

Die Monopolrente als Preis für die Nutzung des Bodens zu Wohnzwecken

von Helmut Brede, Barbara Dietrich, Bernhard Kohaupt

Die Tatsache, daß auf Böden unterschiedlicher Lage mit gleichem Kapitaleinsatz verschieden hohe Profite erwirtschaftet werden können, wird häufig angeführt, um zu belegen, daß es sich bei der Grundrente, die durch die Wohnungsvermietung realisierbar ist, ebenfalls um Differentialrente handle. Daneben wird angenommen, daß auf städtischem Boden, insbesondere wenn er zu Wohnzwecken genutzt wird, absolute Rente entstehe. Im folgenden soll gezeigt werden, daß die eine wie die andere Bestimmung der durch die Wohnungsvermietung realisierbaren Grundrente unzutreffend ist. Im Falle der Wohnraumnutzung nimmt vielmehr die vom Mieter zu zahlende Grundrente die Form der Monopolrente an.

Wenn Autoren die Gesetzmäßigkeiten der Bildung von Differentialrente auf Wohngrundstücke übertragen(13), so müssen sie sich fragen lassen, welche Waren denn dort produziert werden oder zirkulieren. Denn die Produktion von Wohnungen ist ebensowenig die Quelle von Grundrente wie die Errichtung einer Fabrik oder eines Kaufhauses. Für das produktive oder Handels-Kapital gilt, daß Grundrente erst fließen kann, wenn in der Fabrik produziert wird bzw. im Kaufhaus Waren verkauft werden. Aus der Ersparnis von Kosten der Produktion oder Zirkulation in den auf Böden günstiger Lage errichteten Gebäuden ergibt sich die Grundrente. Eine solche Gesetzmäßigkeit läßt sich für Wohngrundstücke nicht feststellen. Zwar können auch bei der Produktion von Wohnungen Kosten eingespart werden, z. B. auf Böden, die für die Ausschachtung oder das Einbringen der Fundamente besonders geeignet sind. Günstige Bodenverhältnisse verringern die Baukosten, mithin das für den Bau vom Hauseigentümer vorzuschießende Kapital. Sie sichern dem Bauherrn eine im Verhältnis zu der erzielbaren Marktmiete relativ höhere Verzinsung seines Leihkapitals in Warenform, also der Wohnung. Aber die Kostenersparnis steht in keinem Zusammenhang mit der Grundrente. Diese wird erst realisiert, nachdem das Gebäude fertiggestellt ist, also durch seine Nutzung, wenn der Mieter für den zur Verfügung gestellten Boden einen bestimmten Geldbetrag zahlt.

Auch die von Marx am Beispiel der Landwirtschaft entwickelte absolute Grundrente(14) wird häufig von Autoren, die von der Marxschen Grundrenten-Theorie ausgehen, in unzulässiger Weise auf den städtischen Boden, insbesondere den Wohnboden übertragen.(15) Zwar ist für die absolute Rente -wie für jede Form der Grundrente - das Monopol an Grund und Boden Voraussetzung; ohne Eigentum an Grund und Boden kann keine Rente verlangt werden. Doch versteht Marx unter der absoluten Grundrente in der Landwirtschaft diejenige Rente, welche ein Grundeigentümer für die Nutzung auch des schlechtesten Bodens noch verlangen kann, eines Bodens also, der keine Differentialrente mehr abwirft.(16) Marx geht davon aus, daß auf diesem Boden eine Rente erwirtschaftet werden kann. Voraussetzung dafür ist allerdings, daß die organische Zusammensetzung des landwirtschaftlichen Kapitals - also der Anteil des variablen Kapitals, der Arbeitslöhne, im Verhältnis zum konstanten Kapital als der in Maschinen etc. vergegenständlichten Arbeit - niedriger ist als die des gesellschaftlichen Durchschnittskapitals.(17) In diesem Fall liegt der Wert der landwirtschaftlichen Produkte über ihrem Marktpreis, weil in den Produkten relativ mehr gesellschaftliche Arbeit vergegenständlicht ist als in anderen aufgrund einer durchschnittlichen Kapitalzusammensetzung produzierten Waren.(18)

Das Grundeigentum hat allerdings kraft seines Monopols am Boden die Macht, den Ausgleich der Profitraten, der aufgrund der geringen organischen Zusammensetzung des landwirtschaftlichen Kapitals zu seinen Ungunsten ausfallen würde, vollständig oder teilweise zu verhindern.(19) Während die Konkurrenz der Kapitale um Anlagesphären es sonst nicht duldet, daß Surplusprofite in Sphären einer niedrigeren organischen Zusammensetzung des Kapitals, also einer höheren Mehrwertproduktion, angeeignet werden, sind die Grundeigentümer in der Landwirtschaft wegen ihres Bodenmonopols in der Lage, sich die höheren Mehrwerte anzueignen. Sie entziehen diese Produktionssphäre der allgemeinen, sich durch die Konkurrenz der Kapitale ergebenden Ausgleichung der Profitraten. »Infolge der Schranke [. . .], die das Grundeigentum setzt, muß der Marktpreis bis zu einem Punkt steigen, wo der Boden einen Überschuß über den Produktionspreis, d. h. eine Rente zahlen kann.«(20)

Dadurch also, daß die landwirtschaftlichen Produkte zu einem Preis verkauft werden, der gleich ihrem Wert ist oder unter ihrem Wert, jedenfalls aber über ihrem (bei Ausgleichung der Profitraten zustande kommenden) Produktionspreis liegt, kann ein Überschuß des Mehrwerts über dem Durchschnittsprofit realisiert werden, den das Grundeigentum in der Form der absoluten Grundrente abfängt.(21)

Der Umstand, daß die Herstellung von Bauwerken an den Grund und Boden gebunden ist und die Baubranche ebenfalls durch eine niedrige - für den überproportionalen Anstieg der Baukosten in den letzten Jahrzehnten verantwortliche(22) -organische Zusammensetzung des Kapitals gekennzeichnet ist, läßt einige Autoren, die sich auf Marx berufen, zu der Ansicht gelangen, die Bauunternehmen würden ebenso wie die Eigentümer landwirtschaftlichen Bodens auf dem städtischen Boden eine absolute Rente erzielen.(23) Diese Behauptung ist nicht stichhaltig. Für die Kapitalverwertung der Bauunternehmen spielt die auf den zu bebauenden Grundstücken erzielbare Grundrente überhaupt keine Rolle. Denn die Bauunternehmen führen keine Rente an den Grundeigentümer ab. Kapitalverwertung von Bauunternehmen und Verwertung des Grund und Bodens werden hierbei offensichtlich miteinander verwechselt.

Wieder andere Autoren hat die Tatsache, daß Marx bei der Ableitung der absoluten Rente neben der unterdurchschnittlichen organischen Zusammensetzung des in der Landwirtschaft angelegten Kapitals vor allem das Monopol an Grund und Boden in den Mittelpunkt rückt(24), offenbar zu der Annahme veranlaßt, absolute Rente entstehe auch auf städtischem Boden:

»Dieser Teil vom Mehrwert, den das Grundeigentum allein kraft seines Rechtstitels einsteckt und auch auf dem schlechtesten und entlegensten Boden dem Anleger abverlangt, ist die *absolute Grundrente*. [. . .] Auf der Basis der absoluten Rente erheben sich dann die Differentialrenten.«(25)

Die Darstellung, wonach die städtische Grundrente auf einem »Sockel von absoluter Grundrente« ruht, auf dem sich dann die »reinen Differentialrenten«(26) erheben, ist in Anbetracht der Voraussetzungen, die Marx für die absolute Grundrente in der Landwirtschaft angibt, insbesondere also die niedrige organische Zusammensetzung des agrarischen Kapitals, unzutreffend. Autoren, die diese Ansicht vertreten, haben es versäumt, auf Fragen nach der organischen Zusammensetzung des Kapitals, das auf städtischem Boden produziert oder zirkuliert, oder nach dem Ausgleich der Profitraten etc. einzugehen; sie sehen das Problem, das bei der Übertragung der absoluten Grundrente von landwirtschaftlichen auf städtische Verhältnisse auftritt, überhaupt nicht. In der Tat bedarf es keines Beweises, daß die auf dem städtischen Boden agierenden Kapitale keinesfalls durch eine unterdurchschnittliche organische Zusammensetzung charakterisiert sind. Wird darüber hinaus die absolute Grundrente auch zu Wohngrundstücken in Beziehung gesetzt, so muß - wie schon zuvor gegenüber der Annahme, es handle sich hier um Differentialrente - eingewendet werden, daß auf Wohngrundstücken keine Waren produziert werden oder zirkulieren; die dort realisierte Grundrente kann deshalb auch keine absolute Rente sein.

Für andere Autoren wie z. B. Hofmann besteht kein Unterschied zwischen absoluter Rente und Monopolrente.(27) Er führt die absolute Grundrente lediglich auf das private Eigentum an Grund und Boden zurück. Bei Neef erhebt sich gleichsam auf dem Sockel der Differentialrente die Monopolrente:

»Die städtische Grundrente hat durch die besonderen Lage- und Verwertungsbedingungen städtischen Bodens einen davon unterschiedenen Monopolcharakter, der mit wachsenden Lagevorteilen an Bedeutung zunimmt. Vor allem in den besseren Lagen zum Stadtzentrum hin addiert sich zur städtischen Differentialrente oft eine beträchtliche Monopolrente.«(28)

Dies gilt nach Neef auch für die bei der Wohnungsvermietung realisierbare Grundrente.(29) Auffällig an dieser Argumentation ist die Häufung unzutreffender Schlußfolgerungen, auf die zum Teil bereits eingegangen wurde: die angeblichen Besonderheiten des städtischen Bodens(30) und die unterstellte Realisierung von Differentialrente im Falle der Wohnraumvermietung. Darüber hinaus steht für Hofmann und Neef die juristische Form bereits für die ökonomische Bestimmtheit. Die absolute Grundrente und die Monopolrente sind durch nichts anderes als das Privateigentum am Grund und Boden gegeben. Die Besonderheit der juristischen Form entgeht ihnen.

»Das bloße juristische Eigentum am Boden schafft dem Eigentümer keine Grundrente. Wohl

aber gibt es ihm die Macht, seinen Boden solange der Exploitation zu entziehen, bis die ökonomischen Verhältnisse eine Verwertung desselben erlauben, die ihm einen Überschuß abwirft, sei es, daß der Boden zur eigentlichen Agrikultur verwandt werde, sei es zu andren Produktionszwecken, wie Bauten etc.«(31)

Die Differentialrente auf städtischem Boden bildet sich, weil die Waren auf den jeweiligen Grundstücken zwar mit unterschiedlich hohen Kosten produziert oder verkauft werden, auf dem Markt aber den gleichen Preis erzielen. Für Wohngrundstücke gilt diese Gesetzmäßigkeit nicht. Bei der Wohnungsvermietung wird für gleiche Wohnungen auf Böden unterschiedlicher Lage ein je anderer Preis verlangt, eine Preisdifferenz, die nichts mit den Produktionskosten zu tun hat. Denn die Grundrente im Falle der Wohnungsvermietung ergibt sich nicht daraus, daß auf bestimmten Böden bei gegebenen Warenpreisen ein Surplusprofit erwirtschaftet werden kann, sondern daraus, daß Nachfrage nach Boden besteht, der zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Die Höhe der Grundrente im Falle der Wohnungsvermietung ist bestimmt und begrenzt durch die Zahlungsfähigkeit der Nachfragenden. Monopolpreis nennt Marx einen Preis, der sich für den Grundeigentümer in Rente verwandelt; denn er ist »nur limitiert durch den Stand der Nachfrage, i. e. der *zahlungsfähigen Nachfrage*, und diese zahlungsfähige Nachfrage ist von sehr verschiedener Größe und Extension, je nach der Höhe des Preises des zugeführten Produkts«.(32) Im Falle der Wohnraumvermietung muß die Miete nicht nur den Zins für das vorgeschossene Kapital und die Abschreibung der Baukosten abdecken, sondern auch - sieht man von den Bewirtschaftungskosten ab - die Grundrente; die Grundrente geht bestimmend in den Mietpreis ein. Das heißt aber nicht, daß die Grundrente aus einem Monopolpreis (der Miete) fließt. Denn ein von der Grundrente »unabhängiger Monopolpreis der Produkte oder des Bodens selbst existiert« nicht, sondern »die Produkte [werden] zu einem Monopolpreis verkauft [. . .], weil eine Rente existiert«.(33) Diese von Marx getroffene Unterscheidung in bezug auf Grundrente und Monopolpreis scheint, soweit wir sehen, bisher nicht in Betracht gezogen worden zu sein. Sie trägt aber zur Frage der Wohnungsvermietung klärend bei. Daß die Grundrente bestimmend in den Mietpreis eingeht, ist unzweifelhaft, werden doch für gleiche Wohnungen aufgrund ihrer jeweiligen Lage unterschiedliche Mietpreise verlangt. Gerade für den Mietpreis ist es charakteristisch, daß er je nach der realisierbaren Grundrente räumlich schwankt. Die Tatsache, daß sowohl die absolute Rente als auch die Monopolrente bestimmend in den Preis der Waren eingehen, hat möglicherweise dazu beigetragen, daß diese Formen der Grundrente im Hinblick auf die Nutzung des städtischen Bodens verwechselt wurden:

»Man hat aber gesehn, daß nur in zwei Fällen die Rente und daher die kapitalisierte Rente, der Bodenpreis, bestimmend in den Preis des Bodenprodukts eingehn kann. Erstens, wenn der Wert des Bodenprodukts infolge der Zusammensetzung des agrikolen Kapitals - eines Kapitals, welches nichts gemein hat mit dem für den Ankauf des Bodens ausgelegten Kapital - über seinem Produktionspreis steht und die Marktverhältnisse den Grundeigentümer befähigen, diese Differenz zu verwerten. Zweitens, wenn Monopolpreis stattfindet.«(34)

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, je zentraler in der Stadt die Wohnung liegt, desto höher ist die Grundrente, die über die Mietzahlung erwirtschaftet werden kann. Diese durch die realisierbare Grundrente bestimmte räumliche Gesetzmäßigkeit gilt generell; sie wird lediglich modifiziert etwa durch bevorzugte (Luxus-)Wohnlagen am »grünen« Stadtrand. Der - freilich zusehends seltener werdende - Wohnungsneubau in zentralen städtischen Lagen zeigt eindringlich, welche Grundrentenhöhe hier der Mieter aufzubringen hat oder aufzubringen hätte.(35)

Damit ist freilich nur gesagt, daß die städtische Grundrente die Höhe des Mietpreises mitbestimmt, nicht aber, ausschließlich die Grundrente bestimme die Höhe des Mietpreises oder die Steigerung der Grundrente führe zur Steigerung der Mieten.(36) Die Grundrente für die Wohnungsnutzung kann in der Terminologie von Engels als »Wertaufschlag des Grundstücks«, der »mit zu verzinsen«(37) ist, oder in der Terminologie von v. Wieser als

»Aufgeld« bezeichnet werden, das über den Zins für das vorgeschossene Kapital hinausgeht. (38) Sie ist insofern »Aufgeld«, als sie sich einerseits in der Tat auf dem Sockel der Höhe der Baukosten bzw. des Zinses für das vorgeschossene Kapital erhebt, aber andererseits Gesetzmäßigkeiten folgt, die von der Höhe der - räumlich kaum differierenden -Baukosten unabhängig sind.

Die Höhe dieses »Aufgeldes«, der Monopolrente also, die für das Wohnen in der Stadt, besonders in zentralen Lagen, gezahlt werden muß, ist, wie bereits ausgeführt, durch die Zahlungsfähigkeit der Nachfrager begrenzt. Am klarsten hat diesen Sachverhalt v. Wieser gesehen:

»Weil dies so ist [nämlich, daß außerhalb der Stadt die Grundrente für die Wohnungsmieten kaum ins Gewicht fällt, d. Verf.], werden in den schlechtesten städtischen Lagen in der Regel nur [. . .] Mindestmietzinse von der Nachfrage bezahlt werden müssen. Anders in den bevorzugten Lagen. Da deren Zahl eingeschränkt ist, wird nur ein Teil der gesamten Mieter auf ihnen Unterkunft finden können und es muß daher im Wettbewerbe entschieden werden, welche Mieter zuzulassen sind. Die Preistheorie belehrt uns über den Ausgang des Wettkampfes: diejenigen Mieter werden zugelassen werden, welche das stärkste Bedürfnis mit der größten Zahlungskraft vereinigen, aber um ihre Absicht zu erreichen, müssen sie ihre Zahlungskraft geltend machen und die andern schwächeren Bewerber so ausgiebig überbieten, daß diese nicht mehr mitgehen können.«(39)

Es ist schon dargelegt worden, daß im Falle städtischen Bodens das Grundeigentum Mehrwert derjenigen Produktions- und Zirkulationssphäre aneignet, deren Kapitalisten Differentialrente für die Nutzung des Bodens zahlen, oder aber die Kapitalisten können, falls sie die Eigentümer des Grund und Bodens sind, die realisierte Differentialrente selber einstreichen. Auf Böden, auf denen Mietwohnungen errichtet sind, wird hingegen kein Mehrwert erwirtschaftet. Da aber auch dieser Boden Grundrente in der Form der Monopolrente abwirft und »alle Grundrente [. . .] Mehrwert, Produkt von Mehrarbeit [ist]«(40), muß der Mehrwert, der hier als Grundrente abgeschöpft wird, in anderen Sphären geschaffen und von diesen Sphären abgezogen worden sein. Die Miete bzw. die Grundrente als Teil der Miete zählt zu den Reproduktionskosten der Arbeitskraft. Da die Wohnung zu den notwendigen Reproduktionsbedingungen gehört, ist der Wert der Ware Arbeitskraft auch durch den Preis mitbestimmt, der für die Nutzung des Bodens zu Wohnzwecken bezahlt werden muß und einen Teil der Miete ausmacht. Die Inanspruchnahme der Monopolrente durch das Grundeigentum wirkt folglich zurück auf die Verteilung des Mehrwerts: Sie verändert das Verhältnis von notwendigen Reproduktionskosten und Mehrwert, indem sie den Wert der Ware Arbeitskraft erhöht und den Profit schmälert. Dies ergibt sich auch aus den folgenden Überlegungen von Marx:

»Ginge die Ware mit Monopolpreis in den notwendigen Konsum des Arbeiters ein, so würde sie den Arbeitslohn erhöhen und dadurch den Mehrwert vermindern, falls der Arbeiter nach wie vor den Wert seiner Arbeitskraft bezahlt erhielte. Sie könnte den Arbeitslohn unter den Wert der Arbeitskraft herabdrücken, aber dies nur, soweit jener über der Grenze seines physischen Minimums stände. In diesem Falle würde der Monopolpreis durch Abzug am realen Arbeitslohn (d. h. der Masse der Gebrauchswerte, die der Arbeiter durch dieselbe Masse Arbeit erhielte) und an dem Profit der andern Kapitalisten bezahlt.«(41)

Auch wenn der Mehrwert sich aufspaltet in die Revenuen Unternehmerngewinn, Zins und Grundrente und so die Herkunft dieser Revenuen verdunkelt wird, kann deren Quelle -auch die der Monopolrente - nicht verborgen bleiben: die Mehrarbeit, der Mehrwert.

»Nun aber existieren nur zwei Ausgangspunkte [für die in der Zirkulation befindliche Geldmasse, d. Verf.]: der Kapitalist und der Arbeiter. Alle dritten Personenrubriken müssen entweder für Dienstleistungen Geld von diesen beiden Klassen erhalten oder, soweit sie es ohne Gegenleistung erhalten, sind sie Mitbesitzer des Mehrwerts in der Form von Rente, Zins etc.«(42)

Im Falle der Monopolrente wird der Mehrwert also nicht auf dem Wohngrundstück produziert; er steht in keinem direkten Zusammenhang mit dem Wohngrundstück. Aber der Grundeigentümer hat durch sein Monopol an einem bestimmten Grundstück die Macht, sich einen Teil des gesellschaftlich geschaffenen Mehrwerts anzueignen.

Als Resümee der Überlegungen zu den Formen der städtischen Grundrente, die als Differential- und Monopolrente realisiert wird, sei abschließend die Passage bei Marx wiedergegeben, in der

er die städtische Grundrente bzw. die - wie er sagt - Baustellenrente charakterisiert:

»Es zeichnet sich diese Rente aus erstens durch den überwiegenden Einfluß, den hier die Lage auf die Differentialrente ausübt (sehr bedeutend z. B. beim Weinbau und bei Bauplätzen in großen Städten); zweitens durch die Handgreiflichkeit der gänzlichen Passivität des Eigentümers, dessen Aktivität bloß darin besteht (namentlich bei Bergwerken), den Fortschritt der gesellschaftlichen Entwicklung auszubeuten, zu dem er nichts beiträgt und bei dem er nichts riskiert, wie doch der industrielle Kapitalist tut, und endlich durch das Vorwiegen des Monopolpreises in vielen Fällen, speziell der schamlosesten Ausbeutung des Elends (denn das Elend ist für die Hausrente eine ergiebiger Quelle, als die Minen von Potosi je für Spanien waren), und die ungeheure Macht, die dies Grundeigentum gibt, wenn es mit dem industriellen Kapital in derselben Hand vereinigt, dieses befähigt, die Arbeiter im Kampf um den Arbeitslohn praktisch von der Erde als ihrem Wohnsitz auszuschließen. Ein Teil der Gesellschaft verlangt hier von den andern einen Tribut für das Recht, die Erde bewohnen zu dürfen, wie überhaupt im Grundeigentum das Recht der Eigentümer eingeschlossen ist, den Erdkörper, die Eingeweide der Erde, die Luft und damit die Erhaltung und Entwicklung des Lebens zu exploitiern.«(43)

Anmerkungen

13) Vgl. z.B. Friedrich Freiherr von Wieser, a.a.O., S. 153; H. Koppe, *Die Zuwachssteuer*, in: *Jahrbuch der Bodenreform*, 2. Band/1906, S. 4; Herbert K. R. Müller, *Die städtische Grundrente und die Bewertung von Baugrundstücken*, Tübingen 1952, S. 71.

14) Vgl. Karl Marx, *Das Kapital*, 3. Band, a.a.O., S. 756 ff.

15) Auch bürgerliche Ökonomen verwenden den Begriff der absoluten Rente, wenn auch in völlig anderem Sinn als Marx. Adolf Weber zum Beispiel will eine Rente so nennen, die durch die Natur bedingt sei. Vgl. Adolf Weber, *Allgemeine Volkswirtschaftslehre*, a.a.O., S. 286. Bei Fourastie sind absolute Renten »das Ergebnis eines Vorsprungs beim Start einer am Markt begehrten neuen Produktion«. Jean Fourastie, *Die große Hoffnung des zwanzigsten Jahrhunderts*, 2. Aufl., Köln 1969, S. 175. Beim Nutzentheoretiker Carell schließlich ergibt sich, wie nicht anders zu erwarten, die absolute Grundrente »durch die Knappheit des Grenzbodens«. Erich Carell, *Bodenknappheit*. . ., a.a.O., S. 16.

16) Daß dennoch die Möglichkeit besteht, auch auf dem schlechtesten noch bebauten Boden eine Differentialrente zu erzielen, ist in diesem Zusammenhang nicht von Bedeutung. Vgl. Karl Marx, *Das Kapital*, 3. Band, a.a.O., S. 747 ff.

17) Vgl. ebenda, S. 769.

18) Vgl. ebenda, S. 766 ff.

19) Vgl. ebenda, S. 770 f.

20) Ebenda, S. 770.

21) Vgl. ebenda, S. 771; Lev Chonanovic Segal, *Lehrbuch der Politischen Ökonomie* (1934), Nachdruck mit Kommentar, Berlin 1974, S. 222 ff.; Karl Kautsky, a.a.O., S. 79 f.

22) Vgl. Projektgruppe Branchenanalyse des Bauhauptgewerbes TU Berlin, *Industrialisierung des Bauens unter den Bedingungen des westdeutschen Kapitalismus*, in: *Kursbuch*, Nr. 27/1972, S. 101.

23) Vgl. Hartmut Frank und Hans-Henning Joeres, *Planungspolitik*, in: Klaus Brake (Hrsg.), *Architektur und Kapitalverwertung. Veränderungstendenzen in Beruf und Ausbildung von Architekten in der BRD*, Frankfurt am Main 1973, S. 82.

24) Vgl. Karl Marx, *Das Kapital*, 3. Band, a.a.O., S. 763; derselbe, *Theorien über den Mehrwert*, 2. Teil, a.a.O., S. 328.

25) Helga Fassbinder, a.a.O., S. 26. Vgl. auch Hartmut Frank und Hans-Henning Joeres, a.a.O., S. 79 f.

26) Helga Fassbinder, a.a.O., S. 31.

27) Vgl. Werner Hofmann, *Bodeneigentum und Gesellschaft - Theorie und Wirklichkeit*, in: *Bodenordnung? Vorschläge zur Verbesserung der Sozialfunktion des Bodeneigentums*, hrsg. von Folker Schreiber, Stuttgart 1969, S. 19; Werner Hofmann, *Einkommenstheorie*, 2. Aufl., Berlin 1971, S. 145 ff.

28) Rainer Neef, *Die ökonomische Verwertung städtischen Bodens und ihre Wirkung auf die Stadtentwicklung*, Diss., Marburg/Lahn 1974, S. 153 vg'- auch derselbe, *Die Bedeutung des Grundbesitzes in den Städten*, in: *Kursbuch*, Nr. 27/1972, S. 36 f.

29) Vgl. Rainer Neef, *Die ökonomische Verwertung*. . ., a.a.O., S. 155 ff.

30) Vgl. Werner Hofmann, *Bodeneigentum*, a.a.O., S. 16.

- 31) Karl Marx, *Das Kapital*, 3. Band, a.a.O., S. 765.
- 32) Karl Marx, *Theorien über den Mehrwert*, 2. Teil, a.a.O., S. 330.
- 33) Karl Marx, *Das Kapital*, 3. Band, a.a.O., S. 783.
- 34) Ebenda, S. 818.
- 35) Siehe die Ausführungen auf S. 144 f.
- 36) Siehe die Ausführungen auf S. 66 ff.
- 37) Friedrich Engels, *Zur Wohnungsfrage*, in: Marx/Engels, *Werke*, Band 18, S. 217.
- 38) Vgl. Friedrich Freiherr von Wieser, a.a.O., S. 133 f.
- 39) Ebenda, S. 133.
- 40) Karl Marx, *Das Kapital*, 3. Band, a.a.O., S. 647.
- 41) Ebenda, S. 869.
- 42) Karl Marx, *Das Kapital*, 2. Band, a.a.O., S. 334 f.
- 43) Karl Marx, *Das Kapital*, 3. Band, a.a.O., S. 781 f.

Editorische Hinweise

Der Text wurde entnommen aus: Helmut Brede, Barbara Dietrich, Bernhard Kohaupt, *Politische Ökonomie des Bodens und Wohnungsfrage*, Ffm 1978, S.54-62