

Auszug aus **Streifzüge** bei **Context XXI**

(<http://contextxxi.org/sonderbare-sonderware.html>)

erstellt am: 28. Mai 2023

Datum dieses Beitrags: Oktober 2009

Sonderbare Sonderware

Zur Politischen Ökonomie des Wohnens

Wohnungen müssen nicht bloß da sein, sie müssen auch jemandem gehören, also Eigentum sein: Ware auf dem und für den Immobilienmarkt.

■ FRANZ SCHANDL

Wohnungen, wie könnte es im Kapitalismus anders sein, haben einen Preis, wobei dieser Marktpreis hierzulande einigen restriktiven gesetzlichen Beschränkungen und Auflagen unterworfen ist. Darüber hinaus sind die modernen Haushalte zwangsweise an den Markt angeschlossen, man denke an die Versorgung von Gas, Strom, Wasser oder die Entsorgung von Müll und Abwasser. Die Wohnung ist eine Markteinheit, unabhängig davon, ob ihre Bewohner einer solchen zugehörig sein wollen oder nicht.

Preis statt Menschenrecht

Wohnen ist zwar ein Grundbedürfnis, aber es ist kein Grundrecht. Wer nicht zahlen kann, fliegt raus oder steht ohne Wohnung da. Obdachlosigkeit ist eine schwere Strafe, sie führt aufgrund der rest- wie rastlosen Auslieferung an die Unwirtlichkeiten des öffentlichen Sektors und der zivilen Gesellschaft zu individueller Desorganisation.

Wohnen im Kapitalismus ist somit keine Selbstverständlichkeit, es verwicklicht sich nur über ein bürgerliches Rechtsverhältnis, einen Miet- oder Kaufvertrag. Jedes Wohnrecht ist der Zahlungspflicht untergeordnet. Das gilt übrigens auch für andere Grundbedürfnisse: Essen, Trinken, Kleiden. Sie sind den ideellen Menschen-

rechten (Meinungsfreiheit, Bewegungsfreiheit, Religionsfreiheit) nicht gleich gestellt, werden von den bürgerlichen Gesellschaften nicht garantiert, sondern haben sich über den Markt zu realisieren. Wohnungsinhaber müssen Wohnungseigentümer oder Wohnungsmieter sein, so die Regel, oder von den beiden Letzteren als Bewohner geduldet werden, so die Ausnahmen.

Der Preis der Häuser und Wohnungen rührt aus dem Wert zweier unterschiedlicher Revenuen, einmal aus dem Kapital (die erbaute Wohneinheit) und einmal aus der Grundrente (das Land, auf dem es steht). „Der Verkauf einer Ware besteht bekanntlich darin, dass der Besitzer ihren Gebrauchswert wegibt und ihren Tauschwert einsteckt. Die Gebrauchswerte der Waren unterscheiden sich unter anderem auch darin, dass ihre Konsumtion verschiedene Zeiträume erfordert. Ein Laib Brot wird in einem Tage verzehrt, ein Paar Hosen in einem Jahr verschlissen, ein Haus meinetwegen in hundert Jahren. Bei Waren von langer Verschleißdauer tritt also die Möglichkeit ein, den Gebrauchswert stückweise, jedes Mal auf bestimmte Zeit, zu verkaufen, d.h. ihn zu vermieten. Der stückweise Verkauf realisiert also den Tauschwert nur nach und nach; für diesen Verzicht auf sofortige Rückzahlung des vorgeschossenen Kapitals und des darauf erworbenen Profits wird der Verkäufer entschädigt durch einen Preisaufschlag, eine Verzinsung, deren Höhe durch die Gesetze der politischen Ökonomie, durchaus nicht willkürlich, bestimmt wird. Am Ende der hundert Jahre ist das Haus aufgebraucht, verschlissen, unbewohnbar geworden. Wenn wir dann

von dem gezahlten Gesamtmietbetrag abziehen: 1. die Grundrente nebst der etwaigen Steigerung, die sie während der Zeit erfahren, und 2. die ausgelegten laufenden Reparaturkosten, so werden wir finden, dass der Rest im Durchschnitt sich zusammensetzt: 1. aus dem ursprünglichen Baukapital des Hauses, 2. aus dem Profit darauf, und 3. aus der Verzinsung des nach und nach fällig gewordenen Kapitals und Profit.“ (Friedrich Engels, Zur Wohnungsfrage (1872), MEW 18:270)

Ökonomie der Mieten

Im Kauf wird das Vertragsverhältnis durch einen Akt eingelöst. Der Abschluss setzt diesem Vertragsverhältnis ein Ende, die Ware Wohnung oder Haus wird übergeben. Was der Käufer mit der Ware tut, geht den Verkäufer gar nichts mehr an. Bei der Miete hingegen setzt der Abschluss das Vertragsverhältnis erst in Gang. Mieter und Vermieter binden sich aneinander, gerade weil die Ware nicht den Eigentümer wechselt, sondern bloß Nutzungsrechte auf Zeit den Besitzer wechseln. Der Mieter ist daher dem Vermieter jedes Monat den Zins schuldig. Bei der Miete wird eine Zeit in einem Raum verkauft, ohne dass der Raum verkauft wird. Was der Mieter mit dem Raum in dieser Zeit macht, ist aber nicht ganz seiner Autonomie überlassen. Vermietung ist Verkauf ohne Entledigung, Besitzer und Nutzer fallen auseinander.

Der Mieter zahlt den Vermieter, ist also Käufer einer Ware, ohne zu deren Eigentümer zu werden. Der Vermieter erhält Geld, weil er Teile seiner Verfügung per Vollmacht auf Zeit begrenzt entäußert.

Der Arbeiter hingegen verkauft eine Ware. Seine Ware, die Arbeitskraft wird am Arbeitsmarkt nachgefragt und angekauft. Ökonomisch betrachtet sind so der Mietgegenstand und die Arbeitskraft das zu Veräußernde, während die Wohnung und die Arbeit das Anzueigende sind. Der Mietgegenstand ist im Wesentlichen tote Arbeit, die Arbeitskraft hingegen produziert lebendige Arbeit.

Zur Konkretion: Bei der Lohnarbeit wird Zeit für die Anwendung der Arbeitskraft verkauft, ohne dass der Lohnarbeiter verkauft wird. Was der Käufer in dieser Zeit mit der Arbeitskraft macht, bleibt auch ihm überlassen. Im Gegensatz zur Vermietung ist das aber kein Zeitkauf eines fertigen Produktes, sondern der Zeitkauf einer abzuschöpfenden Potenz.

Dass Lohnarbeiter zu Kapitalisten sich anders verhalten als Mieter zu Hausherren, wusste schon Friedrich Engels: „Der Arbeiter, ob seine Arbeit vom Kapitalisten unter, über oder zu ihrem Wert bezahlt wird, wird immer um einen Teil seines Arbeitsprodukts geprellt; der Mieter nur dann, wenn er die Wohnung über ihren Wert bezahlen muss. Es ist also eine totale Verdrehung des Verhältnisses zwischen Mieter und Vermieter, es mit dem zwischen Arbeiter und Kapitalisten gleichstellen zu wollen. Im Gegenteil, wir haben es mit einem ganz gewöhnlichen Warengeschäft zwischen zwei Bürgern zu tun, und dies Geschäft wickelt sich ab nach den ökonomischen Gesetzen, die den Warenverkauf überhaupt regeln, und speziell den Verkauf der Ware: Grundbesitz.“ (MEW 18:216)

Das Wohnrecht trägt diesen komplexen Verhältnissen auf unterschiedliche Weise Rechnung. Einerseits sind Mieter gegenüber öffentlichen Ämtern und Institutionen weitgehend rechtlos, da sie über keinen Eigentumstitel verfügen, somit also einen inferioren Rechtsstatus genießen. Auch heute gilt noch, was Wilhelm Kainrath einstens festgehalten hat: „So war es schon bisher. Im gesamten Baurecht sind nur die Grund- und Hauseigentümer Gesprächspartner der Behörde.“ Und er zitiert gleich anschließend eine Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 23. November 1911, die da lautet: „Weder durch die Beziehung zur Verhandlung noch durch die Zustellung des Bescheides

können dem Mieter Parteirechte entstehen.“ (*Neues FORVM*, Heft 219, März 1972, S. 23.) *So wie 1911 1972, so wie 1972 2009.*

Andererseits müssen wir auch festhalten, dass auf der formal-rechtlichen Ebene Mieter in einigen Punkten besser gestellt sind als Vermieter, z.B. kann der Mieter kündigen ohne Gründe anzuführen, aber nicht gekündigt werden ohne Grund. Ohne diesen Sonders-tatus wären die Mieter auch völlig der Willkür der Hausherren ausgeliefert. Ihre Abhängigkeit wäre absolut. Die Markstellung des Erwerbers einer Unterkunft ist in gewisser Hinsicht durchaus vergleichbar mit jener des Verkäufers der Ware Arbeitskraft, auch wenn der eine etwas loswerden will und der andere etwas erwerben möchte. Beider Stellung ist eine Minderstellung, weil die Ware, um die es jeweils geht, eine ist, auf die sie unbedingt angewiesen sind. Dass Mieterschutz notwendig ist, sagt freilich auch alles über die Erbärmlichkeit dieser Marktbeziehung aus, vor allem weil sie Mieter zu infantilen Subjekten erklären muss.

Markt und Staat

Das vorrangige Ziel der Immobilienbranche besteht nicht in der Schaffung von Wohnraum, sondern in der Erzielung und Erhöhung der Renditen. Daher ist es ökonomisch ratsam wie reizvoll, Leute mit niedrigen Mieten aus den Häusern zu drängen, um sie durch Hausparteien zu ersetzen, die oft das Doppelte bis Dreifache berappen und auch noch brav sieben Monatsmieten im Voraus (vier Monatsmieten Kautio, drei Monatsmieten Provision) abliefern. Gerade die Gentrifizierung bestimmter Stadtteile lässt eine aggressive Absiedelungspolitik der Hauseigentümer keimen. „Assanierung bedeutet Vertreibung der ärmsten und kaufschwächsten Bewohner aus dem City-Gebiet“, schrieb Kainrath schon vor mehr als 35 Jahren.“ (Ebenda, S. 24)

Wolfgang Louzek, der Präsident der institutionellen Immobilien-Investoren bringt die Sicht der Branche im Standard vom 22. September 2009 auf den Punkt: „Die Mieter zahlen zu wenig, insbesondere bei Altverträgen und Richtwertmieten“. „Die Lösung wäre, diese ganzen Preisregelungen über Bord

zu werfen. Die Mieten muss der Markt regulieren, alles andere führt zu nichts.“ Was den Mann wohl besonders ärgert ist, dass gesetzliche Bestimmungen den Profit hemmen, was sie ja zweifellos tun. Daher fordern Vermieter auch stets die Lockerung oder gar Abschaffung des Mieterschutzes.

„Der Markt regelt sich selbst“, posaunt der Mann allen Ernstes. Aber so wirklich gegen den Staat ist er natürlich nicht, im Gegenteil verlangt er im gleichen Interview, dass die öffentliche Hand via Mietzuschuss sicherstellt, dass sich Wohnungsbedürftige die Wohnungen leisten können. Forsch fordert er damit nichts anderes, als dass die Gewinne der Vermieter durch die Allgemeinheit bezahlt werden. Denn nicht die Mieter werden durch Mietbeihilfen gefördert – diese sind nur ein Durchlaufposten –, sondern die Vermieter. Indirekt gibt Louzek damit zu verstehen, dass der Markt das Wohnbedürfnis überhaupt nicht regeln kann. Unser Marktfanatiker ist gar nicht gegen den Staat, er möchte lediglich, dass die Protektion sich anders positioniert.

Sonderfall Wohnen

Nicht bloß die Miete ist ein Sonderfall, sondern Wohnen als Ware überhaupt. Warum?

Erstens: Wohnraum ist nicht nur eine Ware, sondern auch eine Immobilie, d.h. sie ist fest an einen Ort gebunden. Somit auch ihr Erwerber, d.h. er legt sich mit Kauf oder Miete örtlich fest. Der Käufer holt die Ware nicht zu sich, sondern sich zur Ware. Daraus ergeben sich eine Unmenge von Konsequenzen. Man denke an die vergleichsweise hohen Kosten, die bei Kauf und Anmietung anfallen (Kaufpreis, Kautio, Provision, Vergebührung, Umzugskosten, Ausfallkosten), ebenso die dafür aufgewandten Zeiten und Energien der Übersiedelungen.

Zweitens: Wohnung ist eine langfristige Entscheidung, weil ihr Konsum ein langfristiger ist. Nicht nur der Ort ist gebunden, auch die Zeit. Die Wahl für diese oder jene Wohnung ist eine andere als für diesen oder jenen Wein, dieses oder jenes Waschmittel. Kauf und Anmietung sind somit unabhängig vom Preis eine jeweils eminente Disposition, die weit über die unmittelbare Lebenslage hinauswirkt. Wir treffen damit Ver-

fügungen für Zeiträume, die wir gar nicht kennen. Fehlentscheidungen fallen bei Wohnungen größer ins Gewicht.

Drittens: Das Wohnbedürfnis ist allgemeiner und quasi unbedingter Natur, man kann sich kaum aussuchen, ob man wohnen will oder nicht. Man muss. Dieser Mangel ist existenziell. Diese Not kann also nicht einfach durch andere Bedürfnisse substituiert werden. Gemeinhin werden Wohnungen nicht gesucht, weil man sie will, sondern weil man sie braucht. Die Wohnung ist ein unbedingter Gebrauchswert, der das Kriterium der Unverzichtbarkeit erfüllt. Der Gebrauchswert hat etwas von einer Vorbestimmung, die jede Selbstbestimmung am Markt übersteigt.

Einseitige Konfrontationen

In ihrer Studie „Soziologie des Wohnens“ schreiben Hartmut Häußermann und Walter Siebel, „dass geringe Marktfähigkeit einhergeht mit geringer Kenntnis der eigenen Rechte beziehungsweise größerer Scheu, sie in Anspruch zu nehmen. Zum anderen werden Wohnprozesse dargestellt als Prozesse der Gewöhnung: an zuviel Lärm, steigende Kosten, schlechte Ausstattung und Überbelegung. Diese Gewöhnungseffekte sind ein weiterer Grund für die geringe Konfliktträchtigkeit (...)“ (S. 292)

Die Hausinhabungen spekulieren zu Recht darauf, dass die Mieter auf Konflikte verzichten, weil diese ihnen einerseits zu mühsam sind, zu viel Zeit und Geld kosten und es sich andererseits oft bloß um geringe Beträge handelt, die sich kumuliert aber für die Vermieter durchaus hochrechnen. Deren Stärke liegt in den atomisierten und ruhiggestellten Mietern. Diese sind nicht nur schlecht organisiert, sie sind meist gar nicht organisiert. Interessenvertretungen erscheinen ihnen als zusätzliche Verursacherinnen von Kosten. So leben Mieter nebeneinander, haben wenig Ahnung voneinander und wollen diese als bürgerliche Subjekte auch gar nicht haben. Die gute und gepflegte Nachbarschaft ist in diesen Zeiten ziemlich sistiert, sowohl aufgrund des ökonomisch dimensionierten Zeitdrucks als auch wegen der mentalen Zurichtung.

Was kümmern mich die anderen? Viele

gehen als „souveräne Bürger“ davon aus, dass sie es sich selbst richten können. Die Empörung ist oft groß, doch sie überwindet Passivität und Fatalismus kaum. Die Aufregung bleibt meist in ihr selbst stecken und verpufft ohne Wirkung. Aber auch wenn mündige Bürger auftreten, aufgetakelt mit einem freien Willen und einem Faible für Gerechtigkeit, gleicht dies nicht selten einem Kampf gegen Windmühlen. Dass Mieter gegen Vermieter vorgehen, kommt seltener vor als umgekehrt.

Ein Ungleichgewicht besteht auch darin, dass die Eigentümer und ihre Vertreter an solche Konfrontationen gewöhnt sind. Sie sind an Erfahrungen reich und überlegen, verfügen über bezahlte Angestellte und betreiben die Auseinandersetzung mehr oder weniger professionell. Ihre Geschäftstätigkeiten werden außerdem von den Mietern finanziert. Diese zahlen nicht nur für sich, sondern auch gegen sich. Selbst im Falle einer Niederlage sind die Hausbesitzer und Verwaltungen nicht unmittelbar oder gar persönlich betroffen, sondern lediglich als Geschäftsträger involviert. Emotional hängen sie nicht an einer bestimmten Wohnung. Verlieren Mieter ihre Wohnung, verlieren sie nicht irgendetwas, sie verlieren ihren bisherigen Lebensmittelpunkt.

Ebenenwechsel

Was tun? – Die Analyse der eigenen wie fremden Stärken und Schwächen ist Voraussetzung, um Konfrontationen erfolgreich führen und bestehen zu können. Eine solide Informationssammlung ist unabdingbar: Anzulegen sind Notizen, Vermerke, Tagebücher, Fotos, Dokumentationen aller Art. Kontraproduktiv ist das Versteifen auf irgendeine Art von Gerechtigkeit. Juristische Mittel sind die stumpfsten Waffen. Gerichtliche Auseinandersetzungen kosten Zeit und Nerven, dauern sehr lange, und ihr Ausgang ist oft ungewiss und zufällig. Man solle seine Rechte kennen, man sollte sie aber nicht überschätzen.

Am allerwichtigsten ist der Ebenenwechsel. Dies meint erstens von der Defensive in die Offensive überzugehen, Reagieren durch Agieren zu ersetzen. Zweitens sollte eins selbst die Kampffelder bestimmen, soweit dies möglich

ist. Die Gegenseite muss auf ein Terrain gezwungen werden, das nicht ihres ist und wo ihr die ganze Routine wenig nützt. Das erfordert eine planmäßige Vorgangsweise und einen strategischen Mix der Instrumentarien und Methoden. Vor allem das Internet und andere neue Medien bieten da zusätzliche Chancen. Gezielte Subversion und berechnende Multiplizierung der Kontakte sollen eine den Fall zuträgliche spezifische Öffentlichkeit schaffen.

Indes, nur wer Zeit, Möglichkeit, Energie, Courage, Wissen hat, weiters über genügend Kompetenz, Infrastruktur und Netzwerke verfügt, kann das tun. Und man muss das nicht bloß können, man muss es sich auch leisten können. Insofern war unsere Auseinandersetzung mit der Niederösterreichischen Versicherung, unserem Hausbesitzer in der Margaretenstraße recht lehrreich.

Es geht aber nicht darum, den Kohlhaas zu spielen. Der individuelle Kraftakt kann nicht den kollektiven Zusammenschluss der Betroffenen ersetzen, er zeigt aber in Ansätzen an, was möglich sein könnte, käme es zu koordiniertem Auftreten. Alleine wenn Erfahrungen und Informationen weitergegeben werden könnten, wäre das ein großer Fortschritt. Macht funktioniert ja nur, wenn Ohnmacht sie zulässt und somit ermächtigt.

Roger Behrens stellt in seinem Beitrag fest, dass es „keine kollektive Praxis in Bezug auf Mieterinteressen gibt“ (S. 18). Das ist richtig, aber ist es unbedingt zwingend? Wäre es nicht geradezu notwendig, sich auch hier die Frage der Organisation zu stellen? Ist die Mieterinitiative so abwegig? Könnte man sie nicht einbauen in die Frage nach dem guten Leben? Vermag das Wohnen mehr als individueller Rückzug zu sein, könnte es unter Umständen auch zum gemeinschaftlichen Aufbruch, ja Aufstand beitragen? Welche Wohntypen wären dafür zusätzlich zu inaugurieren?

Die richtigen Fragen müssen, wie so oft, erst gestellt werden. Perspektivisch haben die Schranken zwischen jenen, die noch brav zahlen und jenen, die nicht mehr zahlen können oder wollen, überwunden zu werden. Wie erobern sich welche den Freiraum? Wie bleiben

Leute in ihren Wohnungen, ohne dass sie zahlen müssen? Wie gelingt es, Wohnen als auch andere Bedürfnisse aus dem Warenverhältnis zu befreien? – Nicht nur Häuser gilt es zu besetzen, auch das Leben selbst muss besetzt werden.

Franz Schandl: Geboren 1960 in Eberweis/Niederösterreich. Studium

der Geschichte und Politikwissenschaft in Wien. Lebt dortselbst als Historiker und Publizist und verdient seine Brötchen als Journalist wider Willen. Redakteur der Zeitschrift *Streifzüge*. Diverse Veröffentlichungen, gem. mit Gerhard Schattauer Verfasser der Studie „Die Grünen in Österreich. Entwicklung und Konsolidierung einer politischen Kraft“,

Wien 1996. Aktuell: Nikolaus Dimmel/Karl A. Immervoll/Franz Schandl (Hg.), „Sinnvoll tätig sein, Wirkungen eines Grundeinkommens“, Wien 2019.

Lizenz dieses Beitrags
CC by
Creative Commons - Namensnennung