beim Zins als auch bei der Bodenrente handelt es sich um Einkommen, die Eigentümer von Kapital und Boden erhalten, ohne dass die Bezieher der Einkommen etwas zur Produktion beitragen. Sie ernten, ohne zu leisten. Sie kassieren ab, weil sie Eigentümer sind. Das Abzocker-Geschäft findet ganz legal statt. Seine Grundlage ist der kapitalistische Verwertungsprozess, der dazu führt, dass Wohnungen nur gebaut werden, wenn sie genügend Profit und Grundrente abwerfen. Wenn das nicht der Fall ist, stockt der Neubau, obwohl Wohnungsbedarf vorhanden ist. Nicht das Bedürfnis nach Wohnungen, sondern der Profit bestimmt deren Produktion. Das ist ein Skandal, der unmittelbar aus den Verhältnissen hervorgeht. Und weil es die herrschenden Verhältnisse selbst sind, die das Bauen behindern, wird der Skandal vernebelt, verharmlost und auf andere Gründe geschoben, um die Eigentums- und Verwertungsverhältnisse nicht in einem ungünstigen Licht erscheinen zu lassen. Im Jahr 2021 wurden noch rd. 310.000 Wohnungen fertiggestellt; 2023 waren es rd. 250.000 Wohnungen, was nur etwas mehr als die Hälfte des von der Bundesregierung angestrebten Ziels von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr ist. Die Politik war machtlos, weil sie das Eigentum an den Produktionsmitteln und am Boden unangetastet ließ.

Der Zusammenhang zwischen Immobilienpreis und Miete soll im folgenden auf der Grundlage des Wertgutachters analysiert werden. Der Wertgutachter hat in seiner Verkehrswertberechnung die verschiedenen Verwertungsverhältnisse anschaulich analysiert, aber er tut dies so, als seien diese gesellschaftlichen Verhältnisse unveränderliche Naturgegebenheiten jeder höher entwickelten Zivilisation. Zins und Grundrente werden so verstanden, als sei es ganz selbstverständlich, dass ein verliehener Kapitalwert und ein bebautes Grundstück Zins und Pacht abwerfen; als würden diese Erträge automatisch aus beiden Dingen hervorgehen und einen Beitrag zur Produktion leisten, den sich die Eigentümer ganz selbstverständlich aneignen, weil sie sie besitzen.

Auffällig ist, dass der Gutachter alle Fragen, die über die Ermittlung des Verkehrswertes hinausgehen, außen vor lässt. Die Fragen reichen nur so weit, wie sie für Investoren von Interesse sind. Es handelt sich um eine systemkonforme Betrachtung der Verwertungsbedingungen. Gutes Wohnen ist nur

¹ https://atlas.immobilienscout24.de/adresse/12051-berlin-emser-str-76?marketingFocus=HOUSE_BUY&userIntent=BUY

insoweit von Interesse, als sich daraus eine zusätzliche Rendite erwirtschaften lässt. Neben dem Zusammenhang von Immobilienpreis und Miete wollen wir die blinden Flecken aufzeigen.

In dieser Studie wird versucht, das merkwürdige Phänomen zu erklären, warum die Gesamtmiete, die für die gesamte Lebensdauer eines Hauses bzw. für die anteilige Nutzung einer Wohnung gezahlt wird, zwangsläufig wesentlich höher ist als die Baukosten des Hauses (bzw. die anteiligen Kosten der Wohnung) zuzüglich aller anfallenden Verwaltungs- und Modernisierungskosten. Der Leser soll erfahren, warum der Mieter durch seine Mietzahlungen einen höheren Wert erbringt, als er durch die Nutzung der Wohnung verbraucht. Kurz: Warum Mieten so teuer sind und deshalb für die meisten Menschen eine unüberwindbare Hürde für gutes Wohnen darstellen - eine Hürde, die immer häufiger zu Verdrängung und Zwangsäumung führt.

1. Hinweise zum Wertgutachten

Die Wohnanlage ist laut Wertgutachten 1903 als Mietshaus in einfacher Bauweise erstellt worden. Nach Aufteilung der Wohneinheiten erfolgte eine einfache Gebäudesanierung in den 80er Jahren. Bis zum Bewertungsstichtag wurden weitgehend die notwendigsten Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die letzten größeren Modernisierungsmaßnahmen betrafen die Erneuerung der Heizungsanlage als Fernwärme-Zentralheizung und die Abdichtung der hofseitigen VH- und QG- Kelleraußenwände inklusive Hofneugestaltung (ca. 2011).

Bei dem Wohngebäude handelt es sich um ein Altbau-Mietswohnhaus in 5-geschossiger, geschlossener Bauweise mit unausgebautem Dach. Es besteht aus einem Vorderhaus (VH), einem Seitenflügel (SF re) sowie einem Quergebäude (QG).

Die Gebäudenutzung besteht aus 24 Wohneinheiten. Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit Zugang zu einem Dachraum, gelegen im Vorderhaus, 4. Obergeschoss. Die Wohnung umfasst zwei Zimmer, innen liegendes Bad, Küche, Flur und Balkon.

Die Wohnfläche gibt das Gutachten mit 59,93 qm an; hinzu kommt noch ein verwertbarer Dachraum von ca. 60 qm Nutzfläche. Die Grundstücksgröße beträgt 570 qm.

Wohnanlage und Wohnung befinden sich in durchschnittlichem, einfach modernisiertem Zustand. Das monatliche Wohngeld gemäß Wirtschaftsplan lag 2012 bei 194,00 €. Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer werden rund 30 Jahre angegeben. Bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 % errechnet das Gutachten einen anteiligen Bodenwert von 10.800,00 €. Als Ertragswert, der zugleich der Verkehrswert sein soll, werden 86.600,00 € genannt.

Nach allgemeiner Einschätzung rückt das Ertragswertverfahren die kapitalistische Verwertungsweise des Wohneigentums ins Zentrum². Die typisch kapitalistischen Charakterzüge werden ohne Beschönigung dargestellt. Im Gutachten drehen sich sämtliche Fragen um diesen neuralgischen Punkt.

2. Berechnung des Jahresreinertrags

Ohne Erträge ist eine Verwertung des Kapitals unmöglich. Diese müssen mindestens so hoch sein, dass der im Mietobjekt vorgeschossene Kapitalwert nicht nur sukzessive zum Ausgangspunkt zurückfließt, sondern um einen Profit vermehrt zurückfließt. Erst dann wäre der Kapitalwert verwertet.

2.1. Jahresrohertrag

Entsprechend dieser Verwertungslogik beginnt das Gutachten mit der wichtigsten Kenngröße, mit der Ermittlung des Jahresrohertrags. Dieser errechnet sich aus den nachhaltigen, den „marktüblich

² „Das Ertragswertverfahren ist bei bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung (durch Vermietung oder Verpachtung) bestimmt sind. Im Allgemeinen kommt das Ertragswertverfahren dann zur Anwendung, wenn der Grundstücksmarkt das betreffende Grundstück als Renditeobjekt ansieht.“ Handbuch (2009), S. 95. „Das Ertragswertverfahren ist heute in fast allen Bereichen der Immobilienbewertung das für die Wertfindung entscheidende Verfahren.“ Brunner (2009)

erzielbaren Erträgen“. Darunter versteht das Gutachten allein die Miete, die der Mieter als Gegenleistung für die Gebrauchsgewährung der Wohnung an den Vermieter zu entrichten hat.

Das ist jedoch längst nicht alles, was der Mieter zu zahlen hat. Neben der Grund- oder Nettokaltmiete stellt der Vermieter dem Mieter Neben- bzw. Betriebskosten für tatsächlich erbrachte Nebenleistungen (darunter Müllabfuhr, Straßenreinigung, Entwässerung, Allgemeinstrom, Gebäudeversicherungen) bzw. für Zwangsabgaben an den Staat (Grundsteuern, sonstige Steuern und Abgaben) in Rechnung. Der Staat verdient immer mit, wenn der Vermieter und die von ihm beauftragten Firmen verdienen. Dieser staatliche Zugriff auf den Reichtum der Gesellschaft kann an dieser Stelle nicht weiter verfolgt werden. Stattdessen konzentrieren wir uns auf die Beutezüge, die unter der Form der Nettokaltmiete vorgenommen werden.

Unter Berücksichtigung der bisher bezahlten Miete, der Mietpreisgestaltung bei Neuvermietung und des Mietspiegels setzt das Gutachten einen „marktüblichen Mietwert von 6,00 €/qm nettokalt“ an. Da die Wohnfläche 59,93 qm beträgt, liegt die monatliche Nettokaltmiete bei (6 €/qm * 59,93 =) 359,58 €.

Dies ergibt eine Jahreswohnungsmiete oder einen Jahresrohertrag (359,58 * 12 Monate) von **4.314,96 €**.

2.2. Abzüglich Bewirtschaftungskosten

Das Gutachten verweist auf § 19 ImmoWertV. Danach sind „als Bewirtschaftungskosten ... die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind“.

Die kapitalistische Verwertungsweise der Immobilie wird hier deutlich: Nur die Kosten sind zu berücksichtigen, die nicht – wie obige Neben- bzw. Betriebskosten - auf den Mieter umgelegt werden können, Kosten also, die der Vermieter trägt. Solche nicht umlagefähigen Betriebskosten müssen deshalb als Abzug in seiner Ertragsrechnung berücksichtigt werden.

Sachlich gliedern sich die Bewirtschaftungskosten in Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und in das Mietausfallwagnis.

Erstens Verwaltungskosten

Diese Kosten umfassen, wie das Gutachten schreibt, „die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.“ Hier liegen nicht nur Quellen der Bereicherung, ein Teil der Kosten wäre überflüssig, würde die Wohnungswirtschaft nicht kapitalistisch betrieben. Lediglich ein Teil der in den Verwaltungskosten steckenden Arbeitszeit gehört zu den gesellschaftlich notwendigen Verwaltungstätigkeiten, die auch jenseits kapitalistischer Verwertungsweise anfallen würden.

Die Verwaltungskosten werden in Abwägung der Ansätze des § 26 II.BV und den realen Verwaltungskosten der Wohnanlage jährlich mit rund **280,00 €** pro Wohneinheit angesetzt.

Zweitens Instandhaltungskosten

Darunter versteht das Gutachten solche Kosten, die „infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen...“. Solche Kosten sorgen für einen normalen, altersgeminderten Werterhalt. Werden die damit verbundenen Instandhaltungen unterlassen, kann ein überdurchschnittlicher Wertverlust des Gebäudes eintreten.

Die Beseitigung normaler Verschleißerscheinungen wäre auch dann notwendig, wenn es keinen Kapitalismus in der Wohnungswirtschaft gäbe.

Das Gutachten setzt die Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung der Ansätze des § 28 II.BV und des Zustands der Anlage auf rund 12,00 €/qm Wohnfläche an. Auf die Wohnung entfallen im Jahr (59,93 qmWfl. x 12,00 €/qm) Instandhaltungskosten in Höhe von **719,16 €**.

Drittens Mietausfallwagnis

Risiken, soweit kalkulierbar, setzt das Kapital in Rechnung, auch wenn sie gar nicht oder in anderer Höhe eintreten. Für das Risiko von Ertragsminderungen, die durch „uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen“, berücksichtigt das Gutachten 2 % des jährlichen Rohertrags: $2\% \times 4.314,96 \text{ €} = 86,30 \text{ €}$. Solche kalkulatorischen Kosten spiegeln die Risiken auf dem Immobilienmarkt wider, sind also Ausdruck für die Möglichkeit, dass aufgrund von Marktumständen Leerstand und Mietausfälle entstehen. Auf der Grundlage einer nichtkapitalistischen, güterwirtschaftlich orientierten Immobilienverwaltung würden solche Unsicherheiten zusammen mit dem Markt verschwinden. Allerdings könnte es sich als sinnvoll erweisen, gewisse Wohnraum-Reserven vorzuhalten, um Wohnungswünsche unverzüglich zu realisieren.

2.3. Jahresreinertrag

Den Jahresreinertrag errechnet das Gutachten aus dem Jahresrohertrag abzüglich der angesetzten Bewirtschaftungskosten:

Jahresrohertrag	= 4.314,96 €
- Bewirtschaftungskosten	= 1.085,46 €
= Jahresreinertrag	= 3.229,50 €

3. Zur Verzinsung des Bodenwerts und zu Fragen, die das Gutachten nicht stellt

Die Immobilienwertverordnung verpflichtet den Gutachter, die Verzinsung des Bodenwerts vom Jahresertrag abzusetzen, um auf diese Weise den Ertragsanteil des Gebäudes zu ermitteln. Diese Trennung der beiden Ertragsteile unterstellt den Boden als besondere kommerzielle Ertragsquelle, die getrennt von dem Kapital zu betrachten ist, das in Form der gebauten Eigentumswohnung existiert. Ökonomisch steht hinter dieser gesetzlichen Bestimmung, dass der Ertragswert des Bodens durch andere ökonomische Gesetze reguliert wird als der Ertragswert der darauf errichteten Gebäude.

Während das Grundstück prinzipiell unvergänglich ist, hat die Bauimmobilie eine begrenzte Gesamtnutzungsdauer, innerhalb derer das Gebäude seinen Wert nach und nach verliert. Das ist der eine Unterschied. Das Gebäude musste produziert werden. Es enthält also wirklichen Wert, der sich als Preis darstellt. Als Resultat eines kapitalistischen Produktionsprozesses ist es Warenkapital, das aus dem Wert der verbrauchten Produktionsmittel und dem von den Bauarbeitern neu zugesetzten Wert besteht. Der Boden hingegen, soweit durch die Natur vorhanden, existiert ohne Arbeit und kann daher keinen Wert besitzen. Das ist der andere Unterschied.

Wenn der Boden dennoch einen Preis bekommt, dann hängt das mit Umständen zusammen, die aus den kapitalistischen Verhältnissen hervorgehen. Alles wird eben zur Ware, selbst die menschliche Ehre, der Boden und nicht zuletzt der Wissenschaftler, soweit er sich als nützlich erweist und z. B. Gutachten erstellt.

3.1. Was das Gutachten nicht sehen will

Das Gutachten ist völlig blind dafür, dass dem Boden der eigentliche Wert fehlt. Auch interessiert sich der Gutachter nicht dafür, was jenseits heutiger kommerzieller Geflogenheiten möglich wäre. Er untersucht weder die Wertquellen noch den Charakter des Werts. Das Ertragswertverfahren nimmt die kommerziellen Dinge so, wie sie von praktischem Interesse sind, wenn die Wohnung ein Handelsobjekt, eine Anlagesphäre für das Kapital bildet. Alles andere liegt jenseits der Betrachtung, weil es auch jenseits des Schacherns liegt. Der Mieter wird auf eine Ertragsquelle des Vermieters reduziert, je tiefer seine Taschen sind und je zuverlässiger er zahlt desto besser. Die Immobilie in ihrer stofflichen Gestalt interessiert den kapitalistischen Verwerter nur so weit, wie er einen Profit daraus schlagen kann.

Das sind die Verhältnisse, die begutachtet werden. Sämtliche Problemstellungen reduzieren sich eindimensional auf das nackte Kapitalinteresse. Tiefere Fragen würden nicht nur nichts zum Geschäftserfolg beitragen, die Antworten selbst könnten gefährlich werden für das Geschäft selbst. Sie würden den Schein der Wohlanständigkeit, der Selbstverständlichkeit und der Alternativlosigkeit auflösen. Die Wohnungswirtschaft könnte in einem anderen Licht erscheinen, wo Diebstahl und Raub vorherrschen und der Abriss von Wohnanlagen dazu dient, die Mieten hoch zu halten, damit die Raubzüge weiterhin hohe Erträge abwerfen.

Die sich aufdrängende Frage, warum die Nutzung eines Stücks des Erdballs, der von Natur doch allen zur Verfügung steht, etwas kosten soll, erhält auf dieser kommerziellen Grundlage den Schein des Absurden. Das, was vorhanden ist, muss so sein – Pasta! Der Boden wurde bezahlt, also hat er einen Wert.

Die Frage ist allerdings lebenswichtig für die breite Masse der Wohnungsmieter einschließlich jener, die sich für ein bescheidenes Wohneigentum häufig lebenslanglich verschulden und in ihrer Zinsknechtschaft oftmals schlechter dran sind als die Mieter. Was dem Gutachter als völlig überflüssig und absurd erscheint, ist hier eine Frage, die manchmal über Leben und Tod entscheidet.³

Das Gutachten geht vom geltenden Recht aus. Es hinterfragt dieses Recht nicht. Das Eigentum am Boden wird als ein absolutes Recht unterstellt, das den Eigentümer berechtigt, im Großen und Ganzen nach seinem Belieben damit zu verfahren. Wird er von anderen Erdbewohnern daran gehindert, etwa weil er ein Erdstück, das andere dringend benötigen, in Erwartung steigender Preise ungenutzt lässt, eilt ihm der „Rechts-Staat“ mit seinem Gewaltmonopol zu Hilfe, um die Souveränität über das Eigentum zu erzwingen. Das vom Staat geschützte Grundeigentum befähigt den Eigentümer, andere Menschen vom Gebrauch rücksichtslos auszuschließen. Das als absolut geltende Eigentumsrecht kennt weder Mitgefühl, soziale Verantwortung noch Gnade gegenüber dem Bedürftigen. Alle gesellschaftlichen Verpflichtungen sind darin beseitigt. Es herrscht souverän in seinem kleinen Reich, markiert durch die Grenzsteine des Bodeneigentums, und verstößt alle, die nicht seiner Verwertung dienen. Es ist rücksichtslos, vernichtend und wird in seinem grenzenlosen Verwertungsdrang nur dort abgebremst, wo Gesetze Grenzen setzen.⁴

Die Grundrente (Pacht) als die ökonomische Form, unter der ein Grundeigentümer sich die Werte anderer aneignet, nur weil er ein Monopol über einen Stück des Erdballs staatlich garantiert bekommt, wird im Gutachten nicht erwähnt. Die Grundrente schwimmt mit dem Zins. Dass dies keineswegs ein einfacher Akt der Verschleierung ist, mit der die Aneignungsweise des Grundeigentümers zugedeckt werden soll, sondern aus den kommerziellen Verhältnissen selbst hervorgeht, muss noch gezeigt werden. Kapitalfetisch und Interesse lassen entsprechende Bewusstseinsformen hervortreten. Hier gilt es nur festzuhalten, dass sowohl im Gutachten als auch in der betriebswirtschaftlich ausgerichteten Literatur zur Immobilienwirtschaft die Grundrente keine sichtbare Rolle spielt. Als eigenständige ökonomische Größe taucht sie bestenfalls als volkswirtschaftlicher Erinnerungsposten beiläufig auf.⁵

³ Die kapitalistische Wohnungswirtschaft, die den Boden als Bereicherungsmittel unterstellt ohne nach dem Zusammenhang und den Folgen zu fragen, ist völlig blind für die vielschichtige Elendspyramide, die eine solche kommerzielle Verwendungsweise notwendig entstehen lässt. Selbstmord und Mord bilden die Spitze dieser Pyramide, die vor allem bei Zwangsräumungen sichtbar wird, worauf folgende Zeitungsnotiz hinweist: „In Karlsruhe hat ein 53-Jähriger vier Personen getötet, weil er die Zwangsräumung der Wohnung seiner 55 Jahre alten Lebensgefährtin abwenden wollte. Er tötete einen Justizbeamten, den neuen Wohnungseigentümer, einen Schlüsseldienst-Mitarbeiter, seine Lebensgefährtin und schließlich sich Selbst“. (FAZ vom 5.7.2012)

⁴ Gemäß § 903 BGB kann der Eigentümer mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen, sofern nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen. Der Eigentümer besitzt also das Recht zur totalen Herrschaft über eine Sache; dingliche Rechte sind absolute Rechte. Der Eigentümer besitzt umfassende Herrschaftsrechte.

⁵ Beispielsweise im Wohnungs- und Immobilienlexikon (2011) unter dem Stichwort „Bodenwert, Einflussfaktoren“. Prof. Dr. Karl-Heinz Kappelmann schreibt: „Bei vollkommener Information leiten sich die Kaufpreise für Boden aus den kapitalisierten erwarteten Grundrenten ab. In der Realität sind zum Teil diese Preise durch Spekulationen verzerrt. Vor diesem Hintergrund hat daher die Höhe der Grundrente an verschiedenen Standorten für die einzelnen Nutzungen einen wesentlichen Einfluss auf den Bodenwert. Aufgrund der Immobilität des Bodens können die Grundrenten regional sehr stark differieren.“ Er setzt die Einflussfaktoren, die Immobilie als Handelsobjekt und die Grundrente als selbstverständliche, als immer schon da gewesene, ewig gültige, d. h. auch unveränderbare Größen voraus.

3.2. Ermittlung des Bodenwerts

Das Gutachten geht also nicht von der Bodenrente aus. Kapitalisiert mit dem Zins, würde sie erst den Bodenpreis ergeben. Kapitalisieren heißt nichts anderes, als die Rente als Einnahmestrom eines zugrunde liegenden Kapitals anzusehen, in diesem Fall des Bodens. Der Boden, als eine Art Kapital betrachtet, erhält seinen regulierenden Preis, indem die Rente durch einen marktüblichen Zinssatz dividiert wird. Also:

$$\text{Bodenpreis} = \text{Rente} / \text{Zinssatz}$$

Das Gutachten ermittelt den Bodenwert anhand der Quadratmeterfläche des Grundstücks und des Bodenrichtwerts, den der Gutachterausschuss aus einer Kaufpreissammlung, also entlang tatsächlicher Immobiliengeschäfte⁶, berechnet.⁷ Für diesen Zweck werden Richtwertzonen gebildet, die jeweils Gebiete umfassen, die – wie das Baugesetzbuch (§196) vorschreibt – nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Der Bodenrichtwert ist demnach ein durchschnittlicher, auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche bezogener Preis für den Boden in einem Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Um als Wertmaßstab für die Bewertung des Bodens zu dienen, verlangt das Gesetz zusätzlich, dass die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks darzustellen sind. Nun ist der Wertgutachter in der Lage, abweichende wertbeeinflussende Faktoren, die das zu bewertende Grundstück besitzt, über Zu- oder Abschläge vom Richtwert zu berücksichtigen.

Allgemein schreibt das Gutachten dazu: „Bei der Prüfung auf hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsfälle mit dem Bewertungsobjekt können Unterschiede festgestellt werden, die entweder eine Anpassung zur Vergleichbarkeit oder den Ausschluss von Vergleichspreisen zur Folge haben. Bei besseren Qualitäten im Vergleich zum Bewertungsobjekt muss ein Abschlag vorgenommen werden und bei schlechteren ein Zuschlag. In vorliegendem Fall stimmen die allgemeine Wohnlage, Baujahr, Gebäudeart, Verfügbarkeit, Nutzung und Wohnungsgröße in diesem Immobilienteilmarkt weitgehend überein. Die Lage in verschiedenen Bodenrichtwertzonen gleicht sich überwiegend durch die Auslastung des Grundstücks durch die Bebauung und die Größe der Miteigentumsanteile aus und kann bei der Anpassung vernachlässigt werden. Abweichungen bestehen allerdings bei der Einschätzung der Lage im Ortsteil und der Beeinträchtigung durch Straßenlärm. Zur Vergleichbarkeit mit der zu bewertenden Wohnung werden die Kauffälle angeglichen.“

Unter Berücksichtigung der etwas besseren Lage und der größeren Geschoßflächenzahl im Vergleich zu den Richtwertgrundstücken errechnet das Gutachten einen Bodenwert von „rund 475,00 €/qm“. Der Bodenwert der Gesamtanlage (Bodenfläche: 570 qm) liegt bei 570 qm x 475,00 €/qm = 270.750,00 €. Daraus errechnet sich für die betreffende Eigentumswohnung (der Miteigentumsanteil beträgt 40/1.000) ein Bodenwertanteil in Höhe von (40/1.000 x 570 qm x 475,00 €/qm) **rund 10.800,00 €**.

3.3. Bodenwertverzinsung

⁶ Das Baugesetzbuch verpflichtet die beurkundende Stelle dazu, den Gutachterausschuss die Kaufpreise „in Abschrift“ mitzuteilen. (§195 BauGB)

⁷ „Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.“ §193 Abs. 5 BauGB

„Bodenrichtwert. (1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen.“ BauGB § 196.

Das Gutachten geht also von Bodenrichtwerten aus, die als durchschnittliche Lagewerte für den Boden vom zuständigen Gutachterausschuss empirisch aus Kaufpreissammlungen ermittelt und veröffentlicht werden. Das Vergleichsgrundstück dient als Maß bei der Ermittlung des Bodenwerts der Eigentumswohnung Emser Straße, wobei die vom Maß abweichenden besonderen Umstände zu Wertkorrekturen führen. Der Gutachter ist keineswegs willkürlich verfahren sondern hat das umgesetzt, was gesetzlich vorgeschrieben wird⁸.

Der Bodenpreis als die kapitalisierte Rente ist für den Kapitalanleger der tatsächliche Ausgangspunkt und er möchte – auf kapitalistischer Grundlage hat er gewissermaßen ein natürliches Recht darauf – den vorgeschossenen Kapitalteil verwerten. Der Kapitalteil soll einen Überschuss abwerfen, der für diese Anlagesphäre als üblich gilt und deshalb als normal angesehen wird. Darüber, was normal ist, entscheidet das praktische Geschäftsleben. Man muss nur die Verwertungsraten des tatsächlich engagierten Kapitals nehmen, um zu wissen, was übliche Verwertung des Kapitals bedeutet.

Liegenschaftszinssätze

Auch hier spielt der Gutachterausschuss als Informant für die praktischen Geschäftsleute eine wichtige Rolle. Dem Gutachten Emser Straße können wir den folgenden Hinweis entnehmen:

„Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten“ (§ 14, Abs. 3 ImmoWertV).

Weiter heißt es: „Vom Gutachterausschuss Berlins wird mit Stand von 2009 für Wohnungseigentum im Weiterverkauf eine Spanne von 3,0 % bis 6,0 % als Liegenschaftszinssatz empfohlen, und der Immobilienverband Deutschland IVD gibt mit Stand von 2009 eine mittlere Spanne von 3,0 – 4,5 % für Eigentumswohnungen an. Bedingt durch die globale Finanzkrise ist seit 2008 bei sinkender Verzinsung von sicheren festverzinslichen Wertpapieren eine Belebung des Immobilienmarktes feststellbar. Dies führt zu tendenziell steigenden Kaufpreisen mit zunehmend sinkenden Liegenschaftszinssätzen. In Anbetracht des gewählten Mietansatzes ist für Grundstücke der vorliegenden Wohnnutzung ein Liegenschaftszinssatz von 3,0 % ... anzusehen.“

Diese Betrachtung, wie sie sich aus dem Geschäftsleben aufdrängt, stellt die Höhe der Bodenwertverzinsung in einen direkten Zusammenhang mit der „Verzinsung von sicheren festverzinslichen Wertpapieren“, als eine mögliche Anlagealternative. Die „Bodenwertverzinsung“ wird also wie eine ganz normale Verzinsung behandelt, die ein zinstragendes Kapital abwirft. Das zinstragende Kapital gilt als die allgemeine Form, unter die auch die kommerzielle Verwertung des Bodens fällt. Zugleich stellt das Gutachten eine „sinkende Verzinsung“ fest, die zu einer „Belebung des Immobilienmarktes“ und zu „tendenziell steigenden Kaufpreisen“ führe.

Das ist ganz einfach zu verstehen. Bleibt die Miethöhe und mit ihr die im Mietpreis verborgene Grundrente konstant, dann steigt der Bodenpreis tendenziell in dem Maße, wie der Zins fällt. Diese Bewegung des Bodenpreises geht direkt aus der bereits vorgestellten Kapitalisierungsformel für die Grundrente hervor: $\text{Bodenpreis} = \text{Rente} / \text{Zinssatz}$. Anders formuliert: Verlieren die alternativen Kapitalanlagen, etwa der Kauf von Anleihen, durch Fall ihrer Renditen an Attraktivität, dann wendet sich das Verwertungsinteresse des Kapitals stärker der Immobilie zu. Veranlasst durch eine stärkere Nachfrage steigt deren Preis, bis der Vorteil durch Fall der Rendite wieder verschwunden ist.

Durch einfaches Umstellen der Kapitalisierungsformel in $\text{Rente} = \text{Bodenpreis} * \text{Zinssatz}$ lässt sich leicht mit den bekannten zwei Größen Bodenpreis und Zinssatz (modifiziert als Liegenschaftszinssatz) der „Bodenertrag“, wie es im Gutachten heißt, berechnen:

$$\text{„Bodenwertverzinsung } 3,0 \% \times 10.800,00 \text{ €} = 324,00 \text{ €“}$$

⁸ „Der Wert des Bodens ist ... ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.“ §16 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung). „Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.“ (§ 15 II WertV)

Das Gutachten geht davon aus, dass der Boden die Bodenwertverzinsung immer abwerfen wird, gewissermaßen kraft seiner inneren Natur. Die Verwertung wird als eine ewige Eigenschaft der Natur, nicht als vergängliche Eigenschaft der kapitalistisch bestimmten Natur gesehen. Das entspricht der generellen Auffassung in der Immobilienwirtschaft, den Ertrag aus Grund und Boden als „ewige Rente“ anzusehen⁹. Auf kapitalistischer Grundlage ist dies auch zutreffend, da hier das Eigentumsrecht über den Boden das Machtinstrument bildet, um einen Teil des gesellschaftlichen Reichtums abzufangen. Die „ewige Rente“ würde jedoch sofort verschwinden, sobald die vom Kapital geschaffenen Voraussetzungen dafür abgeschafft wären.

Hier zeigt sich: Die ewige Kategorie der Rente ist eine bürgerliche Erfindung, die sich keine andere Gesellschaft vorstellen kann als die kapitalistische. Die moderne Grundrente als eine unter dem Kapitalismus entstandene spezifisch historische Abzocker-Kategorie, kann so wenig gedacht werden wie die Kategorie des Kapitals, als eine spezifisch historische Kategorie unserer Zeit. Oder mit Marx zu sprechen:

„Vom Standpunkt einer höhern ökonomischen Gesellschaftsformation wird das Privateigentum einzelner Individuen am Erdball ganz so abgeschmückt erscheinen wie das Privateigentum eines Menschen an einem anderen Menschen. Selbst eine ganze Gesellschaft, eine Nation, ja alle gleichzeitigen Gesellschaften zusammengenommen, sind nicht Eigentümer der Erde. Sie sind nur ihre Besitzer, ihre Nutznießer, und haben sie als boni patres familias („gute Familienväter“) den nachfolgenden Generationen verbessert zu hinterlassen.“¹⁰

Dass dies gerade nicht, sondern das direkte Gegenteil davon heutzutage geschieht, die Erde - statt verbessert zu hinterlassen - ausgezehrt und ruiniert wird, ist allgemein bekannt, wobei systematisch vermieden wird, dies als Skandal kapitalistischer Verwertung zu betrachten.

Dass der Boden dem Eigentümer kraft des Rechtstitels einen Ertrag abwirft, heißt jedoch nicht dass der Boden diesen Ertrag aus sich selbst heraus schafft. Wie sollte die unorganische Natur, die doch selbst keinen Wert hat, weil sie gerade nicht durch Arbeit produziert wird, einen derartigen Wert hervorbringen, der immer ein gesellschaftliches Verhältnis einschließt. Die Gleichheit des Werts, die sich in der Gleichheit von Preisen ausdrückt, ist völlig verschieden von der groben Naturhaftigkeit des Bodens. Wie sollte es möglich sein, dass der Boden mit all seinen Besonderheiten aus sich selbst heraus einen Ertrag hervorbringt, der aus einer Wertsumme von gleicher Qualität besteht? Das sind, wie schon Marx bemerkte, „zwei inkommensurable Größen, die ein Verhältnis zueinander haben sollen.“¹¹

4. Berechnung des Gebäudeertragsanteils und des Gebäudeertragswerts

Der Jahresreinertrag als kombinierte Größe aus Boden- und Gebäudeertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten bildete den Ausgangspunkt. Vom Jahresreinertrag wird nun die Bodenwertverzinsung – die mystifizierte Form der Rente – abgezogen, um den Gebäudeertragsanteil zu erhalten. Die Rechnung ist einfach und stellt sich laut Gutachten folgendermaßen dar:

3.229,50 € Jahresreinertrag (siehe Punkt 2.3.)
- 324,00 € Bodenwertverzinsung (siehe Punkt 3.3.)
<hr/>
= 2.905,50 € jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlage

⁹ „Dabei wird in der Regel beim Grund und Boden davon ausgegangen, dass die Erträge dauerhaft sind. Somit kann der Ertrag des Grund und Bodens als ewige Rente angesehen werden.“ Handbuch (2009), S. 896

¹⁰ Marx, Kapital III, MEW 25, S. 784

¹¹ Marx, Kapital III, MEW 25, S. 825

Knapp 90 % des berechneten Jahresreinertrags werden als Reinertragsanteil der baulichen Anlage und fast 10 % als Ertragsanteil des Bodens angesehen. Nach dem starken Anstieg der Bodenpreise seit 2012, der höhere Mieten verursachte, haben sich die Relationen zugunsten des Ertragsanteils des Bodens verschoben. Solche quantitativen Verschiebungen ändern jedoch nichts an der grundsätzlichen Trennung beider Ertragsanteile.

Vom Standpunkt des Käufers der Eigentumswohnung, der sein Geld als Kapital vorschießt, um es zu verwerten, bilden beide Ertragsanteile den erwarteten Überschuss seiner Investition. Würde er die Eigentumswohnung kaufen, dann könnte sich sein Kapital entsprechend der genannten Planungsgrößen verwerten. Er wird nur einen solchen Kaufpreis für die Wohnung akzeptieren, der niedrig genug ist, um die gewöhnliche Rendite durch Mietzahlungen zu erhalten. Auf der anderen Seite will der Verkäufer sein in der Wohnung steckendes Kapital durch Verkauf in Geldform zurückgewinnen. Der Wert seines Kapitals richtet sich danach, was es an Überschuss (Reinertrag) abwirft, kapitalisiert mit dem Zins. Zumindest diesen Wert möchte er im Verkauf realisieren. Für beide, Käufer wie Verkäufer, bildet der Ertragswert einen festen Orientierungspunkt. Da dem vom Gutachter errechneten Ertragswert empirische Preise für tatsächlich gehandelte Immobilien und Erträge zugrunde liegen, korrespondiert er – von subjektiven Rechenfehlern abgesehen – mit dem Verkehrswert. Er ist so etwas wie der „innere Verkehrswert“ der Immobilie, um den die tatsächlich ausgehandelten Preise schwanken.

Das Gutachten folgt ganz dieser Logik des Kapitals, wie sie sowohl auf der Käufer- wie Verkäuferseite präsent ist. Nachdem es den Ertragswert des für den Boden vorgeschossenen Kapitalteils berechnet hat, muss es jetzt noch den Ertragswert des Gebäudes ermitteln, um dann durch Addition beider Teile den gesamten Ertragswert der Immobilie als den angemessenen Preis auszuweisen, an dem sich Käufer wie Verkäufer orientieren.

Zur Ermittlung des Gebäudeertragswerts schreibt das Gutachten: „Im Rahmen der Ertragswertberechnung ist der jährliche Reinertragsanteil der baulichen Anlagen über die Jahre der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Dabei ist der Liegenschaftszinssatz anzusetzen.“ Die Restnutzungsdauer für die Eigentumswohnung Emser Straße legt das Gutachten mit 30 Jahren fest.¹²

Aus dieser Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz von 3 % liest der Gutachter in Anlage 5 der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) einen Vervielfältigungsfaktor von 19,60 ab. Daraus folgt ein Gebäudeertragswert von $19,60 \times 2.905,50 \text{ €} = 56.947,80 \text{ €}$ oder **rund 57.000,00 €**.

Bei diesem Vervielfältigungsfaktor handelt es sich um nichts anderes als um den schon genannten Liegenschaftszinssatz, der modifiziert wird durch die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Beim Boden wurde eine solche Korrektur nicht vorgenommen, da das Gutachten davon ausgeht, dass hier die Erträge dauerhaft sind, der Boden also als ewiger Rentenspender angesehen wird.

Die Verwendung des gleichen Liegenschaftszinssatzes unterstellt einen prinzipiell gleichen ökonomischen Sachverhalt: Die Verwertung eines Kapitals in der Form des zinstragenden Kapitals. Dass das auf diese Weise verwertete Kapital gedanklich unterteilt wird in Kapital für den Boden und Kapital für das Gebäude ist nebensächlich. Beide Teile verwerten sich entsprechend der allgemeinen Zinsformel.

5. Berechnung des Gesamtertragswerts

Das Gutachten berechnet den gesamten Ertragswert für die betreffende Eigentumswohnung aus der Summe des Ertragswerts der baulichen Anlagen und dem Bodenwertanteil.

Gesamtertragswert =
10.800,00 € Bodenwert
+ 57.000,00 € Gebäudeertragswert

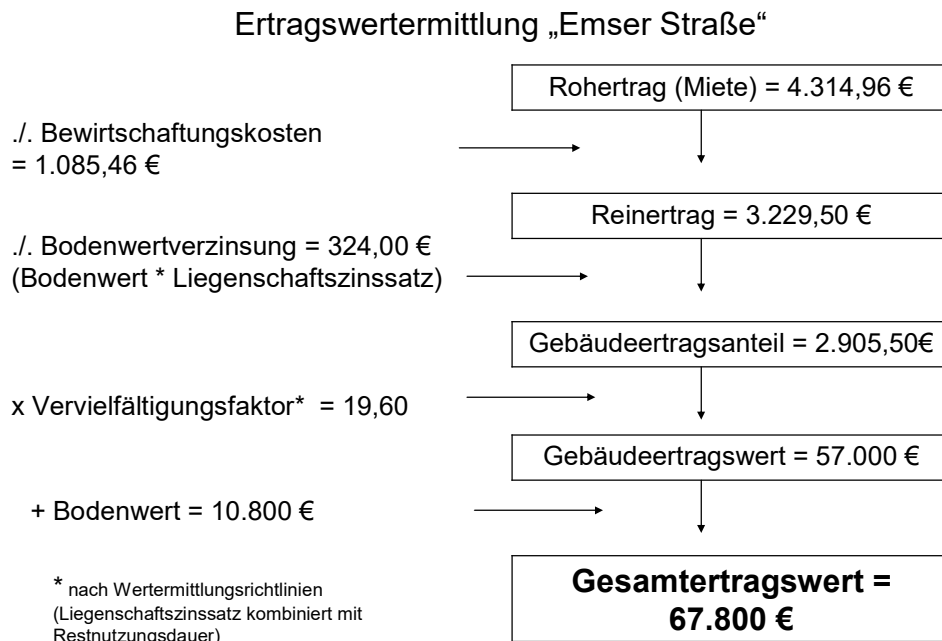
= 67.800,00 €

¹² „Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bewerte ich in Anlehnung an den Erhaltungs-/Modernisierungsgrad und den Zeitpunkt der erfolgten Arbeiten auf 30 Jahre.“ (Gutachten)

Zur Eigentumswohnung gehört noch eine Dachraumfläche als erhebliche Erweiterungsmöglichkeit. Durch Ausbau könnte die Wohnfläche von derzeit rund 60 qm auf eine 3- bis 4- Zimmer-Maisonettewohnung von rund 90 qm beachtlich erweitert werden. Die Möglichkeit, auf diese Weise höhere Mieteinnahmen zu erhalten, bewertet das Gutachten mit einem Wertaufschlag von 25%.

Da uns hier die tatsächlich vorhandene Verwertungsmöglichkeit der Wohnung interessiert, also auch nur die Mieteinnahme, die nachhaltig mit der Wohnung, so wie sie ist, erzielt werden kann, gehen wir nachfolgend von dem Ertragswert in Höhe von 67.800 € aus.

Die wichtigsten Etappen bei der Ertragswertermittlung gehen aus folgender Übersicht hervor.



6. Gesamtzusammenhang: Akteure und Verwertungskreisläufe

Mit der Ermittlung des Gesamtertragswerts endet das Gutachten, aber noch nicht unsere Analyse. Der Gesamtzusammenhang soll noch betrachtet werden mit seinen verschiedenen Akteuren, die in wechselseitige Wertkreisläufe treten, um Kauf und Verwertung der Immobilie zu vollziehen bzw. zu vermitteln. Auf diese Weise werden die wechselseitigen Sachzwänge des Verwertungsprozesses sichtbar, denen auch der Käufer der Wohnimmobilie unterworfen ist, wenn er nach dem Kauf als Vermieter der Wohnung die Mietzahlungen als seine Profitquelle nutzt.

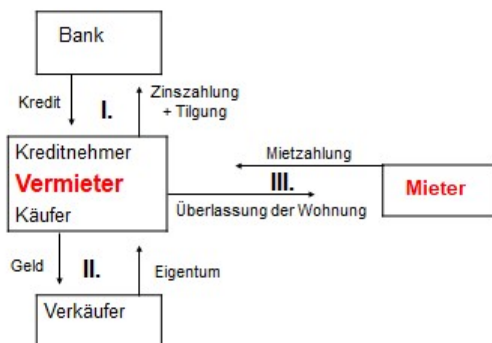
Wir gehen nachfolgend davon aus, dass die Wohnung nicht für den eigenen Bedarf gekauft wird, sondern als Kapitalanlage dient. Der Käufer, z. B. ein Wohnungsunternehmen, schießt Geld als Kapital vor, um nach dem Kauf sein Wohnungseigentum als Renditeobjekt zu vermieten. Sein Zweck ist die Verwertung des auf diese Weise investierten Kapitals. Unsere Annahme ist keineswegs willkürlich gesetzt. Sie entspricht der kapitalistischen Bestimmung der Wohnungswirtschaft, die im Ertragswertverfahren ihre adäquate Bewertungsmethode findet.

6.1. Kreditgeschäft

Um Geld als Kapital für den Wohnungskauf vorschießen zu können, muss der Käufer zunächst einmal darüber verfügen. In unserem Fall ist der Käufer zugleich der spätere Vermieter, der seine Kaufsumme nur verwerten kann, wenn die erwartete Miete auch hoch genug ist. Beides muss zusammenpassen, sonst stocken die Verwertungskreisläufe.

Gewöhnlich nimmt der künftige Vermieter für den Wohnungskauf bei einer Bank einen Kredit auf und finanziert nur einen Bruchteil der Kaufsumme aus eigenen Mitteln. Ein solches Kreditgeschäft bildet den Inhalt des ersten Wertkreislaufs (I.), der im unten stehenden Schaubild skizziert wird. Die verleihende Bank gibt für die vereinbarte Laufzeit Leihkapitals in Geldform weg und überträgt es an den Borger. Damit besitzt nun der Borger das nötige Geld, um das Mietobjekt zu kaufen. Als Gegenleistung zahlt er der Bank den ausgehandelten Zins und leistet die vereinbarten Tilgungen. Über diesen Schuldendienst verwertet die Bank ihr Geldkapital: In Form der Tilgung kehrt die ausgeliehene Summe sukzessive zu ihr zurück, versehen mit dem Zins als die Beute des als Leihkapital fortgegebenen Geldes. Es ist der Kreditnehmer, der diesen Zins zu bezahlen hat.

Zu den drei Wert-Kreisläufen
Kreditgeschäft, Warengeschäft, Mietgeschäft



6.2. Warengeschäft

Nun kann sich der Wertkreislauf II. anschließen. Er ist Ausdruck eines reinen Warengeschäfts, das lediglich einige juristische Besonderheiten (notarielle Beurkundung, Eintragung ins Grundbuch) besitzt, die uns hier nichts angehen. Der Käufer zahlt den Kaufpreis der Wohnimmobilie und erhält als Gegenleistung das Eigentum daran. Das fortgegebene Geld fungiert in dieser Aktion als einfaches Kaufmittel, nicht als Kredit oder als Kapital.

Würde der Käufer die Wohnimmobilie selbst bewohnen, dann erhielte sie keine Kapitalbestimmung. Sie würde als dauerhaftes Konsumgut fungieren. Ihr Preis spielte in dieser konsumtiven Verwendungsweise nur als Erinnerungswert eine Rolle. Hervortreten würde er nur dann, wenn ein Verkauf der Immobilie oder eine Kreditaufnahme mit der Immobilie als Sicherheit geplant wären. Der konsumtive Gebrauch der Immobilie hat mit ihrem Preis nichts zu schaffen. Deshalb konnten Menschen über etliche Jahrtausende hinweg in Wohnungen leben, ohne dass die Wohnungen Preise gehabt hätten. Gewöhnlich verhält sich auch der heutige Mieter einer Wohnung gleichgültig gegenüber dem Preis der Wohnung. Sein Interesse richtet sich auf die Höhe der Miete.

Als Kapitalanlage betrachtet, hat der Käufer der Eigentumswohnung die Verwertung seines vorgeschossenen Kapitals im Auge. Dies kann er auf zweierlei Weise tun. Einerseits könnte er die Eigentumswohnung an einen Dritten weiter verkaufen. In diesem Fall wäre er Händler. Sein Kapital würde sich verwerten, sobald er nach Kauf und Verkauf einen Überschuss erwirtschaftet. Als kapitalistisches Handelsunternehmen für Immobilien wäre dieser Überschuss Zweck der gewerbsmäßig durchgeführten Handelsoperationen, die mit weiteren Immobilien fortgesetzt würden. In einem solchen Fall würde Geld als Kapital vorgeschossen, es diene als Kaufmittel für Immobilien und kehrte vergrößert zum Ausgangspunkt zurück. Dieser Geldvermehrungsprozess ist der Sache nach endlos. Die Bewegung einer solchen Kapitalzirkulation weist zwei Stadien auf, die der Warenzirkulation angehören:

Geld gegen Immobilie (Kauf) und Immobilie gegen Mehr-Geld (Verkauf). Allgemein formuliert lautet die Bewegung des Kapitals¹³: $G-W-G'$

6.3. Mietgeschäft

Die zweite Verwendungsweise führt uns direkt zum Wertkreislauf III. Sie besteht in der Vermietung der Wohnimmobilie. Nach dem Kauf ($G - W$) verlässt die Wohnimmobilie die Warenzirkulation und wird auf bestimmte oder unbestimmte Zeit gegen ein periodisch zu entrichtendes Entgelt in Form der Miete zur Nutzung zur Verfügung gestellt. Der einstige Käufer der Immobilie, der in diesem ökonomischen Verhältnis nun Vermieter wird, verkauft die Immobilie nicht weiter, er realisiert also weder deren Preis noch tritt er das Eigentum daran ab, sondern überträgt sie an den Mieter, ohne ein Äquivalent dafür zu erhalten. In gewisser Hinsicht macht er das Gleiche wie seine Bank: Er leiht dem Mieter einen Wertbetrag, diesmal aber nicht in Geldform sondern in Form der Wohnung, überträgt also statt des Geldes die Wohnung an den Mieter, um auf diese Weise sein Kapital sukzessive zu verwerten. Abgesehen von den laufenden Kosten muss der Mietpreis deshalb immer groß genug sein, damit der Vermieter erstens den Verschleiß der Wohnung in Geldform zurück erhält und zweitens einen Zins, damit sein Kapital sich verwertet. Soweit er selbst einen Kredit bei der Bank aufgenommen hat, muss der Mietzins zumindest den eigenen Kreditzins decken. Man sieht, der Vermieter selbst ist nur ein Glied in der Verwertungskette, die sich um seinen Körper spannt und ihn zwingt, dem ökonomischen Gesetz der Verwertung zu gehorchen.

Mit dem Kauf der Wohnimmobilie $G - W$ erhält der Käufer das Eigentum daran. Sein vorgeschossenes Kapital besitzt nun die Form von W , also die Gebrauchswertgestalt der Wohnimmobilie. Darin steckt sein Kapital, ist also Wohnungskapital, das er vermietet, also gewissermaßen verleiht. Während der Mietzeit wird das Gebäude mehr und mehr abgewohnt, d. h. es findet ein Werteverbrauch statt, wodurch sich das im Gebäude enthaltene Wohnungskapital sukzessive vermindert. Aber der Vermieter verliert diesen Wert nicht, sondern erhält ihn im Mietzins zurück. Was sein Wohnungskapital an Wert verliert, kehrt in Geldform an ihn zurück. Ist die Wohnimmobilie eines Tages in ihrem Gebrauchswert vollends aufgezehrt und muss abgerissen werden, ist unter normalen Umständen der einstige Wohnungswert vollständig zurückgekehrt. Da die Miete obendrein noch einen Zins für den Wert lieferte, den der Vermieter in Form der Wohnung verliehen, d. h. vermietet hatte, hat sich sein Kapital über die gesamte Mietperiode hinweg verwertet. Die stecken gebliebene Form $G - W$ wird also nach und nach ergänzt durch $W - G'$, nur dass dies kein Akt des Verkaufens, sondern des Verleihs von Wohnungskapital ist.

Wenn der Wert in Form der Eigentumswohnung (W) sukzessive als Teil der Miete in der Form des Geldes zurückfließt, dann nur deshalb, weil der Wertverschleiß des Wohnhauses in solch sukzessiven Prozessen verläuft.

7. Miete als kapitalistischer Ausbeutungszusammenhang

Etwa 60 % der Bundesbürger wohnen zur Miete. Dass das Verhältnis von Mieter und Vermieter alles andere als harmonisch ist, weiß jeder. Die Gegensätze liegen auf der Hand. Der Vermieter, soweit er in Gestalt von Mietwohnungen sein Kapital vorgeschossen hat, will sein Kapital durch möglichst hohe

¹³ $G - W - G'$ war die Form, worin die Merkantilisten den Wertkreislauf als Kapital, nicht nur des Einzelkapitals sondern auch des nationalen Gesamtkapitals begriffen: Geld wird vorgeschossen, um etwa Rohstoffe im Ausland zu kaufen, die verarbeitet und mit einem entsprechenden Wertzusatz an das Ausland wieder verkauft werden. Vom Standpunkt einer nationalen Ökonomie nimmt dieser Überschuss die Form einer positiven Handelsbilanz mit entsprechendem Goldzufluss an. Marx hat die Zirkulation des Geldes als Kapital, also die Form $G - W - G'$, mit besonderer analytischer Schärfe von der einfachen Warenzirkulation $W - G - W$ unterschieden. „Konsumtion, Befriedigung von Bedürfnissen, mit einem Wort, Gebrauchswert ist daher sein Endzweck“. (Kapital I, MEW 23, S. 164) Demgegenüber sei die Zirkulation des Geldes als Kapital Selbstzweck. „Die Bewegung des Kapitals ist daher maßlos“ (S. 167) Und der Kapitalist sei nichts anderes als der „bewusste Träger dieser Bewegung“; der „objektive Inhalt“ dieser Bewegung sei sein „subjektiver Zweck“. Er kann nicht anders, als diesem Zweck zu dienen, da er durch die Konkurrenz dazu gezwungen werde und diese bestehe genau darin, die wesentliche Bestimmung des Kapitals zu exekutieren.

Mieten und durch allerlei, auch kleinliche Kosteneinsparungen und gelegentlichen Betrügereien möglichst hoch verwerten. Für den Mieter ist die Wohnung ein unbedingt notwendiger, vielfältiger Nutzungsraum. Er will einigermaßen komfortabel wohnen und verfügt meist nicht über das nötige Einkommen dafür. Die hohen und weiter steigenden Mieten bringen ihn oftmals zur Verzweiflung und führen zu der Sorge, die Miete nicht mehr bezahlen zu können. Die Angst, umziehen zu müssen oder gar geräumt und obdachlos zu werden, ist allgegenwärtig.

Der Konflikt zwischen den Mietparteien schlägt sich in einer Vielzahl von Rechtsstreitigkeiten nieder. Jeder fünfte Rechtsstreit vor deutschen Gerichten hat mietrechtliche Bezüge. In Ballungszentren wie Berlin ist jeder dritte Rechtsstreit dem Mietrecht zuzuordnen.

Bei solchen Rechtsstreitigkeiten geht es um die Verletzung des geltenden Rechts, bei der die eine Seite, die sich geschädigt fühlt, ihren Rechtsanspruch gerichtlich geltend zu machen versucht. Das Gesetz ist hier immer der Maßstab.

Bei der Diskussion des Wertgutachtens stießen wir bereits auf etliche Gesetze und fanden heraus, dass dort die kapitalistische Verwertungspraxis ihren rechtlichen Ausdruck findet. Das Ertragswertverfahren, das gesetzlich verankert ist, geht aus dem Verwertungszusammenhang direkt hervor und regelt einige grundsätzliche Dinge, die im Geschäftsleben von großem praktischem Interesse sind.

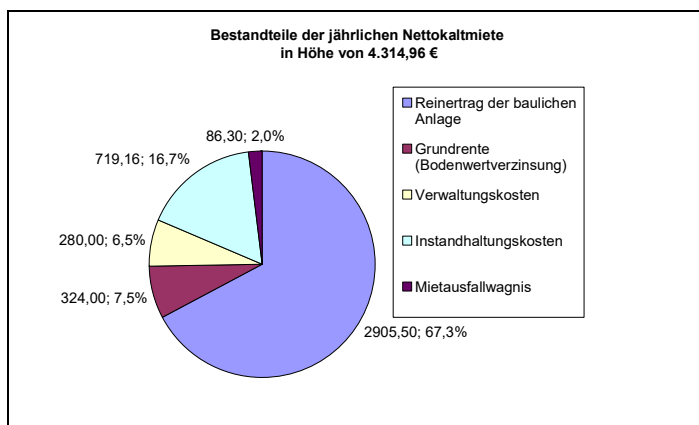
7.1. Bestandteile der Miete

Wie unsere Analyse des Wertgutachtens weiter zeigt, ermöglicht die Mietzahlung mehrere Verwertungskreisläufe, nicht zuletzt die Verwertung des vom Vermieter vorgeschossenen Kapitals. All dies entspricht dem Gesetz, das zugleich den Denkhorizont des Wertgutachters definiert. Eine kritische Betrachtung sollte keineswegs dort halt machen, wo der Wertgutachter mit seiner Analyse aufhört und wo das Gesetz die Grenzen zieht. Vielmehr sind die durch das Gesetz gedeckten Verhältnisse und gerade die normalen Geschäfte zu hinterfragen. Wie wir sehen werden, besteht der Skandal nicht in der Wuchermiete sondern in der Miete schlechthin, worin sich ein skandalöser Ausbeutungszusammenhang verbirgt, der über die Wohnungswirtschaft hinausreicht. Zunächst wollen wir das Zahlenwerk des Gutachtens daraufhin näher prüfen.

Beginnen wir mit der Hauptsache, mit dem Überschuss als den Zweck einer jeden kapitalistischen Wohnungswirtschaft.

Die Jahreswohnungsmiete, die der Mieter zahlt, ist zugleich der Jahresrohertrag des Vermieters. Sie beträgt (Monatsmiete 359,58 * 12 Monate =) **4.314,96 €**.

Aus dem Wertgutachten lassen sich die folgenden Bestandteile der jährlichen Nettokaltmiete ablesen: Danach entfallen 67,4 % auf die Verzinsung des für die bauliche Anlage vorgeschossenen Kapitals, 7,5 % benötigt die Bodenwertverzinsung, die – wie gezeigt - eine mystifizierte Form der Grundrente ist und gut 25 % sind Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten: 6,5%, Instandhaltungskosten: 16,7%, Mietausfallwagnis: 6,5%). Dass sich die Anteile in den letzten 12 Jahren zugunsten der Bodenwertverzinsung verschoben haben, ist dabei von untergeordneter Bedeutung.



Das Wertgutachten weist nicht den vom Ertragswert zu unterscheidenden Substanzwert der baulichen Anlage, also auch nicht den in der Eigentumswohnung (ohne Bodenwert) noch enthaltenen Wert aus. Die Bestimmung eines solchen Werts ist aber notwendig, um den Wertverschleiß (Abschreibung) durch die Nutzung des Gebäudes zu ermitteln.

Aus der Sicht des Vermieters stellen solche Abschreibungen einen sukzessiven Rückfluss seines Kapitals dar, das er in sachlicher Gestalt, in Form der Wohnung dem Mieter überlassen, d. h. geliehen hat. Ein Teil des „Reinertrags der baulichen Anlage“ besteht also nicht aus Zins sondern aus Kapitalrückfluss, der sachlich gesehen einen eigenständigen Bestandteil der zu zahlenden Miete bildet.

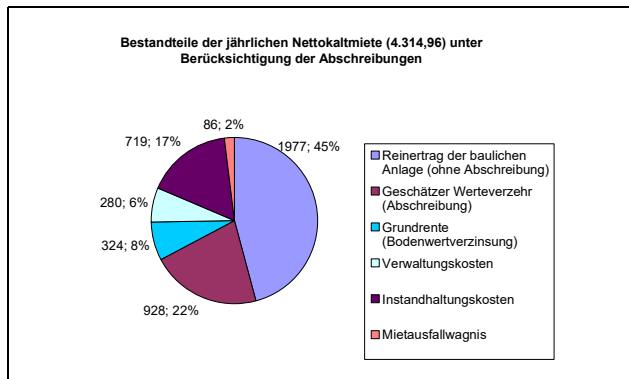
Wie hoch ist dieser Teil? Da entsprechende Angaben fehlen, sind Schätzungen notwendig. Einen Anhaltspunkt finden wir in der Beschreibung der Immobilie. Da die Fertigstellung des Hauses schon 1903 erfolgte, müssen wir davon ausgehen, dass der Herstellungspreis des Hauses längst in Form der Mietzahlungen an die jeweiligen Vermieter zurückgeflossen ist. Ökonomisch gesehen können also Abschreibungen auf den ursprünglichen Herstellungspreis des Hauses keinen Mietbestandteil bilden. Allerdings erwähnt das Gutachten Modernisierungsmaßnahmen, wodurch die Immobilie verjüngt, ihr Gebrauchswert verbessert und neuer Wert hinzugesetzt worden ist.

Zunächst erfolgte in den 1980er Jahren eine „einfache Gebäudesanierung“. Weiter heißt es: „Die letzten größeren Modernisierungsmaßnahmen betrafen die Erneuerung der Heizungsanlage als Fernwärme-Zentralheizung und die Abdichtung der hofseitigen VH- und QG- Kelleraußenwände inklusive Hofneugestaltung (ca. 2011). Der bauliche Zustand wird dem Baualter entsprechend als durchschnittlich modernisiert eingestuft mit üblichem Instandhaltungsbedarf, der über die Instandhaltungsrücklagen zu decken ist.“ In Anlehnung an den „Erhaltungs-/Modernisierungsgrad“ schätzt der Gutachter die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf 30 Jahre. Er empfiehlt etliche Modernisierungsmaßnahmen, darunter die Erneuerung der Fenster, zusätzliche Dämmung des Daches, eine Dämmung der Außenwände und Kellerdecken und eine Solaranlage für Warmwasser. Die 2010 empfohlene Verbesserung der Heizungsanlage sei zwischenzeitlich umgesetzt worden.

Konkrete Angaben über die tatsächliche Wertsteigerung der Immobilie als Folge von Modernisierungsmaßnahmen werden nicht gemacht. Die Gebäudesanierung in den 1980er Jahre, die Erneuerung der Heizungsanlage und die Abdichtung der Kelleraußenwände haben dem Mietshaus zwar Wert zugeführt, allerdings dürfte die daraus resultierende Abschreibung eher begrenzt ausfallen. Es ist zu vermuten, dass nur ein kleiner Teil des „Reinertrags der baulichen Anlage“ darauf entfällt.

Bei einer neuen Immobilie wird von einer Lebensdauer von gewöhnlich 100 Jahren ausgegangen. Das entspricht einem Werteverzehr von 1 % pro Jahr auf den Substanzwert des Gebäudes. Diese Abschreibung berücksichtigt den Werteverzehr durch Abnutzung und Alterung des Gebäudes. Nehmen wir an, dass der Ertragswert der Eigentumswohnung (nur Gebäudeteil) in etwa deren Substanzwert entspricht. Bei einer gleichfalls unterstellten Lebensdauer von 100 Jahren wäre jährlich ebenfalls 1 Prozent abzuschreiben. Als Liegenschaftszinssatz wurden 3 Prozent angenommen. Aus Anlage 5 der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) ergibt sich ein Vervielfältigungsfaktor von 31,60 (statt von 19,60 bei der Restnutzungsdauer von 30 Jahren). Daraus folgt ein Gebäudeertragswert von $31,60 \times 2.905,50 \text{ €} = 91.813,80 \text{ €}$. Unter den gemachten Annahmen läge die jährliche Abschreibung (1 % von 92.813,80) bei 928,14 €.

Diese Abschreibungshöhe unterstellt, ergibt sich folgende Modifikation: Der Reinertrag der baulichen Anlage (2905,50 €) spaltet sich in einen selbständigen Teil für den Werteverzehr der Wohnung von 928,14 € und in den reinen Zinsanteil für das in die bauliche Anlage vorgeschossene Kapital in Höhe von 1977,36 €. Von der Nettokaltmiete (für den Vermieter der nachhaltig erzielbare Rohertrag) entfallen nach dieser Berechnung ca. 22 % auf Abschreibungen und 45 % auf Zinsen für das im Gebäudeteil enthaltene Kapital.



7.2. Faux frais der kapitalistischen Wohnungswirtschaft

Es wurde bei der Betrachtung der Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Mietausfallwagniskosten schon darauf hingewiesen, dass vom Standpunkt einer nicht mehr kapitalistisch betriebenen Wohnungswirtschaft ein Teil dieser Kosten entfallen würde. Allgemein betrachtet würden solche Kosten eingespart, die mit der kapitalistischen Form zusammenhängen. Das sind die „faux frais“, die falschen Kosten der kapitalistischen Wohnungswirtschaft.

Die **Mietausfallwagniskosten** sind ein direktes Produkt dieser kostspieligen Art der Wohnungswirtschaft. Sie wären überflüssig vom Standpunkt einer höheren Gesellschaftsform, in der Wohnen ein selbstverständlich zu befriedigendes Bedürfnis ist, das nicht länger reglementiert wird durch die Zahlungskraft des Wohnungsnutzers. Die zweiprozentigen Mietausfallwagniskosten würden in einer gebrauchswertorientierten, gesellschaftlich organisierten Wohnungswirtschaft vollständig entfallen. Gleichwohl könnte eine solche Gesellschaft einen gewissen Überfluss von Wohnungen bereitstellen, um der Mobilität ihrer Mitglieder voll zu entsprechen. Ein solcher „Wohnungsleerstand“ hätte einen völlig anderen Charakter als in der kapitalistischen Wohnungswirtschaft. Hier ist Leerstand eine Konsequenz der Geschäftemacherei: Überhöhte Mieten, die sich nur wenige leisten können, systematischer Leerstand, erzeugt durch Spekulationen verschiedenster Art, Überproduktionskrisen, die dem Kapitalismus inhärent sind und Wohnungen wegen der unzureichenden Kaufkraft unvermietbar machen und schließlich Bedarfsverfehlungen jeglicher Art, die in einer Wohnungswirtschaft notwendig auftreten müssen, die nicht bewusst und planmäßig organisiert ist sondern durch die „unsichtbare Hand der Märkte“ chaotisch mal mehr mal weniger stark fehlgeleitet wird. Das Wohnbedürfnis dient in einer solchen kapitalistischen Welt als Bereicherungsmittel, als ein Mittel möglichst hoher Kapitalverwertung. Dieser Zweck heiligt sowohl das ökonomische Chaos, das der Kapitalismus in der Wohnungswirtschaft regelmäßig anrichtet, als auch alle rechtmäßigen bis hin zu unrechtmäßigen Mittel, die angewandt werden, um einen möglichst großen Batzen des gesellschaftlichen Reichtums zu erbeuten.

Die **Verwaltungskosten** stellen eine Mischform dar. Soweit solche Verwaltungstätigkeiten ein organisatorisches Mittel sind, um erstens den Gebrauchswert der Wohnungen zu erhalten und fortzuentwickeln und um zweitens die Belegung der Wohnungen zu vermitteln, sind sie notwendig in jeder Wohnungswirtschaft, welche gesellschaftliche Form sie auch immer hat. Dieser Teil der Verwaltungstätigkeit ist gesellschaftlich notwendig und gehört nicht zu den faux frais kapitalistischer Wohnungswirtschaft, was nichts darüber aussagt, inwieweit solche Verwaltungstätigkeiten völlig anders zu organisieren wären als es heute der Fall ist.

Anders sieht es mit den Anwalts- und Gerichtskosten, dem aufwendigen Prüfen verschiedener Angebote, den Aufwendungen für die Abwicklung von Zahlungs- und Finanzierungsvorgängen, den Kosten der Aufsicht sowie der Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses, für Managergehälter etc. aus. Solche Kosten bilden einen Tribut für die kapitalistische Eigentumsform und deren kommerzielle Vertriebsformen, würden also entfallen, sobald die Wohnungswirtschaft solche Formen abstreifte.

Instandhaltungen sind grundsätzlich notwendig, um den Gebrauchswert einer Immobilie zu sichern. Defekte und abgenutzte Bestandteile müssen laufend ausgetauscht werden. Geschähe das nicht, könnten Schäden auftreten, die den Gebrauchswert überdurchschnittlich vermindern würden.

Aber selbst hier entstehen faux frais, schon weil Betrug und Geschäft immer eng zusammen hängen.¹⁴ Die genauen Ausmaße aller faux frais in der Wohnungswirtschaft werden erst aufgedeckt werden können, wenn sich eine entsprechende Gegenmacht formiert, die sich dazu die Möglichkeiten schafft.

Wir gehen davon aus, dass rund ein Drittel der gesamten Bewirtschaftungskosten zu den faux frais der kapitalistischen Wohnungswirtschaft gehören und zwei Drittel der Tätigkeiten einschließlich aller Sachmittel notwendig sind für die Erhaltung und Förderung des Gebrauchswerts bzw. für die Belegung der Wohnungen.

7.3. Bodenpreis und Wert: eine verdeckte Form der Wertaneignung

Es wurde schon gezeigt, wie das Gutachten die Grundrente mit dem Zins verschwimmen lässt und wie der Bodenpreis die Ausbeutung durch den Eigentümer von Grund und Boden zudeckt. Da dieser Punkt wichtige Aspekte der Bereicherung auf Kosten des Mieters aufdeckt, soll hier gesondert darauf eingegangen werden.

Ursprünglich wurde das Grundstück Emser Straße (570 qm) gekauft, um darauf das Wohngebäude zu errichten, das 1903 fertig war. Der für den Kauf des Bodens vorgeschossene Kapitalwert musste sich verwerten. Ansonsten wäre er gar nicht erst dafür vorgeschossen worden und wäre einer anderen Anlagesphäre zur Verfügung gestellt worden. Statt den Boden zu kaufen und zu bebauen, hätte der Kapitalanleger seinerzeit z. B. Staatsanleihen kaufen können. Diese alternative Vermögensanlage wirft Zinsen ab. Zu einer entsprechenden Verzinsung sollte sich der gekaufte Boden verwerten.

Man sieht, wie der Boden als Handelsware mit der kapitalisierten Rente als sein Preis die eigentliche Rente zudeckt. Wenn der gekaufte Boden einen Ertrag abwirft, dann erscheint es als nichts anderes als wenn eine gekaufte Anleihe einen Zins abwirft. Dem Käufer erscheint die Rente deshalb nur als Zins seines Kapitals. Dass dieser Zins von seinem ökonomischen Gehalt her nichts anderes ist als ein Tribut, der vom Mieter gezahlt wird, um den Boden als Grundlage und als Raum zu nutzen, verschwimmt hinter dieser Form.

Was damals galt, ist heute noch von Bedeutung. Der Kapitalanleger, der die Eigentumswohnung Emser Straße kaufen möchte, will seinen Kapitalvorschuss verwerten, d. h. nicht nur das Kapital, das er für das Gebäude vorschießt, sondern auch jenen Teil, mit dem er das anteilige Grundstück (Miteigentumsanteil 40/1.000) kauft.

Das Gutachten nennt einen Bodenpreis von 10.800 €. Für den Käufer der Wohnimmobilie erscheint der Überschuss, den er anteilig auf diesen Grund und Boden erzielt, nicht als umsonst erhalten. Er hat dafür den Bodenpreis bezahlt, also mit dem Boden zugleich den Überschuss gekauft. Gleiches passiert mit einer Anleihe: Der Käufer bezahlt deren Marktpreis (Kurs) und erwirbt zugleich den Zins als Überschuss darauf.

Beide Titel werden jedoch nicht durch den Kauf erzeugt, sondern nur übertragen. Sie existierten, bevor sie gehandelt wurden. Dass sie überhaupt existieren können, ist den ökonomischen Bedingungen geschuldet, die die Voraussetzung dafür bilden. Der handelbare Eigentumstitel auf den Boden setzt das moderne Eigentumsrecht und den Boden als Handelsobjekt voraus. Er geht also aus den kapitalistischen Verhältnissen hervor und verschafft dem Eigentümer das Recht, sein Monopol auf eine bestimmte Portion des Erdkörpers auszubeuten, indem er die Benutzung nur demjenigen gestattet, der dafür bezahlt. Diese regelmäßige Geldeinnahme ist die Grundrente, die der Bodeneigentümer aus der Vermietung der Immobilie zieht.

¹⁴ Nehmen wir ein unverfängliches Beispiel dazu aus einem Bereich, wo der Betrug, der auf der Grundlage von Märkten entsteht, notwendig kritisch beobachtet wird durch eine entsprechende Gegenmacht, die den Betrug bezahlen muss. Die FAZ (18.1.2013, S. 1 und S. 11) zitiert aus einem erstmals vom Spitzenverband der Krankenkassen erstellten Bericht, den das Bundesgesundheitsministerium unter Verschluss hält. Die Zeitung schreibt: „Die gesetzlichen Krankenkassen haben in den Jahren 2010 und 2011 fast 53.000 (!) Fälle von ‚Fehlverhalten‘ von Ärzten, Apothekern, Krankenhäusern oder anderer Geschäftspartner aus dem Gesundheitswesen registriert. Meist ging es dabei um den Vorwurf des Abrechnungsbetrugs. In 2.600 Fällen wurde die Staatsanwaltschaft eingeschaltet. ... Die gesetzlichen Krankenkassen konnten Schadensersatzforderungen von mehr als 41 Millionen Euro durchsetzen. Die vom Bundeskriminalamt registrierten Fälle betreffen das Gesundheitssystem insgesamt, auch Geschäftsbeziehungen zwischen Krankenhäusern und Lieferanten.“

Die Nähe zum Zins kommt also dadurch herein, dass unter kapitalistischen Bedingungen jede regelmäßige sich wiederholende Geldeinnahme als „der Zins eines imaginären Kapitals“ betrachtet werden kann.¹⁵ Diese Kapitalisierung setzt die Rente zwar voraus, jedoch vom Standpunkt des Immobilienkäufer, der den Marktpreis dafür zahlte, macht es keinen Unterschied, ob die regelmäßige Geldeinnahme durch den Schuldtitel einer Anleihe oder durch den Eigentumstitel am Grund und Boden vermittelt ist.

Dass eine regelmäßige Geldeinnahme überhaupt als Zins eines imaginären Kapitals betrachtet werden kann, beruht auf einer Mystifikation, die im Kapitalfetisch verankert ist und sich als abstrakte, allgemeine Form setzt, also als die Form, worin die Grundrente ihre spezifischen Bestimmungen verliert und nur noch abstrakt als regelmäßige Geldeinnahme erscheinen kann.

Eine solche Betrachtung unterstellt das Kapital als einen werterzeugenden Wert, worin alle Bestimmungen ausgelöscht sind, oder wie Marx schreibt: „Im zinstragenden Kapital ist daher dieser automatische Fetisch rein herausgearbeitet, der sich selbst verwertende Wert, Geld heckendes Geld, und trägt es in dieser Form keine Narben seiner Entstehung mehr. Das gesellschaftliche Verhältnis ist vollendet als Verhältnis eines Dings, des Geldes, zu sich selbst. Statt der wirklichen Verwandlung von Geld in Kapital zeigt sich hier nur ihre inhaltslose Form.“¹⁶ Der Unterschied von Zins- und Renteneinnahme ist in dieser „inhaltslosen Form“, worin sich das Kapital als Zinstragendes zeigt, unsichtbar gemacht.

Wenn der Boden seine Rendite nur dadurch erhält, weil der Eigentumstitel am Erdball den Eigentümer befähigt, einen Teil des Reichtums anderer sich als Tribut anzueignen, eine Beute also, die kapitalisiert den Bodenpreis ergibt, dann ist die im Gutachten ausgewiesene „Bodenwertverzinsung“ nichts anderes als die mystifizierte, unsichtbar gemachte Form einer solchen Ausbeutung.

Der Boden kann keinen Wert haben, weil er nicht durch Arbeit erzeugt wird. Er ist von Natur vorhanden, ohne Zutun des Menschen, ein Geschenk der Natur. Sofern Arbeit für seine Kultivierung verausgabt wird, handelt es sich um einen gesellschaftlichen, der Erde einverleibten Wert, der zu unterscheiden ist von dem eigentlichen Grund und Boden. Von solchen tatsächlichen Wertbestandteilen abgesehen, hat der Boden einen Preis, ohne Wert zu haben. Der Preis hört hier auf, Wertausdruck, d.h. eine verwandelte Form des Werts zu sein. Marx nannte einen solchen Preis ohne Wert „imaginäre Preisform“ und nennt als Beispiel den „Preis des unkultivierten Bodens, der keinen Wert hat, weil keine menschliche Arbeit in ihm vergegenständlicht ist.“¹⁷

Die im Gutachten genannte Bodenwertverzinsung als die mystifizierte Form der Grundrente bildet einen Teil der Miete. Dahinter verbirgt sich ein Tribut, den der Mieter dem Vermieter bezahlen muss für die Nutzung des Grund und Bodens, einschließlich des Raums, der damit gegeben ist. Es ist eine verdeckte Abgabe, eine Art Steuer, ohne wirkliche Gegenleistung. Unter der Form des Bodenpreises, der als imaginäres Kapital die Bodenwertverzinsung scheinbar aus sich selbst hervorzaubert, eignet sich der Vermieter mit rechtsstaatlichen Mitteln einen Teil des Werts gratis an, den der Mieter in seiner Mietzahlung zu leisten hat.

7.4. Zins – Geld arbeitet doch nicht

Mit dem Zins verhält es sich nicht anders als mit der Grundrente. Beide Wertteile werden nicht geschaffen, weder der Zins vom Kapital noch die Grundrente von der Natur. Die Eigentümer von Kapital und Boden eignen sich die in der Produktion geschaffenen Werte unentgeltlich an.

Das Geld arbeitet nicht, das Kapital auch nicht, und doch erscheint das Kapital als geheimnisvolle, selbstschaffende Quelle des Zinses, als Vermehrung durch sich selbst. Diese Mystifikation des Kapitals, hervorgerufen durch das zinstragende Kapital, demzufolge jede regelmäßige Geldeinnahme als Kapitalquelle erscheint, wurde im Zusammenhang mit der Grundrente untersucht. In der gleichen

¹⁵ Auf das fiktive Kapital als Grundlage für die Nähe von Zins und Grundrente hat schon Marx verwiesen. (Kapital III, MEW 25, S. 635) Der Bodenpreis als kapitalisierte Rente ist Bestandteil dieser Mystifikation und bildet – wie gezeigt – die Voraussetzung dafür, dass im Wertgutachten die Grundrente gar nicht mehr als eigenständige Kategorie erwähnt wird, sondern stattdessen der Ausdruck „Bodenwertverzinsung“ gebraucht wird.

¹⁶ Marx, Kapital III, MEW 25, S. 405

¹⁷ Kapital I, MEW 23, S. 117

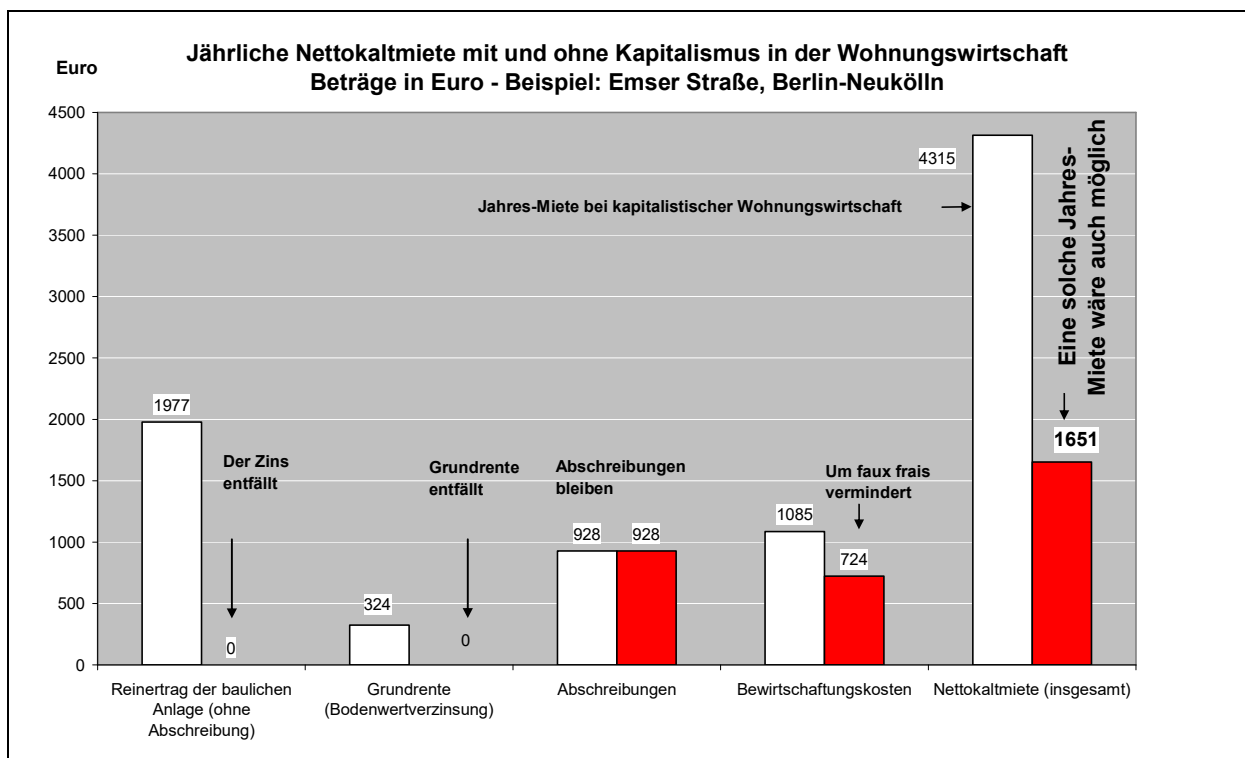
inhaltslosen Form vollzieht sich die Verwertung des im Gebäude steckenden Kapitals. Auch für diesen Kapitalteil gibt es im Bestandteil der Miete eine regelmäßige Geldeinnahme, die als Zins eines Kapitals erscheint. Und der entsprechende Zinssatz ist nichts anderes als der Liegenschaftszinssatz, der im Unterschied zum entsprechenden Liegenschaftszinssatz des Bodenwertes nur um die begrenzte Nutzungsdauer des Gebäudes modifiziert wird. Der im Gutachten ausgewiesene „Reinertrag der baulichen Anlage“ ist (abgesehen von den von uns herausgerechneten Abschreibungen) nichts anderes als der in der Miete versteckte und als „Reinertrag“ verbrämte Zins. Dieser Zins auf die bauliche Anlage ist wie die Bodenrente ein Tribut, den der Mieter zu entrichten hat.

Die Miete ist Diebstahl, soweit es sich um die Mietbestandteile handelt, die laut Gutachten unter den Titeln „Bodenwertverzinsung,“ und „Reinertrag der baulichen Anlage“ (ohne Vermengung mit Abschreibungen) angeeignet werden können. Ökonomisch handelt es sich um legalisierten Diebstahl auf der Grundlage des allgemeinen Kapitalverwertungszusammenhangs.

8. Wie hoch die Miete sein könnte – eine alternative Betrachtung der „Kosten“-Miete“

Wir haben nun alle Bestandteile der Miete durchleuchtet, um abschließend beurteilen zu können, in welcher Weise die Miete als Quelle der Bereicherung dient, völlig legal – aber immer sorgenvoll und voller Angst herausgespürt von einer Großzahl der Mieter. Wie niedrig könnte die Miete sein auf der Grundlage einer Wohnungswirtschaft, die nicht kapitalistisch betrieben wäre?

Eine schnelle Antwort liefert das folgende Schaubild, das alle Bestandteile der Miete unter dem Gesichtspunkt auflistet, inwieweit darin Senkungspotential besteht, sofern der Kapitalismus beseitigt wäre. An die Stelle einer jährlichen Nettokaltmiete in Höhe von 4315 Euro könnte eine von lediglich 1651 Euro treten. Fast zwei Drittel der derzeitigen Miete oder 2663 Euro zahlt der Mieter zuviel (bezogen auf unser Beispiel „Emser Straße“). Das ist eine schwere Bürde, die ihn der Kapitalismus in der Wohnungswirtschaft auferlegt.



„Bodenwertverzinsung“ und „Reinertrag der baulichen Anlage“ (abzüglich der Abschreibungen) erwiesen sich als Ausbeutungsformen des Mieters und als entsprechende Quelle der Bereicherung für den Vermieter. Beide Teile würden als Belastung sofort wegfallen, wäre die Wohnungswirtschaft nicht mehr kapitalistisch, sondern gemeinschaftlich organisiert.

Der Vergleich der kapitalistischen Wohnungswirtschaft mit einer Wohnungswirtschaft ohne Verwertungskreisläufe zeigt das ganze Ausmaß des Zocker-Geschäfts mit der Miete. In diesem Vergleich rechnen wir mit Preisgrößen, obwohl diese strenggenommen keine Gültigkeit mehr haben in der von Kapitalzwängen befreiten Gesellschaft. An die Stelle der Geld- und Preisrechnung tritt die Arbeitszeitrechnung, worauf an anderer Stelle hingewiesen wird.¹⁸

Reinertrag der baulichen Anlage

Das Kapital erschien uns als mysteriöse und selbstschöpfende Quelle seiner eigenen Vermehrung; Als zinstragendes Kapital trägt der Zins keine Spuren seiner Entstehung. Der Ausbeutungscharakter ist durch den Kapitalfetisch vernebelt und alle, die im Prozess der Kapitalverwertung verdienen, haben kein Interesse daran, den Nebel zu lichten. Auf dieser Grundlage kann das Gutachten problemlos vom „Reinertrag der baulichen Anlage“ sprechen, so als befände sich in der baulichen Anlage eine eigene Wertquelle, die eine regelmäßige Geldeinnahme im entsprechenden Mietteil liefert.

Durch die Vermischung mit der Abschreibung erhält diese Mystifikation eine zusätzliche Plausibilität: Tatsächlich verliert das Gebäude durch Nutzung und durch den Zahn der Zeit an Wert, der ersetzt werden muss, um die Reproduktion des Wohnungsbestands zu sichern. Wenn dieser Wert als Mietteil an den Vermieter zurückfließt, dann ist das nur ein Ersatz für den Wert, den die Wohnung verloren hat.

Bodenwertverzinsung

Beim Mietbestandteil „Bodenwertverzinsung“ ist der Zins direkt angesprochen als Resultat einer selbständigen Quelle des Bodenwerts, die kraft verborgener Eigenschaften ewig zu sprudeln scheint. Dass es sich in der Berechnungsweise um eine Tautologie handelt, weil der Bodenwert, der die Bodenwertverzinsung produzieren soll, selbst ein Produkt der Bodenwertverzinsung ist, wird dadurch verschleiert, weil die Bodenrichtwerte als vorgegebene, empirische Marktgrößen aus der Sammlung der Gutachterausschüsse entnommen werden. Über den inneren Zusammenhang von Bodenpreis und Überschuss wird in diesem groben Empirismus nicht weiter nachgedacht.

Abschreibung als reeller Gegenwert: Die Bereicherungsrate des Vermieters

Von den Bewirtschaftungskosten abgesehen, verbraucht der Mieter durch die Benutzung der Wohnung lediglich den Wertteil des Gebäudes, um den sich der Wert des Gebäudes durch den Gebrauch vermindert. Der Wert, den die Abschreibungen enthalten, ist der einzige Gegenwert, den der Vermieter wirklich liefert.¹⁹

Da der Boden keinen Wert besitzt, obwohl er einen Preis hat („imaginäre Preisform“), kann er auch keinen Wert verlieren. Die Natur ist lediglich Quelle von Gebrauchswerten, nicht aber von Werten. Sie steht den Menschen gratis zur Verfügung und verwandelt sich nur deshalb in eine Wertaneignungsmaschine, weil sie in der kapitalistischen Wohnungswirtschaft ein exklusives Eigentum darstellt.

Der Vermieter liefert also lediglich den Abschreibungsbetrag auf das benutzte Wohngebäude und erhält als Gegenleistung den Mietanteil darauf. Nach unserer Berechnung sind das 928 Euro im Jahr. Darüber hinaus bekommt er ohne jegliche Gegenleistung die „Bodenwertverzinsung“ in Höhe von 324 Euro und den „Reinertrag der baulichen Anlage“ (unter Abzug der bereits berücksichtigten Abschreibung) in Höhe von 1.977 Euro. Der Mieter finanziert in seiner Miete beide Bereicherungsposten. Er zahlt (von den Bewirtschaftungskosten wird noch immer abgesehen) insgesamt 2.301 (1977 + 324) € und bekommt einen Wert von 928 €. Bezogen auf diesen Gegenwert beträgt in diesem Miet-

¹⁸ <https://guenther-sandleben.de/Gesellschaft-nach-dem-Geld>, Sandleben, Gesellschaft nach dem Geld. Arbeitszeitrechnung als Alternative, PapyRossa 2022

¹⁹ Hier wird immer vorausgesetzt, dass die Abschreibungen den tatsächlichen ökonomischen Werteverzehr des Gebäudes ausdrücken, also weder verzerrt werden durch eine steuerliche oder unternehmerische Abschreibungspolitik noch durch einen mittels faux frais überhöhten Gebäudepreis aufgebläht werden.

verhältnis die Bereicherungsrate des Vermieters bzw. die Ausbeutungsrate des Mieters ($2.301/928 =$) 248 % oder rund 250 %.

Miethöhe unter Berücksichtigung der faux frais

Unter Einbeziehung der faux frais der kapitalistischen Produktion stellt sich die Rechnung noch ungünstiger für den Mieter dar.

Wir waren davon ausgegangen, dass etwa ein Drittel der Bewirtschaftungskosten als „falsche Kosten“ anzusehen sind, als faux frais kapitalistischer Produktion. Würde die Wohnungswirtschaft samt aller Voraussetzungen nicht länger kapitalistisch betrieben, würde diese Kostenbelastung entfallen.

Insgesamt gesehen würden die ausbeutungsfreie und die nicht durch faux frais belastete Nettokaltmiete der Eigentumswohnung in der Emser Straße zwei Bestandteile enthalten:

928,14 € Abschreibungen + 723,64 € reduzierte Bewirtschaftungskosten, ergibt eine jährliche Nettokaltmiete von 1651,78 € oder 137,65 Euro im Monat. Der Vergleich mit der kapitalistischen Wohnungsmiete in Höhe von 359,58 € macht die Bürde deutlich, die allein durch die kapitalistische Form der Wohnungswirtschaft entsteht. Würde dieses System von Ausbeutung und Verschwendung überwunden, könnte die Miete auf ein gutes Drittel sinken, ohne die Reproduktion des Wohnungsbestands einzuschränken.

„Kosten“-Miete

Dass der Käufer der Eigentumswohnung ein Kapital in Höhe des Verkehrswerts (67.800 €) vorschießt, um dann die gekaufte Wohnung zu vermieten, kann in dieser Rechnung nur insoweit eine Rolle spielen, als darin abzuschreibende wirkliche Werte enthalten sind. Dafür bekommt er 928 € jährlich in der Mietzahlung zurück, was er tatsächlich auch an Wert geliefert hat. Was er durch die Abschreibung an Wohnungskapital verliert, erhält er durch die Mietzahlung vollständig zurück. Sein Gesamtvermögen hat sich also nicht verändert.

Dennoch wird jeder, der auf dem Boden der kapitalistischen Wohnungswirtschaft steht, diese Berechnung als unerhört und ungerecht zurückweise und darin eine Form der Enteignung sehen. Eine solche Entrüstung zeigt, wie sehr die Kapitallogik verinnerlicht ist. Denn auf kapitalistischer Grundlage lässt sich so gut wie jeder Wertbetrag, ob in Geld oder als Warenwert, in Kapital verwandeln, genau so, wie der Wohnungskäufer das gemacht hat. Der Kauf der Immobilie erfolgte, um sie anschließend zu vermieten. Die Kaufsumme sollte sich aus einem gegebenen Wert in einen sich selbst verwertenden, sich vermehrenden Wert verwandeln, also genau so, wie es dem inhaltsleeren Begriff des zintragenden Kapitals entspricht. Das ist der Anspruch, den die kapitalistischen Verwertungsverhältnisse als naturgemäß hervorbringen.

Der Begriff „Ertragswert“ drückt diesen Anspruch direkt aus, indem er in seinem Berechnungsschema entsprechende Verwertungsverhältnisse voraussetzt. Aus Boden und Gebäude scheint ein „Ertrag“ hervorzugehen, vergleichbar mit der Natur, die Bäume und Früchte ohne eigene Arbeit hervortreten lässt. Die Wohnimmobilie soll für den Kapitalanleger den Gebrauchswert haben, als Kapital zu wirken.

Auf der Grundlage der kapitalistischen Wohnungswirtschaft erhält der Eigentümer der Immobilie die Macht, eine Nettokaltmiete (ohne Bewirtschaftungskosten) in Höhe von jährlich 2.301 € zu ziehen. Das erscheint geradezu als ein selbstverständliches Prinzip, als ein Prinzip natürlicher Gerechtigkeit, ganz ebenso wie auf Grundlage einer Sklavenwirtschaft der rechtmäßige Käufer eines Sklaven diesen für sich im Rahmen der Gesetze arbeiten lassen kann. Sowenig, wie den damaligen Käufern die Verhältnisse als ungerecht erschienen, so wenig findet der normale Bürgerverstand etwas Anstößiges an der Mietzahlung. Und umgekehrt erweist sich beides sofort als Skandal, sobald ein anderer gesellschaftlicher Standpunkt eingenommen wird.

Die allgemeine Geschäftsmoral, wie sie aus den heutigen Verhältnissen herauswächst und ihre juristische Form erhält, bewertet die Mietzahlung als normale, selbstverständliche Quelle der Kapitalverwertung. Empörend ist nicht die Bereicherung, die darin steckt, sondern deren Abschaffung und bereits schon deren Beschränkung. Meist schon kleinere Bestrebungen, die frei sprudelnden Quellen

dieser Verwertung durch gesetzliche Schranken für Mieterhöhungen zu begrenzen, wecken die Furien der kapitalistischen Wohnungswirtschaft und versetzen den „ehrbaren Kaufmann“ in Angst und Schrecken.

Die kapitalistische Moral proklamiert die Verwertungsfreiheit des Kapitals als unverzichtbares Menschenrecht: die Gewerbefreiheit, die Vertragsfreiheit, die Freiheit der Mietpreisgestaltung als Teil der persönlichen Freiheit, also eine Miethöhe, die zumindest die gewohnheitsmäßige Kapitalverwertung ermöglicht.

Eine Variante davon ist die „Kosten“-Miete, worunter eine Miete verstanden wird, welche „zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist“.²⁰ Die „Bodenwertverzinsung“ und die Verzinsung des Gebäudes (im Wertgutachten als „Reinertrag der baulichen Anlage“ bezeichnet, abzüglich der Abschreibungen), d. h. nichts anderes als die Verzinsung des in der Gesamtimmobilie insgesamt enthaltenen Kapitals werden ausdrücklich als notwendige Kostenbestandteile der Miete akzeptiert. Während aber das Gutachten noch einigermaßen ehrlich den Tribut, der dem Mieter auferlegt wird, als „Ertrag der baulichen Anlage“ bzw. als Verzinsung des Bodenwerts offen legt, verwandelt der Begriff der „Kosten“-Miete beide Pfründe des Vermietungskapitals in Kostenfaktoren, die scheinbar ganz im Dienste für den Mieter aufgebracht werden, mit dem Staat als darüber wachender Anwalt ganz zum Wohle des kleinen Mieters.

Eine solche Falschmünzerei geschieht dadurch, indem der Vermieter, der sein Kapital durch Vermietung verwertet, von diesem Kapital abgetrennt und in einen bloßen Verwalter von Kapital, von eigenem und fremdem Kapital verwandelt wird, das entsprechend zu verzinsen ist. Der Kapitalcharakter der Wohnung wird weggeredet, als handele es sich dabei um einen bloßen Gebrauchswert, der vom Vermieter uneigennützig bereitgestellt wird.

Literaturliste:

Brunner, Marlies (Hrsg. 2009): Kapitalanlage mit Immobilien, Wiesbaden 2009

Handbuch (2009): Hanspeter Gondring FRICS, Immobilienwirtschaft. Handbuch für Studium und Praxis, München 2009

Sandleben, Guenther: Gesellschaft nach dem Geld. Arbeitszeitrechnung als Alternative, PapyRossa 2022

Wohnungs- und Immobilien-Lexikon (2011), Haufe (Freiburg) 2011

Diverse MEW-Bände

²⁰ § 8 Abs. 1 Wohnungsbindungsgesetz (WonBindG). Weiter heißt es in Absatz 2: „Soweit das vereinbarte Entgelt die „Kosten“-Miete übersteigt, ist die Vereinbarung unwirksam“. Mietpreissteigerungen, die über den normalen Kapitalverwertungsrahmen hinausgehen, werden gesetzlich erschwert.