

# Kommunisten und die Wohnungsfrage

Referat Kommunalpolitische Konferenz DKP Baden-Württemberg, 18.11.2018

---

Anfang letzter Woche ging eine neue Studie durch die Presse. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. veröffentlichte unter dem Titel „Wohntrends 2035“ eine Zukunftsstudie für die Wohnungswirtschaft. Das Handelsblatt fasste den Inhalt der Studie knapp zusammen und titelte „Wohnen wird in deutschen Städten enger und teurer“. Die FAZ hob ein anderes Ergebnis der Untersuchung hervor und schrieb: „Wohnungsmarkt der Zukunft: Arme, Reiche und wenige dazwischen“. Wohnungsnot, rasant steigende Mieten und soziale Polarisierung sind die „Wohntrends“ der Zukunft.

Die Studie erarbeitet zugleich Lösungsvorschläge... Aber nicht etwa für die Frage, wie die genannten Probleme überwunden werden können, sondern vielmehr für die Frage, mit welchen Strategien Wohnungs- und Immobilienunternehmen auch in dieser ‚schwierigen Marktsituation‘ noch den maximalen Profit herausschlagen können. „Größer, zentraler, digitaler“, titelte die Wirtschaftswoche – natürlich nur für die zahlungskräftige Kundschaft, die es sich leisten kann.

*Das ist die Art, wie das Kapital die Wohnungsfrage beantwortet!*

„Es fehlen in Deutschland eine Million Wohnungen.“ - - Dieses Zitat wiederum stammt nicht aus der aktuellen Presse, sondern aus der Reichstagsrede von Clara Zetkin vom 2. Juli 1920.<sup>1</sup> Und da sind wir auch schon beim Thema: Die sogenannte „Wohnungsfrage“ zieht sich wie ein roter Faden durch die Geschichte des Kapitalismus. Entsprechend war deren Lösung stets ein Kernpunkt der sozialpolitischen Programmatik der Kommunisten.

Im Jahr 1922 veröffentlichte die KPD ein „Siedlungs-, Bau- und Wohnungsprogramm“. Dieses Programm stellte grundsätzliche politische, wirtschaftliche und soziale Ziele und forderte von den Kommunisten, die Erkenntnis zu verbreiten, „daß eine Lösung der Wohnungsfrage im Rahmen des kapitalistischen Staates unmöglich, sondern nur nach Maßgabe der kommunistischen Forderungen in der sozialistisch-kommunistischen Gesellschaft durchführbar sind.“<sup>2</sup> In dem Programm wurden zugleich Reformforderungen aufgestellt, die bereits unter kapitalistischen Bedingungen durchführbar sind:

- die Vergesellschaftung der Baumaterialienbetriebe, die Enteignung des Grund und Bodens sowie die Bildung gemeinwirtschaftlicher Bauunternehmen als Voraussetzung zum Bau neuer Wohnungen,
- die gemeinschaftliche Nutzung des Wohnungsfonds einschließlich der Beschlagnahme von überschüssigen Räumlichkeiten und Versorgung sämtlicher Mieter nach der Familienstärke unter Beachtung der kinderreichen Familien,
- das Mitbestimmungs- und Selbstverwaltungsrecht der Mieterorganisationen und Mieter sowie ein wirksamer Mieterschutz.

1927 aktualisierte die KPD ihr Programm mit einer vom ZK herausgegebenen Richtlinie „Die Kommunisten und die Wohnungsfrage“. Die Wohnungsfrage spielte auch eine zentrale Rolle in der „Programmerklärung zur nationalen und sozialen Befreiung des deutschen Volkes“ von 1930.

---

<sup>1</sup> Werner Eberlein (1988): Die Wohnungsfrage im sozialpolitischen Kampf der deutschen Kommunisten. In: Einheit 11/12-88, S. 972

<sup>2</sup> vgl. Günter Peters (1989): Zu den Traditionen des Kampfes der KPD um die Lösung der Wohnungsfrage und ihre schöpferische Weiterführung im Wohnungsbauprogramm, dem Kernstück des sozialpolitischen Programms der SED. In: Beiträge zur Geschichte der Berliner Arbeiterbewegung, S. 25

Bereits kurz nach dem 2. Weltkrieg, im März 1946, gab die KPD ein „Wohnungsbauprogramm“ heraus. Dieses war Grundlage der im April desselben Jahres herausgegebenen „Grundsätze und Ziele der SED zur Sicherung des lebensnotwendigen Bedarfs der breiten Volksmassen an Nahrung, Kleidung, Wohnung und Heizung“. Die DKP knüpfte 1970 an die Tradition der KPD an und gab ein Positionspapier heraus „Grundsätze der DKP zu einer sozialen und demokratischen Mieten- und Wohnungspolitik“.

In ihrer Analyse ließ sich die KPD/DKP von den Überlegungen Friedrich Engels leiten, die er 1872 in der Zeitschrift „Volksstaat“ veröffentlichte und die später unter dem Titel „Zur Wohnungsfrage“ bekannt wurden. Engels zeigt hier, „daß sie [die Wohnungsnot] ein notwendiges Erzeugnis der bürgerlichen Gesellschaftsform ist; daß eine Gesellschaft nicht ohne Wohnungsnot bestehen kann, in der die große arbeitende Masse auf Arbeitslohn ... angewiesen ist. ... In einer solchen Gesellschaft ist die Wohnungsnot kein Zufall, sie ist eine notwendige Institution, sie kann mitsamt ihren Rückwirkungen auf die Gesundheit usw. nur beseitigt werden, wenn die ganze Gesellschaftsordnung, der sie entspringt, von Grund aus umgewälzt wird.“<sup>3</sup>

Weitergehend stellt Engels fest: „Das Kapital ... *will* die Wohnungsnot nicht abschaffen, selbst wenn es könnte.“<sup>4</sup> Und: „Daß der heutige Staat die Wohnungslage weder abhelfen kann noch will, ist sonnenklar. Der Staat ist nichts als die organisierte Gesamtmacht der besitzenden Klassen, der Grundbesitzer und Kapitalisten, gegenüber den ausgebeuteten Klassen, den Bauern und Arbeitern. Was die einzelnen Kapitalisten ... nicht wollen, das will auch ihr Staat nicht.“<sup>5</sup> In diesem Zusammenhang sei auf den aussichtsreichen Kandidaten zum CDU-Vorsitz und möglichen Kanzlerkandidaten Friedrich Merz verwiesen. In der UZ vom 9. November heißt es: „Friedrich Merz ist das Synonym für die Drehtür zwischen staatsmonopolistischer Politik und Wirtschaft.“ Als Vorsitzender des Aufsichtsrats der deutschen Niederlassung der weltweit mächtigsten Fondsgesellschaft Blackrock trägt er wesentlich zur Wohnungsnot bei: „Blackrock besitzt nämlich bei den größten Vermieterfirmen gewichtige Aktienanteile. Dazu gehören unter anderem Vonovia SE mit 490.000 Wohnungen, ‚Deutsche Wohnen SE‘ mit 165.000 und LEG Immobilien AG mit 128.000 Wohnungen. Diese Vermieter haben gemeinsam mit Blackrock wesentlich zur Explosion der Mieten in deutschen Städten beigetragen.“ Dass ein Staat mit solchem politischen Spitzenpersonal die Wohnungsfrage nicht lösen *will*, selbst wenn er könnte, ist, wie Engels schreibt, tatsächlich „sonnenklar“.

Die aktuelle „Position“ der SDAJ beleuchtet die Folgen dieser Politik. In der UZ vom 12. Oktober 2018 heißt es in einem daraus abgedruckten Artikel: „2012 fanden 25.000 Zwangsräumungen in der BRD statt, nicht gezählt sind dabei jene Mietparteien, die während eines laufenden Räumungsverfahrens, also vor der Zwangsräumung, ausgezogen sind. In Berlin gab es 2017 durchschnittlich 10 Zwangsräumungen pro Tag. Das bedeutet, dass über kurz oder lang ganze Bevölkerungsgruppen, die sich die steigenden Mieten nicht länger leisten können, aus ihren angestammten Stadtteilen verdrängt werden. Das bedeutet aber auch, dass diese kaum eine neue Wohnung in der Stadt finden und wegziehen müssen.“ Zwangsräumung und Verdrängung ganzer Bevölkerungsgruppen sind indes keine zufälligen Erscheinungsformen kapitalistischer Wohnungspolitik, sondern, wie Engels schreibt, die einzige Methode der Bourgeoisie „die Wohnungsfrage in ihrer Art zu lösen - das heißt, sie so zu lösen, daß die Lösung die Frage immer wieder von neuem erzeugt.“<sup>6</sup> Engels nennt diese Methode „Haussmann“, nach dem damaligen Präfekten des französischen Départements Seine, der als Stadtplaner von Paris wirkte und das

<sup>3</sup> MEW 18, S. 236, Engels „Zur Wohnungsfrage“

<sup>4</sup> MEW 18, S. 250, Engels „Zur Wohnungsfrage“

<sup>5</sup> MEW 18, S. 258, Engels „Zur Wohnungsfrage“

<sup>6</sup> MEW 18, S. 260, Engels „Zur Wohnungsfrage“

moderne Pariser Stadtbild schuf, wie es bis heute erhalten ist. Heutzutage würde man diese Politik als *Gentrifizierung* bezeichnen. Engels spricht von der „Verwandlung der Stadt in eine reine Luxusstadt“<sup>7</sup>, mit der Folge, dass die ärmere Bevölkerung, zumeist Arbeiter, aus der Kernstadt verdrängt werden.

## **Wohnungsfrage und Bodenfrage**

Das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter ist dasjenige zwischen Käufer und Verkäufer. „Es ist ein einfacher Warenverkauf“, wie Engels schreibt.<sup>8</sup> Denn Wohnen ist im Kapitalismus kein Recht, sondern eine Ware. Der Mietpreis wird wesentlich durch drei Faktoren bestimmt. Jeder davon repräsentiert ökonomische Vorgänge mit je eigenen Gesetzmäßigkeiten und mit empirisch unterscheidbaren Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung. Die ökonomische Analyse des Mietpreises ist also ein komplexes Problem. Die drei Faktoren sind:<sup>9</sup>

1. Der Produktionsprozeß der Wohnung und damit die Höhe der Baukosten, d.h. die Höhe des vorgeschoßenen Kapitals, abhängig vor allem vom technologischen Niveau der Bauindustrie.
2. Der Zirkulationsprozeß der Wohnung und damit der Zins auf das vorgeschoßene Kapital, d.h. das Vermieten der Wohnung als Leihkapital in Warenform, auch in Abhängigkeit von der Zahlungsfähigkeit der Mieter.
3. Der Boden als besondere Produktionsvoraussetzung der Wohnung, also der Bodenpreis als kapitalisierte Grundrente.

Die Bodenfrage spielt eine besondere Rolle bei der Behandlung der Wohnungsfrage. Denn der Boden ist im wahrsten Sinne des Wortes die Grundlage der darauf erbauten Wohngebäude, so dass die Bodenfrage mit der Wohnungsfrage wesentlich zusammenhängt. Der Bodenpreis ist kapitalisierte Grundrente. Die Grundrente ist der Tauschwert für den monopolisierten Gebrauchswert des Bodens. Sie ist der Teil des Mehrwerts, der vom Eigentümer des Bodens in Form von Pachtgeld, oder, sofern der Boden verkauft wird und die Grundrente kapitalisiert wird, als Bodenpreis angeeignet wird. Obgleich der nackte Grund und Boden keinen Wert hat, denn er ist kein Produkt von Arbeit, hat er einen Preis. Der Preis des Bodens drückt also nicht den Wert der Ware aus. Der Bodenpreis ist Kaufpreis nicht für den Boden, sondern für die antizipierte Grundrente, welche aus der Nutzung des Bodens gezogen werden kann. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung ermittelte, dass die Baulandpreise zwischen 2011 und 2016 deutschlandweit um 27 Prozent angestiegen sind. In den Großstädten verteuerte sich der Quadratmeter Bauland sogar durchschnittlich um 33 Prozent.

Der Bodenpreis wirkt sich wesentlich auf die Miethöhe aus, er ist aber nicht der alleinige Faktor. Die Grundrente wirkt sich umso stärker auf den Mietpreis aus, je näher eine Wohnung sich im Zentrum eines städtischen Ballungsraumes befindet: „Die Auswirkungen der städtischen Grundrente auf die Höhe der Mietpreise sind offensichtlich. Die Spanne, innerhalb derer der in seiner Höhe durch die Grundrente mitbestimmte Mietpreis schwankt, kann wie folgt angegeben werden: Außerhalb der städtischen Regionen, auf dem sogenannten flachen Land, garantiert die Miete die Verzinsung des vorgeschoßenen Baukapitals; die Grundrente spielt für die Höhe des Mietpreises keine oder nur eine geringe Rolle. Bezogen auf die Wohnungsvermietung ist ein solcher Boden als ‚renteloser Boden‘ zu charakterisieren. Je näher das Baugrundstück der Stadt,

---

<sup>7</sup> MEW 18, S. 260, Engels „Zur Wohnungsfrage“

<sup>8</sup> MEW 18, S. 216, Engels „Zur Wohnungsfrage“

<sup>9</sup> vgl. Helmut Brede et al. (1976): Politische Ökonomie des Bodens und Wohnungsfrage. Suhrkamp (Frankfurt/Main).

je zentraler in der Stadt die Wohnung liegt, desto höher die Grundrente, die über die Mietzahlung erwirtschaftet werden kann.“<sup>10</sup>

Daraus folgt, dass die in den Städten galoppierend wachsende Miethöhe im Wesentlichen der Grundrentensteigerung geschuldet ist. Der teure Bodenpreis macht das Bauen preiswerter Wohnungen für Wohnungsbauunternehmen unattraktiv, weshalb sie sich auf den Neubau von gehobenem Wohnraum bzw. den Umbau von bestehenden einfachen Wohnhäusern zu Häusern mit gehobenen Wohnungen konzentrieren. Zudem verzichten die Kommunen wegen ihrer (verordneten) Finanzmisere auf eigenen Wohnungsbau und schlagen lieber Geld aus dem Verkauf ihrer öffentlichen Grundstücke, wobei sie den hohen Marktpreis gerne mitnehmen. Sie verzichten damit auch auf den Einfluss auf die „ortsüblichen Vergleichsmiete“ als Miethöhenbegrenzungsinstrument.

### **Was folgt daraus für unsere kommunalpolitischen Forderungen?**

Im Leitantrag des 22. Parteitages wurde folgendes beschlossen: „Das Recht auf Wohnen kann der kapitalistische Wohnungsbau und Immobilienmarkt nicht gewährleisten. Auch hier dominiert das Monopolkapital: die großen Immobilien-, Bau- und Wohnungskonzerne. In der jetzigen Kampfetappe geht es vorrangig um die Stärkung des sozialen Wohnungsbaus durch eine demokratisch kontrollierte kommunale Wohnungswirtschaft, einen Mietpreisstopp und die Absenkung der explodierenden Mietkosten. Zur Behebung der allergrößten Engpässe fordern wir ein Programm zum Bau von einer Million Sozialwohnungen durch Gemeinden und Genossenschaften in den nächsten fünf Jahren - mit einer Mietpreisbindung von mindestens fünf Jahren. Die Kommunen müssen ermächtigt werden, zur Linderung der Wohnungsnot leerstehenden Wohnraum zu beschlagnahmen. Sie müssen das Recht auf Zuweisung Wohnungssuchender und auf Mitgestaltung der Mietverträge erhalten. Die Privatisierung früheren kommunalen und sozialen Wohnraums ist zurückzunehmen. Zwangsräumungen, Strom- und Gassperrungen und aller anderen existenzbedrohenden Zwangsmaßnahmen gegen die Mieter sind sofort zu verbieten.“<sup>11</sup>

Diesen Beschluss des Parteitages gilt es nun für Baden-Württemberg und für die einzelnen Kommunen zu konkretisieren und in den Wahlkampf hineinzutragen. Wir sollten insbesondere darüber diskutieren, welche Schwerpunkte in den einzelnen Kommunen gesetzt werden können.

---

<sup>10</sup> Politische Ökonomie des Bodens und Wohnungsfrage, a. a. O., S. 59

<sup>11</sup> DKP Info Nr. 3/2018, S. 23