

Guenther Sandleben

Die Wohnungsfrage im Brennpunkt kapitalistischer Verwertungsprozesse

„Vom Standpunkt einer höhern ökonomischen Gesellschaftsformation wird das Privateigentum einzelner Individuen am Erdball ganz so abgeschmackt erscheinen wie das Privateigentum eines Menschen an einem andern 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.“ (Marx)

Einführung

Der Berliner Mieterverein und viele linksorientierte Einzelpersonen und Verbände sind für eine Wohnungswirtschaft, die sich am Gemeinwohl orientiert. Sie sagen, Wohnungen sollten nicht wie Waren behandelt werden. Sie sind gegen Spekulation und gegen die Kommerzialisierung von Wohnraum. Ihrer Meinung nach führt das zu hohen Mieten und Wohnungsnot. Sie sagen, dass dieser Skandal mit den Mieten und der Wohnungsnot wie eine hässliche Warze aus dem ansonsten gesunden Körper der Marktwirtschaft entfernt werden muss. Aber wenn das so einfach wäre, warum ist dann bis heute nichts passiert, um die hohen Mieten und die Wohnungsnot zu beseitigen?

Wenn wir im Folgenden Auszüge aus den Werken von Marx und Engels vorstellen, dann vor allem deshalb, weil diese Klassiker der kritischen politischen Ökonomie eine Antwort geben, die bis heute große Bedeutung hat. Das permanente Wohnungsproblem, so ihre These, ergibt sich notwendig aus den kapitalistischen Verhältnissen und wird so lange bestehen bleiben, bis diese Klassengesellschaft abgeschafft ist. Oder wie Engels in der unten zitierten Schrift „Zur Wohnungsfrage“ schreibt: „Und solange die kapitalistische Produktionsweise besteht, solange ist es Torheit, die Wohnungsfrage oder irgendeine andere das Geschick der Arbeiter betreffende gesellschaftliche Frage einzeln lösen zu wollen. Die Lösung liegt aber in der Abschaffung der kapitalistischen Produktionsweise, in der Aneignung aller Lebens- und Arbeitsmittel durch die Arbeiterklasse selbst.“ (MEW 18, S. 263).

Wie die Klassiker festgestellt haben, ist die Wohnungsfrage alles andere als eine von Wirtschaft und Gesellschaft losgelöste Frage. Sie betrifft den Kern der kapitalistischen Produktionsweise. In ihr treffen verschiedene Verwertungsprozesse aufeinander, die sich wechselseitig durchdringen. Betrachten wir dieses Geflecht aus heutiger Sicht etwas genauer.

1. Die Verwertung des für den Bau der Wohnanlage bereitgestellten Kapitals

Um die Verwertungsprozesse überschaubar zu halten, soll der durchaus übliche Fall angenommen werden, dass ein Wohnungsunternehmen eine neue Wohnanlage von einer Wohnungsbaugesellschaft bauen lässt. In diesem Fall übernimmt die Wohnungsbaugesellschaft die Rolle des Bauträgers und Bauherrn, während das Wohnungsunternehmen die fertige Wohnanlage kauft, um sie anschließend zu vermieten. Eine solche Darstellung ermöglicht

eine klare Trennung beider Verwertungskreisläufe. Die Bezahlung kann entweder in Raten, nach Fertigstellung oder als Kombination aus Zahlungen nach Bauabschnitten und einer Schlusszahlung nach Fertigstellung erfolgen. So wichtig die Zahlungsmodalitäten für die Verteilung des finanziellen Risikos sind, in unserer Betrachtung sollen sie keine Rolle spielen.

Die Wohnungsbaugesellschaft benötigt erhebliche finanzielle Mittel, um das für die Wohnanlage erforderliche Grundstück zu erwerben, die Baukosten zu decken und andere Ausgaben zu finanzieren. Sie nimmt deshalb Bankkredite in Anspruch. Der Bankkredit spielt eine große Rolle auch in anderen Verwertungskreisläufen. Für die Geschäftsbank selbst besteht das gewöhnliche Geschäft hauptsächlich darin, dass sie mehr Zinsen für ihr ausgeliehenes Geldkapital nimmt, als sie selbst für ihre aufgenommenen Kredite bezahlt. Auf diese Weise verwertet sie ihr Kapital. Auf diesen Verwertungskreislauf soll hier nicht näher eingegangen werden.

Die Wohnungsbaugesellschaft betätigt sich im Unterschied zum bloßen Immobilienhändler als Produzent der Wohnanlage. Unter Einsatz von Arbeitskräften entstehen neue Werte, die sich im Preis der Wohnanlage ausdrücken. Die Wohnungsbaugesellschaft verwertet ihr für den Bau der Wohnanlage vorgeschossenes Kapital, indem sie einen Profit aus dem Überschuss des Verkaufspreises der Wohnanlage über die insgesamt bezahlten Baukosten erzielt. Auf diese Weise ist das vorgeschossene Kapital vergrößert zum Ausgangspunkt zurückgekehrt. Durch die kapitalistische Konkurrenz gleichen sich innerhalb einer Volkswirtschaft die Profitraten – erzielter Profit berechnet auf das eingesetzte Kapital – tendenziell aus, so dass die Wohnungsbaugesellschaft in etwa einen Durchschnittsprofit realisiert, bei besonderen Risiken auch etwas mehr.

Die Wohnungsbaugesellschaft wird die Wohnanlage nicht durch Eigenleistungen allein bauen. Zusätzlich beauftragt und koordiniert sie verschiedene Firmen, um das Bauvorhaben zu realisieren. Sie benötigt Architekten für die Planung und Gestaltung des Gebäudes, Bauunternehmen für den eigentlichen Bau, Elektriker für die Installation der elektrischen Systeme, Sanitärfirmen für die Installation von Wasser- und Abwassersystemen, Maler und Dekorateur für die Innen- und Außengestaltung etc. In diesem Netzwerk kooperieren kapitalistische Firmen miteinander, die wir unter der Sammelbezeichnung „Baukapitale“ zusammenfassen wollen. Eingebunden sind darin meist auch mittelständische und kleinere Unternehmen, Subunternehmen bis hin zu selbständigen Handwerkern. Die Härte des Konkurrenzkampfes zeigt sich u.a. in betrügerischen Geschäften und in den stets wiederkehrenden Meldungen, dass u. a. Subunternehmen trickreich Lohnzahlungen umgehen. Vergleichbar mit dem Kapital der Wohnungsbaugesellschaft kann die Verwertung der Baukapitale nur darin bestehen, dass auch hier die Kosten im jeweiligen Verkaufspreis gedeckt sind und darüber hinaus noch ein Überschuss (Profit) erzielt wird.

2. Die Verwertung des Grund- oder Bodeneigentums

Mit dem Erwerb des Baugrundstücks durch die Wohnungsbaugesellschaft manifestiert sich ein weiterer Verwertungszusammenhang. Was kaum hinterfragt wird: Der Kauf setzt die Käuflichkeit voraus. Teile der Erdoberfläche müssen bereits das Monopol von Privateigentümern sein, die ihr Privateigentum am Boden zu ihrem Vorteil unter den modernen kapitalistischen Bedingungen geschäftsmäßig verwerten. Sie bilden die Klasse der Grundeigentümer. Ihre wichtigsten Merkmale entstanden zusammen mit der kapitalistischen Produktionsweise, so dass schon Adam Smith in seinem Buch „Der Wohlstand der Nationen“ aus dem Jahre 1776 die Klasse der Grundeigentümer von der Klasse der Kapitalisten und der

Klasse der Lohnarbeiter mit ihren jeweiligen Einkommen Grundrente, Profit/Zins und Lohn unterscheiden konnte.

Es gibt zwei Möglichkeiten, wie die Wohnungsbaugesellschaft an das Baugrundstück kommt: Im heutzutage selteneren Fall stellt der Grundeigentümer das Grundstück lediglich als Erbpacht zur Verfügung. Die Wohnungsbaugesellschaft erwirbt den Rechtstitel eines „Erbbaurechtsnehmers“, d. h. sie erwirbt das Recht, das geplante Gebäude auf dem Grundstück zu errichten und zu nutzen. Als Gegenleistung zahlt sie bzw. der spätere Käufer der Wohnanlage für die Dauer des Erbbaurechts den vereinbarten Erbbauzins (Grundrente), der meist mit der Inflationsrate steigt und bei Vermietung zu einem Bestandteil der Miete wird. In diesem Fall bleiben das Eigentum am Grundstück und das Eigentum an dem darauf errichteten Gebäude voneinander getrennt. Die ökonomische Verwertung des Grundstücks besteht für den Grundeigentümer darin, dass er den Erbbauzins als einen permanenten Geldstrom erhält.

Meist jedoch kauft die Wohnungsbaugesellschaft das Grundstück und zahlt im Bodenpreis diesen permanenten Geldstrom auf einmal. Das bedeutet, dass die zukünftigen Rentenzahlungen (Pacht) kapitalisiert, d. h. rechnerisch in einen Gegenwartswert verwandelt werden. Dieser Kapitalwert existiert natürlich nicht wirklich. Er ist illusionär und beruht auf der Erwartung, dass der Geldstrom endlos fließt. Würde z. B. ein Grundstück jährlich 12.000 Euro an Pachteinahmen bei einem Kapitalisierungszinssatz von 6 % abwerfen, läge der Kapitalwert dieser regelmäßigen Rentenzahlung bei 200.000 ($12.000/6 \cdot 100$) Euro. Mit dem Kauf ist die Wohnungsbaugesellschaft selbst Eigentümerin des Grundstücks, so dass die Grundrente, die sie im Bodenpreis auf einmal bezahlt hat, nun nicht mehr eigenständig erscheint. Stattdessen nimmt die Grundrente die Form des Zinses an.

Da es sich hier um einen etwas verwickelten Verwertungszusammenhang handelt, den Marx und Engels in ihren Texten mehrmals ansprechen und der im dritten Band des Kapitals auch ausführlich dargestellt wird, sollte noch eine Ergänzung hinzugefügt werden. Dass die Grundrente mit dem Zins verwechselt wird, liegt, wie Marx in den untenstehenden Passagen schreibt, generell daran, dass es die Form des zinstragenden Kapitals mit sich bringt, „dass jede bestimmte und regelmäßige Geldrevenue als Zins eines Kapitals erscheint“. Selbst wenn das Grundstück nur als Erbpacht zur Verfügung gestellt wird, scheint die Rentenzahlung einem imaginären oder fiktiven Kapital zu entspringen. Das heutzutage gebräuchliche Wort „Erbbauzins“, worin sich eine für die Nutzung des Grundstücks verborgene Rentenzahlung verbirgt, verweist auf diese verdrehte Erscheinungsform.

Bei aller Ähnlichkeit darf jedoch nicht übersehen werden, dass aus ökonomischer Sicht der Unterschied zwischen Zins und Grundrente bestehen bleibt. Denn beide Größen werden trotz aller Mystifikationen auf unterschiedliche Weise bestimmt, der Zins durch Angebot und Nachfrage nach Leihkapital, die Grundrente durch alle möglichen Umstände, darunter die besondere Lage einer Immobilie und die vielfältigen Einflüsse, durch die diese Lage an Attraktivität gewinnen oder verlieren kann. Marx und Engels geben hierzu zahlreiche Hinweise. Die Unterschiede in der Attraktivität der Lage ermöglichen eine Rente, die allgemein als Differentialrente bezeichnet wird. Wie diese entsteht, hat insbesondere Marx im Auszug aus dem dritten Band des Kapitals u. a. am Beispiel eines Wasserfalls näher erläutert. Dem Grundbesitzer stehe ein Wasserfall als mögliche Antriebskraft zur Verfügung, während andere Fabrikanten zumeist auf Dampfmaschinen angewiesen seien. Dieser einzigartige Vorteil führe zu einem Extraprofit, den sich der Grundeigentümer als Verpächter des Wasserfalls in Form einer Grundrente aneigne, die andere Grundeigentümer ohne Wasserfall nicht erhielten. Diese Umwandlung von Extraprofit in Differentialrente wird am Beispiel der kapitalistisch betriebenen Landwirtschaft näher erläutert. Hier spielen die Unterschiede in der natür-

lichen Bodenfruchtbarkeit eine zentrale Rolle. Darüber hinaus fällt noch die absolute Grundrente an, eine Art Zoll, um den Boden des Grundeigentümers nutzen zu dürfen.

Sowohl in der Landwirtschaft als auch im Wohnungsbau wird der Bodenpreis durch die kapitalisierte Rente bestimmt. Daraus folgt, dass die Höhe des Kaufpreises für das Baugrundstück im Großen und Ganzen in einem direkt proportionalen Verhältnis zur Höhe der Rente und in einem umgekehrt proportionalen Verhältnis zur Höhe des Zinssatzes steht. Oder wie Marx im untenstehenden Textauszug schreibt:

„I. Der Preis des Bodens kann steigen, ohne daß die Rente steigt; nämlich

1. durch das bloße Fallen des Zinsfußes, welches bewirkt, daß die Rente teurer verkauft wird und daher die kapitalisierte Rente, der Bodenpreis, wächst;

2. weil der Zins des dem Boden einverleibten Kapitals wächst.

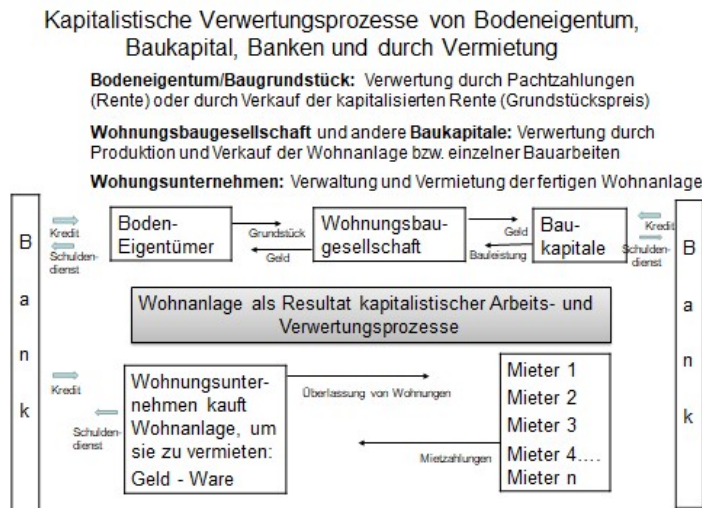
II. Der Bodenpreis kann steigen, weil die Rente wächst.“

Der Marxsche Hinweis auf den Zins „des dem Boden einverleibten Kapitals“ dient dazu, die reine Rentenzahlung vom tatsächlichen Zins zu unterscheiden, der sich dadurch ergibt, dass zur Verbesserung des Bodens Kapital investiert wird also auch tatsächliche Werte im Boden fixiert werden. Das „la terre-capital“, wie Marx im unten stehenden Textauszug das der Erde einverleibte Kapital nennt, spielt für Baugrundstücke bis heute eine besondere Rolle. So können Investitionen in das Grundstück notwendig werden, um etwa ein sumpfiges Gelände durch umfassendere Maßnahmen wie Entwässerung, Bodenstabilisierung und Auffüllung baureif zu machen. Über solche Bodenaufbereitungskosten hinaus können Erschließungskosten für den Anschluss an das Straßennetz, für die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas und für die Abwasserentsorgung anfallen. Wird der so verbesserte Boden verpachtet, wirft er entsprechend mehr ab, weil mit dem Ausleihen des Bodens zugleich wirklicher Kapitalwert verliehen wird. Wächst der Zins des dem Boden einverleibten Kapitals etwa durch zusätzliche Kapitalanlagen, so muss auch der Bodenpreis entsprechend steigen.

Die kapitalistischen Verwertungsprozesse rund um den Boden führen also zu einem Bodenpreis, den die Wohnungsbaugesellschaft als Marktpreis fertig vorfindet. Die niedrigen Zinsen in den Jahren zwischen 2008 und 2022 haben die Bodenpreise selbst bei gleichbleibender Grundrente in die Höhe getrieben. Prozesse der Urbanisierung führen zu einer höheren Grundrente und zu einem größeren „einverleibten Kapital“. Alle drei Einflüsse verteuern das Baugrundstück, das sich nur noch kapitalistisch verwerten lässt, wenn die Verteuerung durch steigende Mieten bezahlt wird.

3. Die Wohnung als kapitalistisch produzierte Ware

Als Ergebnis der bisherigen Analyse ist festzuhalten, dass die Wohnanlage eine kapitalistisch produzierte Ware ist, an deren Produktion und Bereitstellung das gesamte Geflecht kapitalistischer Verwertungsprozesse beteiligt war. Eine Illustration liefert das folgende Diagramm:



Der Eigentümer des Baugrundstücks verwertet sein Grundeigentum, indem er der Wohnungsbaugesellschaft das Grundstück als Erbpacht zur Verfügung stellt und jährlich die Grundrente einstreicht oder indem er es verkauft und im Kaufpreis die Grundrente auf einmal bezahlt bekommt. Da der Preis für das Baugrundstück ein Bestandteil des Gesamtpreises der Wohnanlage ist, wird deren Preis umso höher ausfallen, je mehr die Wohnungsbaugesellschaft für den Kauf bezahlen muss.

Ein großer Teil des Preises besteht aus Baukosten für den eigentlichen Bau der Wohnanlage. Das gesamte Netzwerk der miteinander verzahnten Verwertungsprozesse vom Architekten über den Rohbau bis hin zu den Dekoratoren für die Innen- und Außengestaltung und der anschließenden Begrünung der Anlage will nicht nur die eigenen Kosten gedeckt haben, sondern darüber hinaus Profite erwirtschaften.

Die Wohnanlage verteuert sich schließlich noch durch verschiedene Gebühren darunter Baugenehmigungsgebühren für die Erteilung der Baugenehmigung, Bauüberwachungsgebühren, Gebühren für die Baustellenabsicherung und für Umweltauflagen z.B. für Lärmschutzmaßnahmen oder den Schutz von Naturschutzgebieten.

All diese vorausgesetzten Kostenfaktoren, darin eingeschlossen verschiedene Wertschöpfungsprozesse durch die eingesetzte Arbeit bestimmen schließlich zusammen mit dem Anschaffungspreis des Grundstücks und den Gebühren den Gesamtpreis, den der Wohnungsunternehmer an die Wohnungsbaugesellschaft bezahlen muss, um sein Mietgeschäft betreiben zu können.

Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsunternehmen können sowohl kapitalistisch als auch staatlich betrieben werden, wenn es sich um Einrichtungen im Besitz von Kommunen, Bundesländern oder des Bundes handelt. Während der Zweck der kapitalistischen Unternehmen darin besteht, ihr vorgeschossenes Kapital zu verwerten, d. h. einen möglichst hohen Profit zu erzielen, sollen für die staatlichen Einrichtungen andere Ziele gelten, darunter die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, so dass Menschen mit niedrigem Einkommen Zugang zu qualitativ hochwertigem Wohnraum erhalten, wie es offiziell heißt.

Die Wohnanlage ist jedoch eine kapitalistische Ware, produziert durch ein ganzes Netzwerk zusammenhängender Verwertungsprozesse. Die verschiedenen Kostenfaktoren sind also schon vorausgesetzt, bevor vermietet wird. Das gilt unabhängig davon, welche Ziele sich das Wohnungsunternehmen einstweilen setzen mag. Auch die anfallenden Kosten für die Verwaltung der Wohnungen, für die Reparatur und für die Instandhaltung sind durch entsprechende Marktpreise vorgegeben. Die Konkurrenz erzwingt im Großen und Ganzen gleiche Bedingungen. Folge kann nur sein, dass sich die äußeren Konkurrenzbedingungen auch im

Geschäftsbetrieb der staatlichen Einrichtung niederschlagen. Diese muss wie ihre kapitalistischen Konkurrenten Mieten fordern, die zumindest die Kosten decken und in gewisser Weise auch Investitionen ermöglichen. Das setzt voraus, dass ebenfalls Profite anfallen.

Die Miethöhe ist also eine ziemlich feststehende Größe, die auch eine staatliche Einrichtung nicht ohne weiteres ändern kann. Die Lösung des Mietproblems liegt in der Abschaffung des gesamten Netzwerks kapitalistischer Verwertungsprozesse. An deren Stelle muss die güterwirtschaftliche Produktion und Bereitstellung von Wohnraum treten, worin die leistungslosen Einkommen in Form von Profit, Zins und Bodenrente verschwunden sind.

Solange dieser mutige Schritt nicht getan wird, entsteht ein wenig Spielraum für günstigere Mieten - sofern Korruption, Misswirtschaft, Bürokratie etc. nicht für zusätzliche Kosten sorgen - nur im Rahmen staatlicher Fördermaßnahmen. Dazu gehören heutzutage die Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer, staatlich subventionierte Darlehen und staatliche Förderungen des sozialen Wohnungsbaus.¹

4. Die Wohnung als Leihkapital und die Bestandteile der Miete

Mit dem Kauf der Wohnanlage hat der Wohnungsunternehmer Geldkapital, das aus Eigenkapital und vor allem aus Krediten besteht, in Warenkapital verwandelt. Würde er die Wohnanlage als Ganzes weiter verkaufen, so wäre seine Geschäftstätigkeit auf den bloßen Immobilienhandel beschränkt. Wie andere kommerzielle Kapitale würde er am Profit teilnehmen, ohne an der Produktion von Profit teilzunehmen. Er würde sein Kaufmannskapital dadurch verwerten, indem er teurer verkauft, als er eingekauft hat. Das ist die normale Form der Verwertung von Kapital. Möglicherweise könnte er eine gute Marktlage nutzen, um einen höheren Preis zu erzielen. Ein solcher Immobilienhandel wäre volkswirtschaftlich nur dann von Bedeutung, wenn er dazu beiträgt, die Handelskosten des gesellschaftlichen Gesamtkapitals zu senken. Unter dieser Voraussetzung würde der Wohnungsunternehmer als bloßer Immobilienhändler seinen Durchschnittsprofit dadurch erzielen, dass er einen Teil des Werts realisiert, den die Wohnungsbaugesellschaft als zusammenfassender Produzent der Wohnanlage noch nicht realisiert hat.²

Es besteht auch die Möglichkeit, dass der Wohnungsunternehmer die gekaufte Wohnanlage in einzelne Eigentumswohnungen aufteilt, um sie einzeln zu verkaufen und um so einen höheren Gesamtwert zu erzielen, als wenn er die Wohnanlage als Ganzes verkauft. Ohne den Fall an dieser Stelle näher analysieren zu wollen liegt es auf der Hand, dass der Käufer der Eigentumswohnung einen Preis zahlen muss, der sämtliche anteilige Kosten deckt, die in der langen Kette kapitalistischer Verwertungsprozesse entstanden sind. Darin enthalten sind die Profite, die für die verschiedenen Produktionsleistungen anfallen und ebenso wie die kapitalisierte Rente in den Kaufpreis der Wohnung eingehen. Hinzu kommt noch der Preisaufschlag des Wohnungsunternehmers für die Aufteilung der Wohnanlage in Eigentumswohnungen. Von Marktschwankungen und besonderen Finanzierungsmöglichkeiten einmal abgesehen

¹ Beispielsweise beabsichtigt der Bund, bis 2028 fast 22 Milliarden Euro für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus bereitzustellen. <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/Webs/BMWSB/DE/2024/10/NWG.html>

² Sofern wir alle Marktschwankungen und sonstige Verzerrungen ausklammern, verkauft der vom Standpunkt der Gesamtwirtschaft notwendige Immobilienhändler seine Immobilie zum Produktionspreis, der zugleich der Endpreis ist, bevor die Immobilie aus dem Zirkulationsprozess herausfällt und in den Konsumtionsprozess eingeht. Der Produktionspreis als Kostpreis plus Durchschnittsprofit ist unter Berücksichtigung des Handelskapitals anders bestimmt, da neben dem industriellen Kapital auch das Handelskapital in die Bildung der Durchschnittsprofitrate eingeht. „Daher enthält die allgemeine Profitrate bereits den Abzug vom Mehrwert, der dem Kaufmannskapital zukommt, also einen Abzug vom Profit des industriellen Kapitals“. (MEW 25, S. 297) Marx hat diesen Zusammenhang exakt und ausführlich analysiert, so dass wir an dieser Stelle nur darauf hinweisen möchten. Der Preis, zu dem der industrielle Kapitalist seine Ware, darunter die Wohnimmobilie verkauft, ist also kleiner als der tatsächliche Produktionspreis.

wird sich der Käufer der Eigentumswohnung kaum besser stellen als derjenige, der die Wohnung lediglich mietet.

In dem Fall, den wir hier zeigen und der im Schaubild dargestellt ist, kauft der Wohnungsunternehmer die Wohnanlage, um Eigentümer zu bleiben. Sein vorgeschossenes Kapital kehrt also nicht in kürzerer Zeit und auf einmal in Geldform zurück sondern verharrt in der Warenform. Sein Geschäft ist es, die Wohnungen der Wohnanlage gegen Zahlung einer Miete an andere Personen (Mieter) zu vermieten. Er verleiht also Werte in Form einzelner Wohnungen und nicht in Form von Geld. Das ist ein wenig mit einem Geldverleiher vergleichbar, der auch einen Wert verleiht, aber eben einen Geldwert und nicht einen Warenwert, wie es der Wohnungsunternehmer tut. Sein Leihkapital, das als Wert in Form einer Wohnung besteht, muss deshalb einen dem Geldkredit vergleichbaren Zins abwerfen, der zum Bestandteil der Wohnungsmiete wird.

Hinzu kommen zwei Besonderheiten: Die Wohnanlage nutzt sich ab, verliert also stückchenweise an Wert. Diesen Wertverlust muss der Mieter in der zu zahlenden Miete erstatten. Die zweite Besonderheit im Vergleich zum Leihkapital in Geldform besteht darin, dass die permanente Bereitstellung der Nützlichkeit der Wohnung laufende Kosten verursacht, darunter Kosten für Instandhaltung, Reparaturen und Verwaltung.

Damit sind die Hauptbestandteile der Miete definiert, die man heute als "Nettokaltmiete"³ bezeichnet. Oder wie Engels schreibt:

„Wir haben gesehen, daß der Mietpreis, vulgo Mietzins, sich zusammensetzt:

1. aus einem Anteil Grundrente;
2. aus einem Anteil Zins auf das Baukapital einschließlich des Profits für den Bauunternehmer;
3. aus einem Anteil für Reparatur- und Assekuranzkosten;
4. aus einem Anteil, der das Baukapital inkl. Profit in jährlichen Ratenzahlungen abträgt (amortisiert), im Verhältnis, wie das Haus allmählich verschleißt.“ (Zur Wohnungsfrage, S. 230)

Engels hebt die Grundrente hervor, die kapitalisiert mit dem Zins den Bodenpreis ergibt. Der Wohnungsunternehmer hat im Preis der Wohnanlage die Grundrente auf einmal bezahlt, so dass sie nur noch als Zins für das dafür vorgeschossene Kapital erscheint. Würde ein Wertgutachten erstellt, würde als eigenständiger Posten die „Bodenwertverzinsung“ als Ertragsanteil des Bodens genannt. Der Bodenpreis wird dabei mit einem bestimmten Zinssatz, dem sogenannten Liegenschaftszinssatz, verzinst. In dieser Darstellungsweise wäre der Bodenertrag, der ökonomisch die Grundrente beinhaltet, als ein besonderer Zins ausgedrückt. Eine solche Berechnung ist nur die Umkehrung der Kapitalisierung der Grundrente, die zum Bodenpreis geführt hat, also: $\text{Bodenpreis} = \text{Rente} / \text{Zinssatz}$.⁴

Die Wohnung ist eine Ware, produziert in einem weitreichenden Netzwerk kapitalistischer Verwertungsprozesse, das von der Verwertung des Bodeneigentums bis hin zur Verwertung des Kapitals reicht, das der Wohnungsunternehmer für den Kauf und die Vermietung der Wohnanlage vorgeschossen hat. Um sein Geschäft betreiben zu können, muss er die durch die kapitalistischen Verwertungsprozesse definierten Bestandteile der Miete auch wirklich bezahlt bekommen. Auch ein staatliches Wohnungsunternehmen kann per Saldo nicht darauf verzichten.⁵

³ Die Nettokaltmiete ist die Miete, die der Mieter für die Nutzung der Wohnung zahlt, ohne Nebenkosten wie Heizung, Wasser, Müllabfuhr und sonstige Betriebskosten. Sie umfasst nur die Miete für die Wohnung selbst.

⁴ Einzelheiten dazu: Guenther Sandleben, Wohnungsmiete - ein ganz normales Abzocker-Geschäft, Berlin 2024

⁵ Staatliche Wohnungsunternehmen können soziale Staffelungen einführen, bei denen einkommensschwache Haushalte geringere Mieten zahlen. Als Ausgleich müssen jedoch Haushalte mit höheren Einkommen höhere Mieten tragen. Die Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt setzt für solche Sonderbelastung Grenzen. Beide Einkommensgruppen zusammen genommen zahlen die „normale“ Miete. Sofern sie derselben Klasse, etwa der Klasse der Lohnabhängigen angehören, hat sich für die Lebensbedingungen der Klasse insgesamt nichts geändert.

Wie gezeigt wurde, bestehen die größten Bestandteile der Miete einmal aus der Zinszahlung für das verliehene, d. h. für das vermietete Baukapital in Gestalt der Wohnanlage und aus der Bodenrente, die der Verkäufer der Baustelle im Bodenpreis auf einmal für sich realisiert hat und die als Zins für das dafür vorgeschossene Kapital erscheint. Würden die von Engels genannten Posten 1) und 2) wegfallen, bliebe eine Mietzahlung übrig, die nur noch die Posten 3) und 4) beinhalten würde. Das wären einmal die Arbeitsleistungen für die Instandhaltung, Reparaturen und Verwaltung der Immobilie und dann noch der Verschleiß des Gebäudes (Abschreibung). Die Miete wäre im Großen und Ganzen auf die tatsächlichen Arbeitsaufwendungen reduziert, die nötig sind, um eine Wohnung zur Nutzung bereit zu stellen.⁶ Aber so eine radikale Mietminderung würde andere Produktionsverhältnisse bedeuten, also eine revolutionäre Umgestaltung der ganzen Gesellschaft, worauf Marx und Engels auch hinweisen.

Guenther Sandleben

Ausgewählte Texte von Marx und Engels zur Grundrente und zur Wohnungsfrage⁷

I. Friedrich Engels: Zur Wohnungsfrage

(Wohnungsnot, Wohnungsfrage als Teil der sozialen Frage – Kritik kleinbürgerlicher Lösungsvorschläge)

Die sogenannte Wohnungsnot, die heutzutage in der Presse eine so große Rolle spielt, besteht nicht darin, daß die Arbeiterklasse überhaupt in schlechten, überfüllten, ungesunden Wohnungen lebt. Diese Wohnungsnot ist nicht etwas der Gegenwart Eigentümliches; sie ist nicht einmal eins der Leiden, die dem modernen Proletariat, gegenüber allen frühern unterdrückten Klassen, eigentümlich sind; im Gegenteil, sie hat alle unterdrückten Klassen aller Zeiten ziemlich gleichmäßig betroffen. Um dieser Wohnungsnot ein Ende zu machen, gibt es nur ein Mittel: die Ausbeutung und Unterdrückung der arbeitenden Klasse durch die herrschende Klasse überhaupt zu beseitigen. –

Was man heute unter Wohnungsnot versteht, ist die eigentümliche Verschärfung, die die schlechten Wohnungsverhältnisse der Arbeiter durch den plötzlichen Andrang der Bevölkerung nach den großen Städten erlitten haben; eine kolossale Steigerung der Mietspreise; eine noch verstärkte Zusammendrängung der Bewohner in den einzelnen Häusern, für einige die Unmöglichkeit, überhaupt ein Unterkommen zu finden. (MEW 18, S. 213)⁸

Darüber hinaus können durch staatliche Förderprogramme bestimmte Mietergruppen finanziell entlastet werden. In diesem Fall tragen die besser bezahlten Lohnarbeiter die geringeren Mieteinnahmen nicht direkt. Der Staat gleich die Differenz aus. Sofern er zur Finanzierung der Förderprogramme keine zusätzlichen Kredite aufnimmt, muss er über Steuern (oder den Verkauf von Vermögen) den Finanzbedarf decken. Würden in einem angenommenen rein theoretischen Fall dieselben höheren Einkommensgruppe steuerlich belastet, wäre die zusätzliche Belastung vergleichbar mit der sozialen Staffelung der Miete, nur dass die Haushalte mit höherem Einkommen über den Umweg der Steuer und nicht direkt durch höhere Mieten belastet werden.

⁶ Der tatsächliche Mietpreis wäre sogar noch niedriger, da alle Arbeitsaufwendungen, die nicht für den Bau und die Bereitstellung der Wohnung notwendig sind, wie z.B. Gebühren, überhöhte Verwaltungskosten, Marketingkosten, Kosten für Rechtsstreitigkeiten usw., wegfallen könnten.

⁷ Die Auswahl kann die Lektüre des Gesamttextes nicht ersetzen. Zwischenüberschriften in Klammern und kursiv sind von mir, ebenso die Unterstreichungen – alles andere im Original. Die Textauswahl folgt nicht immer der Systematik des Originals.

Die Seitenzahlen verweisen auf: Karl Marx/Friedrich Engels - Werke. (Karl) Dietz Verlag, Berlin. Band 18, 5. Auflage 1973, unveränderter Nachdruck der 1. Auflage 1962, Berlin/DDR. S. 209-287. Im Netz unter:
http://www.mlwerke.de/me/me18/me18_209.htm

⁸ Viele Details zur miserablen Wohnsituation der Arbeiter in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts liefert Engels Schrift zur „Lage der arbeitenden Klasse in England“ (MEW 2, S. 229ff); vor allem S. 259 – 297. Hier nur eine knappe Zusammenfassung:

„Die großen Städte sind hauptsächlich von Arbeitern bewohnt, da im günstigsten Falle ein Bourgeois auf zwei, oft auch drei, hier und da auf vier Arbeiter kommt; diese Arbeiter haben selbst durchaus kein Eigentum und leben von dem Arbeitslohn, der fast immer aus der Hand in den Mund geht; die in lauter Atome aufgelöste Gesellschaft kümmert sich nicht um sie, überläßt es ihnen, für sich und ihre Familien zu sorgen, und gibt ihnen dennoch nicht die Mittel an die Hand, dies auf eine wirksame und dauernde Weise tun zu können; jeder Arbeiter, auch der beste, ist daher stets der Brotlosigkeit, das heißt dem Hungertode ausgesetzt, und viele erliegen ihm; die Wohnungen der Arbeiter sind durchgehends schlecht gruppiert, schlecht gebaut, in schlechtem Zustande gehalten, schlecht ventiliert, feucht und ungesund; die Einwohner sind auf den kleinsten Raum beschränkt, und in den meisten Fällen schläft wenigstens eine Familie in einem Zimmer; die innere Einrichtung der Wohnungen ist ärmlich in verschiedenen Abstufungen bis zum gänzlichen Mangel auch der notwendigsten Möbel; die Kleidung der Arbeiter ist ebenfalls durchschnittlich kärglich und bei einer großen Menge zerlumpt; die Nahrung im allgemeinen schlecht, oft fast ungenießbar und in vielen Fällen wenigstens zeitweise in unzureichender Quantität, so daß im äußersten Falle Hungertod eintritt. Die Arbeiterklasse der großen Städte bietet uns so eine Stufenleiter verschiedener Lebenslagen dar - im günstigsten Falle eine temporär

Woher kommt nun die Wohnungsnot? Wie entstand sie? (MEW 18, S. 236)

Herr Sax darf als guter Bourgeois nicht wissen, daß sie ein notwendiges Erzeugnis der bürgerlichen Gesellschaftsform ist; daß eine Gesellschaft nicht ohne Wohnungsnot bestehen kann, in der die große arbeitende Masse auf Arbeitslohn, also auf die zu ihrer Existenz und Fortpflanzung notwendige Summe von Lebensmitteln, ausschließlich angewiesen ist; in der fortwährend neue Verbesserungen der Maschinerie usw. Massen von Arbeitern außer Arbeit setzen; in der heftige, regelmäßig wiederkehrende industrielle Schwankungen einerseits das Vorhandensein einer zahlreichen Reservearmee von unbeschäftigten Arbeitern bedingen, andererseits zeitweilig die große Masse der Arbeiter arbeitslos auf die Straße treiben; in der Arbeiter massenhaft in den großen Städten zusammengedrängt werden, und zwar rascher, als unter den bestehenden Verhältnissen Wohnungen für sie entstehen, in der also für die infamsten Schweineställe sich immer Mieter finden müssen; in der endlich der Hausbesitzer, in seiner Eigenschaft als Kapitalist, nicht nur das Recht, sondern, vermöge der Konkurrenz, auch gewissermaßen die Pflicht hat, aus seinem Hauseigentum rücksichtslos die höchsten Mietpreise herauszuschlagen. 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. Das aber darf der Bourgeoisozialismus nicht wissen. Er *darf* sich die Wohnungsnot nicht aus den Verhältnissen erklären. Es bleibt ihm also kein anderes Mittel übrig, als sie mit moralischen Phrasen aus der Schlechtigkeit der Menschen zu erklären, sozusagen aus der Erbsünde.

Und [MEW 18, S. 214] *diese* Wohnungsnot macht nur soviel von sich reden, weil sie sich nicht auf die Arbeiterklasse beschränkt, sondern auch das Kleinbürgertum mit betroffen hat.

Die Wohnungsnot der Arbeiter und eines Teils der Kleinbürger unserer modernen großen Städte ist einer der zahllosen *kleineren*, sekundären Übelstände, die aus der heutigen kapitalistischen Produktionsweise hervorgehen. Sie ist durchaus nicht eine direkte Folge der Ausbeutung des Arbeiters, *als* Arbeiter, durch den Kapitalisten. Diese Ausbeutung ist das Grundübel, das die soziale Revolution abschaffen will, indem sie die kapitalistische Produktionsweise abschafft. Der Eckstein der kapitalistischen Produktionsweise aber ist die Tatsache: daß unsere jetzige Gesellschaftsordnung den Kapitalisten in den Stand setzt, die Arbeitskraft des Arbeiters zu ihrem Wert zu kaufen, aber weit mehr als ihren Wert aus ihr herauszuschlagen, indem er den Arbeiter länger arbeiten läßt, als zur Wiedererzeugung des für die Arbeitskraft gezahlten Preises nötig ist. Der auf diese Weise erzeugte Mehrwert wird verteilt unter die Gesamtklasse der Kapitalisten und Grundeigentümer, nebst ihren bezahlten Dienern, vom Papst und Kaiser bis zum Nachtwächter und darunter. Wie diese Verteilung sich macht, geht uns hier nichts an; soviel ist sicher, daß alle, die nicht arbeiten, eben nur leben können von Abfällen dieses Mehrwerts, die ihnen auf die eine oder andere Art zufließen. (Vergleiche Marx, "Das Kapital", wo dies zuerst entwickelt).

Die Verteilung des durch die Arbeiterklasse erzeugten und ihr ohne Bezahlung abgenommenen Mehrwerts unter die nicht arbeitenden Klassen wickelt sich ab unter höchst erbaulichen Zänkereien und gegenseitiger Beschwindelung; soweit diese Verteilung auf dem Wege des Kaufs und Verkaufs vor sich geht, ist einer ihrer Haupthebel die Prellerei des Käufers durch den Verkäufer, und diese ist im Kleinhandel, namentlich in den großen Städten, jetzt eine vollständige Lebensbedingung für den Verkäufer geworden.

Wenn aber der Arbeiter von seinem Krämer oder Bäcker am Preis oder an der Qualität der Ware betrogen wird, so geschieht ihm das nicht in seiner spezifischen Eigenschaft als Arbeiter. Im Gegenteil, sowie ein gewisses Durchschnittsmaß von Prellerei die gesellschaftliche Regel an irgendeinem Orte wird, muß sie auf die Dauer ihre Ausgleichung finden in einer entsprechenden Lohnerhöhung. Der Arbeiter tritt dem Krämer gegenüber als Käufer auf, d.h. als Besitzer von Geld oder Kredit, und daher keineswegs in seiner Eigenschaft als Arbeiter, d.h. als Verkäufer von [215] Arbeitskraft. Die Prellerei mag ihn, wie überhaupt die ärmere Klasse, härter treffen als die reicheren Gesellschaftsklassen, aber sie ist nicht ein Übel, das ihn ausschließlich trifft, das seiner Klasse eigentümlich ist.

Geradeso ist es mit der Wohnungsnot. Die Ausdehnung der modernen großen Städte gibt in gewissen, besonders in den zentral gelegenen Strichen derselben dem Grund und Boden einen künstlichen, oft kolossal steigenden Wert; die darauf errichteten Gebäude, statt diesen Wert zu erhöhen, drücken ihn vielmehr herab, weil sie den veränderten Verhältnissen nicht mehr entsprechen; man reißt sie nieder und ersetzt sie durch andre. Dies geschieht vor allem mit zentral gelegenen Arbeiterwohnungen, deren Miete, selbst bei der größten Überfüllung, nie oder doch nur äußerst langsam über ein gewisses Maximum hinausgehen kann. Man reißt sie nieder und baut Läden, Warenlager, öffentliche Gebäude an ihrer Stelle. Der Bonapartismus hat durch seinen Haussmann in Paris [\[1\]](#) diese Tendenz aufs kolossalste zu Schwindel und Privatbereicherung

erträgliche Existenz, für angestrenzte Arbeit guten Lohn, gute Wohnung und gerade keine schlechte Nahrung - alles natürlich vom Arbeiterstandpunkt aus gut und erträglich - im schlimmsten bitteres Elend, das sich bis zur Obdachlosigkeit und dem Hungertode steigern kann; der Durchschnitt liegt aber dem schlimmsten Falle weit näher als dem besten. Und diese Stufenleiter teilt sich nicht etwa bloß in fixe Klassen, so daß man <S. 305> sagen könnte: Dieser Fraktion der Arbeiter geht es gut, jener schlecht, und so bleibt es und ist es schon von jeher gewesen; sondern, wenn das auch hier und da der Fall ist, wenn einzelne Arbeitszweige im ganzen einen Vorzug vor andern genießen, so schwankt doch auch die Lage der Arbeiter in jeder Branche so sehr, daß ein jeder einzelne Arbeiter in den Fall kommen kann, die ganze Stufenleiter zwischen verhältnismäßigem Komfort und dem äußersten Mangel, ja dem Hungertode durchzumachen - wie denn auch fast jeder englische Proletarier von bedeutenden Glückswechseln zu erzählen weiß. Die Ursachen davon wollen wir jetzt etwas näher betrachten.“

ausgebeutet; aber auch durch London, Manchester, Liverpool ist der Geist Haussmanns geschritten, und in Berlin und Wien scheint er sich ebenso heimisch zu fühlen. Das Resultat ist, daß die Arbeiter vom Mittelpunkt der Städte an den Umkreis gedrängt, daß Arbeiter- und überhaupt kleinere Wohnungen selten und teuer werden und oft gar nicht zu haben sind, denn unter diesen Verhältnissen wird die Bauindustrie, der teurere Wohnungen ein weit besseres Spekulationsfeld bieten, immer nur ausnahmsweise Arbeiterwohnungen bauen.

Und solange die kapitalistische Produktionsweise besteht, solange ist es Torheit, die Wohnungsfrage oder irgendeine andre das Geschick der Arbeiter betreffende gesellschaftliche Frage einzeln lösen zu wollen. Die Lösung liegt aber in der Abschaffung der kapitalistischen Produktionsweise, in der Aneignung aller Lebens- und Arbeitsmittel durch die Arbeiterklasse selbst. (S. 263)

Diese Mietsnot trifft den Arbeiter also sicher härter als jede wohlhabendere Klasse; aber sie bildet, ebenso wenig wie die Prellerei des Krämers, einen ausschließlich auf die Arbeiterklasse drückenden Übelstand und muß, soweit sie die Arbeiterklasse betrifft, bei gewissem Höhegrad und gewisser Dauer, ebenfalls eine gewisse [2] ökonomische Ausgleichung finden.

Es sind vorzugsweise diese der Arbeiterklasse mit andern Klassen, namentlich dem Kleinbürgertum, gemeinsamen Leiden, mit denen sich der kleinbürgerliche Sozialismus, zu dem auch Proudhon gehört, mit Vorliebe beschäftigt. Und so ist es durchaus nicht zufällig, daß unser deutscher Proudhonist sich vor allem der Wohnungsfrage, die, wie wir gesehn haben, keineswegs eine ausschließliche Arbeiterfrage ist, bemächtigt und daß er sie, im Gegenteil, für eine wahre, ausschließliche Arbeiterfrage erklärt.

(Das Mietverhältnis ist nicht vergleichbar mit einem Lohnverhältnis)

"Was der Lohnarbeiter gegenüber dem Kapitalisten, das ist der Mieter gegenüber Hausbesitzer."

Dies ist total falsch.

[MEW 18, S. 216] Bei der Wohnungsfrage haben wir zwei Parteien einander gegenüber, den Mieter und den Vermieter oder Hauseigentümer. Der erstere will vom letztern den zeitweiligen Gebrauch einer Wohnung kaufen; er hat Geld oder Kredit - wenn er auch diesen Kredit dem Hauseigentümer selbst wieder zu einem Wucherpreise, einem Mietzuschlag, abkaufen muß. Es ist ein einfacher Warenverkauf; es ist nicht ein Geschäft zwischen Proletarier und Bourgeois, zwischen Arbeiter und Kapitalisten; der Mieter - selbst wenn er Arbeiter ist - tritt als *vermögender Mann* auf, er muß seine ihm eigentümliche Ware, die Arbeitskraft, schon verkauft haben, um mit ihrem Erlös als Käufer des Nießbrauchs einer Wohnung auftreten zu können, oder er muß Garantien für den bevorstehenden Verkauf dieser Arbeitskraft geben können. Die eigentümlichen Resultate, die der Verkauf der Arbeitskraft an den Kapitalisten hat, fehlen hier gänzlich. Der Kapitalist läßt die gekaufte Arbeitskraft erstens ihren Wert wieder erzeugen, zweitens aber einen Mehrwert, der vorläufig und vorbehaltlich seiner Verteilung unter die Kapitalistenklasse, in seinen Händen bleibt. Hier wird also ein überschüssiger Wert erzeugt, die Gesamtsumme des vorhandenen Werts wird vermehrt. Ganz anders beim Mietgeschäft. Um wieviel auch der Vermieter den Mieter übervorteilen mag, es ist immer nur ein Übertragen bereits *vorhandenen*, vorher *erzeugten* Werts, und die Gesamtsumme der von Mieter und Vermieter *zusammen* besessenen Werte bleibt nach wie vor dieselbe. 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. Die Bau- und Unterhaltskosten des Hauses oder des betreffenden Hausteils kommen zuerst in Anrechnung; der durch die mehr oder weniger günstige Lage des Hauses bedingte Bodenwert kommt in zweiter Linie; der augenblickliche Stand des Verhältnisses zwischen Nachfrage und Angebot entscheidet schließlich. Dies einfache ökonomische Verhältnis drückt sich im Kopf unsres Proudhonisten folgendermaßen aus:

"Das einmal gebaute Haus dient als *ewiger Rechtstitel* auf einen bestimmten Bruchteil der gesellschaftlichen Arbeit, wenn auch der wirkliche Wert des Hauses längst schon mehr als genügend in der Form des Mietzinses an den Besitzer gezahlt wurde. [217] So kommt es, daß ein Haus, welches z.B. vor 50 Jahren gebaut wurde, während dieser Zeit in dem Ertrag seines Mietzinses zwei-, drei-, fünf-, zehnmal usw. den ursprünglichen Kostenpreis deckte."

Hier haben wir gleich den ganzen Proudhon. Erstens wird vergessen, daß die Hausmiete nicht nur die Kosten des Hausbaus zu verzinsen, sondern auch Reparaturen und den durchschnittlichen Betrag schlechter Schulden, unbezahlter Mieten, sowie des gelegentlichen Leerstehens der Wohnung zu decken, und endlich das in einem vergänglichen, mit der Zeit unbewohnbar und wertlos werdenden Hause angelegte Baukapital in jährlichen Raten abzutragen [3] hat. Zweitens wird vergessen, daß die Wohnungsmiete ebenfalls den Wertaufschlag des Grundstücks, auf dem das Haus steht, mit zu verzinsen hat, daß also ein Teil davon in Grundrente besteht. Unser Proudhonist erklärt zwar sogleich, daß dieser Wertaufschlag, da er ohne Zutun des Grundeigentümers bewirkt, von Rechts wegen nicht ihm, sondern der Gesellschaft gehört; er übersieht

aber, daß er damit in Wirklichkeit die Abschaffung des Grundeigentums verlangt, ein Punkt, auf den näher einzugehen uns hier zu weit führen würde. Endlich übersieht er, daß es sich bei dem ganzen Geschäft gar nicht darum handelt, dem Eigentümer das Haus abzukaufen, sondern nur dessen Nießbrauch für eine bestimmte Zeit. Proudhon, der sich nie um die wirklichen, tatsächlichen Bedingungen kümmerte, unter denen irgendeine ökonomische Erscheinung vor sich geht, kann sich natürlich auch nicht erklären, wie der ursprüngliche Kostpreis eines Hauses unter Umständen in der Gestalt von Miete in fünfzig Jahren zehnmal bezahlt wird. Anstatt diese gar nicht schwere Frage ökonomisch zu untersuchen und festzustellen, ob sie wirklich und wieso mit den ökonomischen Gesetzen in Widerspruch steht, hilft er sich durch einen kühnen Sprung aus der Ökonomie in die Juristerei: "das einmal gebaute Haus dient als *ewiger Rechtstitel*" auf bestimmte jährliche Zahlung. Wie das zustande kommt, *wie* das Haus ein Rechtstitel *wird*, davon schweigt Proudhon. Und doch ist es das gerade, was er hätte aufklären müssen. Hätte er es untersucht, so würde er gefunden haben, daß alle Rechtstitel in der Welt, und wenn sie noch so ewig, einem Hause nicht die Macht verleihen, seinen Kostpreis in fünfzig Jahren zehnmal in Gestalt von Miete bezahlt zu erhalten, sondern daß bloß ökonomische Bedingungen (die in Gestalt von Rechtstiteln gesellschaftlich anerkannt sein mögen) dies zustande bringen können Und damit war er wieder so weit wie am Anfang.

Die ganze Proudhonsche Lehre beruht auf diesem Rettungssprung aus **[218]** der ökonomischen Wirklichkeit in die juristische Phrase. Wo immer dem braven Proudhon der ökonomische Zusammenhang verlorengeht - und das kommt ihm bei jeder ernsthaften Frage vor -, flüchtet er sich in das Gebiet des Rechts und appelliert an die *ewige Gerechtigkeit*.

"Proudhon schöpft erst sein Ideal der ewigen Gerechtigkeit aus den der Warenproduktion entsprechenden Rechtsverhältnissen, wodurch, nebenbei bemerkt, auch der für alle Spießbürger so tröstliche Beweis geliefert wird, daß die Form der Warenproduktion ebenso notwendig ist wie die Gerechtigkeit. Dann umgekehrt will er die wirkliche Warenproduktion und das ihr entsprechende wirkliche Recht diesem Ideal gemäß umodeln. Was würde man von einem Chemiker denken, der, statt die wirklichen Gesetze des Stoffwechsels zu studieren und auf Grundlage derselben bestimmte Aufgaben zu lösen. den Stoffwechsel durch die 'ewigen Ideen' der 'Natürlichkeit und der Verwandtschaft' umodeln wollte? Weiß man etwa mehr über den Wucher, wenn man sagt, er widerspreche der 'ewigen Gerechtigkeit' und der 'ewigen Billigkeit' und der 'ewigen Gegenseitigkeit' und andern 'ewigen Wahrheiten', als die Kirchenväter wußten, wenn sie sagten, er widerspräche der 'ewigen Gnade', dem 'ewigen Glauben' und dem 'ewigen Willen Gottes'?" ([Marx, "Kapital", p. 45.](#))

(Bestandteile der Miete und die „proudhonistische Ablösung“)

Erstens wird vergessen, daß die Hausmiete nicht nur die Kosten des Hausbaus zu verzinsen, sondern auch Reparaturen und den durchschnittlichen Betrag schlechter Schulden, unbezahlter Mieten, sowie des gelegentlichen Leerstehens der Wohnung zu decken, und endlich das in einem vergänglichen, mit der Zeit unbewohnbar und wertlos werdenden Hause angelegte Baukapital in jährlichen Raten abzutragen **[3]** hat. Zweitens wird vergessen, daß die Wohnungsmiete ebenfalls den Wertaufschlag des Grundstücks, auf dem das Haus steht, mit zu verzinsen hat, daß also ein Teil davon in Grundrente besteht.

So geht es unserm Proudhonisten auch: Mietzins oder Kapitalzins, das ist ihm ganz egal, Zins ist Zins, Pflasterkasten ist Pflasterkasten. - Wir haben oben gesehen, daß der Mietpreis, vulgo Mietzins, sich zusammensetzt: 1. aus einem Anteil Grundrente; 2. aus einem Anteil Zins auf das Baukapital einschließlich des Profits für den Bauunternehmer; 3. aus einem Anteil für Reparatur- und Assekuranzkosten; 4. aus einem Anteil, der das Baukapital inkl. Profit in jährlichen Ratenzahlungen abträgt (amortisiert), im Verhältnis, wie das Haus allmählich verschleißt. (S. 230)

[270] Bleiben wir zunächst bei dem einmal gebauten Hause. Das Haus, wenn vermietet, bringt seinem Erbauer Grundrente, Reparaturkosten und Zins **[16]** auf sein ausgelegtes Baukapital einschließlich des darauf gemachten Profits **[17]** in der Gestalt von Miete ein, und je nach den Verhältnissen kann der nach und nach gezahlte Mietbetrag zwei-, drei-, fünf-, zehnmal den ursprünglichen Kostenpreis ausmachen. Dies, Freund Mülberger, ist die "einfache, nüchterne Konstatierung" der "Tatsache", die eine ökonomische ist; und wenn wir wissen wollen, wieso "es so kommt", daß sie existiert, so müssen wir die Untersuchung auf ökonomischem Gebiet führen. Sehen wir uns also die Tatsache etwas näher an, damit kein Kind sie weiter mißverstehen könne. Der Verkauf einer Ware besteht bekanntlich darin, daß der Besitzer ihren Gebrauchswert weggibt 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, jedesmal 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 da-

rauf, und 3. aus der Verzinsung des nach und nach fällig gewordenen Kapitals und Profits [\[18\]](#). Nun hat zwar am Ende dieses Zeitraums der Mieter kein Haus, aber der Hausbesitzer auch nicht. Dieser hat nur das Grundstück (wenn es ihm nämlich gehört) und die darauf befindlichen Baumaterialien, die aber kein Haus mehr sind. Und wenn das Haus inzwischen "fünf- oder zehnmal den ursprünglichen Kostenpreis deckte", so werden wir sehen, daß dies lediglich einem Aufschlag der Grundrente geschuldet ist; wie dies niemandem ein [\[271\]](#) Geheimnis ist an Orten wie London, wo Grundbesitzer und Hausbesitzer meist zwei verschiedene Personen sind. Solche kolossale Mietaufschläge kommen vor in rasch wachsenden Städten, aber nicht in einem Ackerdorf, wo die Grundrente für Bauplätze fast unverändert bleibt. Es ist ja notorische Tatsache, daß, abgesehen von Steigerungen der Grundrente, die Hausmiete dem Hausbesitzer durchschnittlich nicht über 7 p.c. des angelegten Kapitals (inkl. Profits) jährlich einbringt, woraus dann noch Reparaturkosten etc. zu bestreiten sind. Kurz, der Mietvertrag ist ein ganz gewöhnliches Warengeschäft, das für den Arbeiter theoretisch nicht mehr und nicht minder Interesse hat als jedes andere Warengeschäft, ausgenommen das, worin es sich um den Kauf und Verkauf der Arbeitskraft handelt, während er ihm praktisch als eine der tausend Formen der bürgerlichen Prellerei gegenübertritt, von denen ich [Seite 4 des Separatabdrucks](#) spreche, die aber auch, wie ich dort nachgewiesen, einer ökonomischen Regelung unterworfen sind.

Mülberger dagegen sieht im Mietvertrag nichts als reine "Willkür"

[\[272\]](#) Wir haben also das Haus, obwohl es keineswegs ewig ist, in einen ewigen Rechtstitel auf Hausmiete verwandelt. Wir finden, einerlei wie das "so kommt", daß kraft dieses Rechtstitels das Haus seinen Wert in der Gestalt von Hausmiete mehrfach einbringt. Wir sind, durch die Übersetzung ins juristische, glücklich so weit von der Ökonomie entfernt, daß wir nur noch die Erscheinung sehen, daß ein Haus sich in Brutto-Miete allmählich mehrfach bezahlt machen kann. Da wir juristisch denken und sprechen, so legen wir an diese Erscheinung den Maßstab des Rechts, der Gerechtigkeit und finden, daß sie *ungerecht* ist, daß sie der "Rechtsidee der Revolution", was das auch immer für ein Ding sein mag, nicht entspricht und daß der Rechtstitel daher nichts taugt. Wir finden ferner, daß dasselbe vom zinstragenden Kapital und vom verpachteten Ackerland gilt, und haben nun den Vorwand, diese Klassen von Eigentum von den andern auszuscheiden und sie einer ausnahmsweisen Behandlung zu unterwerfen. Diese besteht in der Forderung: 1. dem Eigentümer das Kündigungsrecht, das Recht auf Rückforderung seines Eigentums, zu nehmen; 2. dem Mieter, Borger oder Pächter den Nießbrauch des ihm übertragenen, aber ihm nicht gehörigen Gegenstandes unentgeltlich zu überlassen, und 3. den Eigentümer in längeren Raten ohne Verzinsung abzahlen. Und damit haben wir die Proudhonschen "Prinzipien" nach dieser Seite hin erschöpft. Es ist dies Proudhons "gesellschaftliche Liquidation".

Beiläufig bemerkt. Daß dieser ganze Reformplan fast ausschließlich den Kleinbürgern und Kleinbauern in der Weise zugute kommen soll, daß er sie in ihrer Stellung als Kleinbürger und Kleinbauern *befestigt*, liegt auf der Hand. Die nach Mülberger sagenhafte Gestalt des "Kleinbürgers Proudhon" erhält hier also plötzlich eine sehr handgreifliche historische Existenz.

Mülberger fährt fort:

"Wenn ich nach Proudhon sage, das ökonomische Leben der Gesellschaft solle von einer *Rechtsidee* durchdrungen sein, so *schildere* ich hiermit die heutige Gesellschaft als eine solche, in der zwar nicht jede Rechtsidee, aber die Rechtsidee der Revolution fehlt, eine Tatsache, die selbst Engels zugeben wird."

Leider bin ich außerstande, Mülberger diesen Gefallen zu tun. Mülberger verlangt, die Gesellschaft *solle* von einer Rechtsidee durchdrungen sein, und nennt das eine Schilderung. Wenn mir ein Gerichtshof eine Aufforderung durch Gerichtsvollzieher zukommen läßt, eine Schuld zu bezahlen, so tut er, nach Mülberger, weiter nichts, als daß er mich als einen Menschen *schildert*, der seine Schulden nicht bezahlt! Ein anderes ist eine Schilderung, ein anderes eine Zumutung. Und gerade hier liegt der wesentliche Unterschied des deutschen wissenschaftlichen Sozialismus von [\[273\]](#) Proudhon. Wir schildern - und jede wirkliche Schilderung ist, trotz Mülberger, zugleich die Erklärung der Sache - die ökonomischen Verhältnisse, wie sie sind und wie sie sich entwickeln, und führen, strikt ökonomisch, den Beweis, daß diese ihre Entwicklung zugleich die Entwicklung der Elemente einer sozialen Revolution ist: die Entwicklung - einerseits, einer Klasse, deren Lebenslage sie notwendig zur sozialen Revolution treibt, des Proletariats - andererseits, von Produktivkräften, die, dem Rahmen der kapitalistischen Gesellschaft entwachsen, ihn notwendig sprengen müssen und die gleichzeitig die Mittel bieten, die Klassenunterschiede ein für allemal im Interesse des gesellschaftlichen Fortschritts selbst zu beseitigen. Proudhon dagegen stellt an die heutige Gesellschaft die Forderung, sich nicht nach den Gesetzen ihrer eignen ökonomischen Entwicklung, sondern nach den Vorschriften der Gerechtigkeit (die "*Rechtsidee*" gehört nicht ihm, sondern Mülberger) umzugestalten. Wo wir beweisen, *predigt* und lamentiert Proudhon, und mit ihm Mülberger.

Was hatte Mülberger in seiner Abhandlung Positives gesagt?

Erstens, "der Unterschied zwischen dem ursprünglichen Kostenpreis eines Hauses, Bauplatzes usw. und seinem heutigen Wert" gehöre von Rechts wegen der Gesellschaft. Dieser Unterschied heißt in ökonomischer Sprache Grundrente. Diese will Proudhon ebenfalls der Gesellschaft zueignen, wie man in "Idée générale de la Révolution", Ausgabe 1868, S. 219, lesen kann.

Zweitens, die Lösung der Wohnungsfrage bestehe darin, daß jeder, statt Mieter, Eigentümer seiner Wohnung wird.

Drittens, diese Lösung vollzieht sich, indem man die Mietzahlungen durch ein Gesetz in Abzahlungen auf den Kaufpreis der Wohnung verwandelt. - Diese Punkte 2 und 3 sind beide aus Proudhon entlehnt, wie jeder- **[283]** mann in "Idée générale de la Révolution", S. 199 und folgende, ersehen kann, und wo sich sogar S. 203 der betreffende Gesetzentwurf fertig redigiert vorfindet.

Viertens, daß die Produktivität des Kapitals bei den Hörnern gefaßt wird durch ein Übergangsgesetz, wodurch der Zinsfuß vorläufig auf 1 Prozent, vorbehaltlich späterer weiterer Erniedrigung, herabgesetzt wird. Dies ist ebenfalls aus Proudhon entlehnt, wie in "Idée générale", S. 182-186, ausführlich zu lesen.

Was habe ich nun auf diesen proudhonistischen Plan entgegnet?

Erstens, daß Übertragung der Grundrente an den Staat gleichbedeutend ist mit Abschaffung des individuellen Grundeigentums.

Zweitens, daß die Ablösung der Mietwohnung und die Übertragung des Eigentums der Wohnung an den bisherigen Mieter die kapitalistische Produktionsweise gar nicht berührt.

Drittens, daß dieser Vorschlag bei der jetzigen Entwicklung der großen Industrie und der Städte ebenso abgeschmackt wie reaktionär ist und daß die Wiedereinführung des individuellen Eigentums jedes einzelnen an seiner Wohnung ein Rückschritt wäre.

Viertens, daß die zwangsmäßige Herabsetzung des Kapitalzinses die kapitalistische Produktionsweise **[20]** keineswegs angreift, im Gegenteil, wie die Wuchergesetze beweisen, ebenso uralte wie unmöglich ist.

Fünftens, daß mit Abschaffung des Kapitalzinses das Mietgeld für Häuser keineswegs abgeschafft ist.

(Mietkosten als Teil des Werts der Arbeitskraft – daher das Bourgeoisinteresse, Mietsteigerungen zu begrenzen bzw. Mieten staatlich zu subventionieren)

Jedenfalls hat nun Herr Sax die anfangs gestellte Frage gelöst: der Arbeiter "wird Kapitalist" durch Erwerb eines eignen Häuschens.

Kapital ist Kommando über die unbezahlte Arbeit anderer. Das Häuschen des Arbeiters wird also nur Kapital, sobald er es einem Dritten vermietet und in der Gestalt der Miete sich einen Teil des Arbeitsprodukts dieses Dritten aneignet. Dadurch, daß er es selbst bewohnt, wird das Haus gerade daran verhindert, Kapital zu werden, ebenso wie der Rock in demselben Augenblick aufhört, Kapital zu sein, wo ich ihn vom Schneider kaufe und anziehe. Der Arbeiter, der ein Häuschen im Wert von tausend Talern besitzt, ist allerdings kein Proletarier mehr, aber man muß Herr Sax sein, um ihn einen Kapitalisten zu nennen.

Das Kapitalistentum unsres Arbeiters hat aber noch eine andre Seite. Nehmen wir an, in einer gegebenen Industriegegend sei es die Regel geworden, daß jeder Arbeiter sein eignes Häuschen besitzt. In diesem Fall wohnt die Arbeiterklasse jener Gegend frei; Unkosten für Wohnung gehn nicht mehr ein in den Wert ihrer Arbeitskraft. Jede Verringerung der Erzeugungskosten der Arbeitskraft, d.h. jede dauernde Preiserniedrigung der Lebensbedürfnisse des Arbeiters kommt aber "auf Grund der ehernen Gesetze der Volkswirtschaftslehre" einer Herabdrückung des Werts der Arbeitskraft gleich und hat daher schließlich einen entsprechenden Fall im **[241]** Arbeitslohn zur Folge. Der Arbeitslohn würde also durchschnittlich um den ersparten Durchschnittsmietbetrag fallen, d.h., der Arbeiter würde die Miete für sein eignes Haus zahlen, aber nicht, wie früher, in Geld an den Hausbesitzer, sondern in unbezahlter Arbeit an den Fabrikanten, für den er arbeitet. Auf diese Weise würden die im Häuschen angelegten Ersparnisse des Arbeiters allerdings gewissermaßen zu Kapital, aber Kapital nicht für ihn, sondern für den ihn beschäftigenden Kapitalisten.

Herr Sax bringt es also nicht einmal auf dem Papier fertig, seinen Arbeiter in einen Kapitalisten zu verwandeln.

Beiläufig bemerkt, gilt das oben Gesagte von allen sogenannten sozialen Reformen, die auf Sparen oder auf Verwohlfeilung der Lebensmittel des Arbeiters hinauslaufen. Entweder werden sie allgemein, und dann folgt ihnen eine entsprechende Lohnherabsetzung, oder aber sie bleiben ganz vereinzelt Experimente, und dann beweist ihr bloßes Dasein als einzelne Ausnahme, daß ihre Durchführung im großen mit der bestehenden kapitalistischen Produktionsweise unvereinbar ist. Nehmen wir an, in einer Gegend gelinge es, durch allgemeine Einführung von Konsumvereinen die Lebensmittel der Arbeiter um 20 Prozent wohlfeiler zu machen; so müßte der Arbeitslohn auf die Dauer dort um annähernd 20 Prozent fallen, d.h. in demselben Verhältnis, in dem die betreffenden Lebensmittel in den Lebensunterhalt der Arbeiter eingehn. Verwendet der Arbeiter z.B. durchschnittlich drei Viertel seines Wochenlohns auf diese Lebensmittel, so fällt der Arbeitslohn schließlich um $\frac{1}{4} \times 20 = 15$ Prozent. Kurzum: sobald eine derartige Sparreform allgemein geworden, erhält der Arbeiter in demselben Verhältnis weniger Lohn, als ihm seine Ersparnisse erlauben, wohlfeiler zu leben. Gebt jedem Arbeiter ein erspartes, unabhängiges Einkommen von 52 Taler, und sein Wochenlohn muß schließlich um einen Taler sinken. Also: je mehr er spart, desto weniger Lohn erhält er. Er spart also nicht in seinem eignen Interesse, sondern in dem des Kapitalisten. Was bedarf es mehr, in ihm "die erste wirtschaftliche Tugend, den Sparsinn ... auf das mächtigste anzuregen"? (S. 64.)

Übrigens sagt uns Herr Sax auch gleich darauf, daß die Arbeiter Hausbesitzer werden sollen nicht sowohl in ihrem eignen Interesse als in dem der Kapitalisten:

"Doch nicht der Arbeiterstand, auch die Gesellschaft im ganzen hat das höchste Interesse daran, möglichst viele ihrer Glieder mit dem Boden verknüpft (!) zu sehen" (ich möchte Herrn Sax wohl einmal in dieser Position sehn) "... [13] Alle die geheimen [242] Kräfte, die den Vulkan, die soziale Frage genannt, der unter unsern Füßen glüht, entflammen, die proletarische Verbitterung, der Haß ... die gefährlichen Begriffsverwirrungen ... sie müssen zerstäuben wie die Nebel vor der Morgensonne, wenn ... die Arbeiter selbst auf jenem Wege in die Klasse der Besitzenden übergehen." (S. 65.)

In andern Worten: Herr Sax hofft, daß die Arbeiter durch eine Verschiebung ihrer proletarischen Stellung, wie sie der Hauserwerb herbeiführen müßte, auch ihren proletarischen Charakter verlieren und wieder gehorsame Duckmäuser werden gleich ihren ebenfalls hausbesitzenden Vorfahren.

(Die Wohnungsfrage als Teil des Gegensatzes von Stadt und Land)

Die bürgerliche Lösung der Wohnungsfrage ist also eingestandenermaßen gescheitert - gescheitert an dem Gegensatz von Stadt und Land. Und hier sind wir an dem Kernpunkt der Frage angelangt. Die Wohnungsfrage ist erst dann zu lösen, wenn die Gesellschaft weit genug umgewälzt ist, um die Aufhebung des von der jetzigen kapitalistischen Gesellschaft auf die Spitze getriebenen Gegensatzes von Stadt und Land in Angriff zu nehmen. Die kapitalistische Gesellschaft, weit entfernt, diesen Gegensatz aufheben zu können, muß ihn im Gegenteil täglich mehr verschärfen. Dagegen haben schon die ersten modernen utopistischen Sozialisten, Owen und Fourier, dies richtig erkannt. In ihren Mustergebäuden existiert der Gegensatz von Stadt und Land nicht mehr. Es findet also das Gegenteil statt von dem, was Herr Sax behauptet: nicht die Lösung der Wohnungsfrage löst zugleich die soziale Frage, sondern erst durch die Lösung der sozialen Frage, d.h. durch die Abschaffung der kapitalistischen Produktionsweise, wird zugleich die Lösung der Wohnungsfrage möglich gemacht. Die Wohnungsfrage lösen wollen und die modernen großen Städte forterhalten wollen, ist ein Widersinn. Die modernen großen Städte werden aber beseitigt erst durch die Abschaffung der kapitalistischen Produktionsweise, und wenn diese erst in Gang gebracht, wird es sich um ganz andere Dinge handeln, als jedem Arbeiter ein ihm zu eigen gehörendes Häuschen zu verschaffen.

Zunächst wird aber jede soziale Revolution die Dinge nehmen müssen, wie sie sie findet, und den schreiendsten Übeln mit den vorhandenen Mitteln abhelfen müssen. Und da haben wir schon gesehn, daß der Wohnungsnot sofort abgeholfen werden kann durch Expropriation eines Teils der den besitzenden Klassen gehörenden Luxuswohnungen und durch Bequartierung des übrigen Teils.

(Kann der Staat die Wohnungsfrage lösen?)

Daß der heutige Staat der Wohnungsplage weder abhelfen kann noch will, ist sonnenklar. Der Staat ist nichts als die organisierte Gesamtmacht der besitzenden Klassen, der Grundbesitzer und Kapitalisten gegenüber [258] den ausgebeuteten Klassen, den Bauern und Arbeitern. Was die einzelnen Kapitalisten (und diese kommen hier allein in Frage, da in dieser Sache auch der beteiligte Grundbesitzer zunächst in seiner Eigenschaft als Kapitalist auftritt) nicht wollen, das will auch ihr Staat nicht. Wenn also die einzelnen Kapitalisten die Wohnungsnot zwar beklagen, aber kaum zu bewegen sind, ihre erschreckendsten Konsequenzen oberflächlich zu vertuschen, so wird der Gesamtkapitalist, der Staat, auch nicht viel mehr tun. Er wird höchst-

tens dafür sorgen, daß der einmal üblich gewordene Grad oberflächlicher Vertuschung überall gleichmäßig durchgeführt wird. Und wir haben gesehen, daß dies der Fall ist.

Aber, kann man einwenden, in Deutschland herrschen die Bourgeois noch nicht, in Deutschland ist der Staat noch eine, in gewissem Grade unabhängig über der Gesellschaft schwebende Macht, die ebendeshalb die Gesamtinteressen der Gesellschaft repräsentiert und nicht die einer einzelnen Klasse. Ein *solcher* Staat kann allerdings manches, was ein Bourgeoisstaat nicht kann; von ihm darf man auch auf sozialem Gebiet ganz andere Dinge erwarten.

Das ist die Sprache der Reaktionäre. In Wirklichkeit aber ist auch in Deutschland der Staat, wie er besteht, das notwendige Produkt der gesellschaftlichen Unterlage, aus der er herausgewachsen ist. In Preußen - und Preußen ist jetzt maßgebend - besteht neben einem immer noch starken, großgrundbesitzenden Adel eine verhältnismäßig junge und namentlich sehr feige Bourgeoisie, die sich bisher weder die direkte politische Herrschaft, wie in Frankreich, noch die mehr oder weniger indirekte, wie in England, erkämpft hat. Neben beiden Klassen aber besteht ein sich rasch vermehrendes, intellektuell sehr entwickeltes und sich täglich mehr und mehr organisierendes Proletariat. Wir finden also hier neben der Grundbedingung der alten absoluten Monarchie: dem Gleichgewicht zwischen Grundadel und Bourgeoisie, die Grundbedingung des modernen Bonapartismus: das Gleichgewicht zwischen Bourgeoisie und Proletariat. Sowohl in der alten absoluten, wie in der modernen bonapartistischen Monarchie aber liegt die wirkliche Regierungsgewalt in den Händen einer besondern Offiziers- und Beamtenkaste, die sich in Preußen teils aus sich selbst, teils aus dem kleinen Majoratsadel, seltener aus dem großen Adel, zum geringsten Teil aus der Bourgeoisie ergänzt. Die Selbständigkeit dieser Kaste, die außerhalb und sozusagen über der Gesellschaft zu stehen scheint, gibt dem Staat den Schein der Selbständigkeit gegenüber der Gesellschaft.

In Wirklichkeit hat die Bourgeoisie nur eine Methode, die Wohnungsfrage in ihrer Art zu lösen - das heißt, sie so zu lösen, daß die Lösung die Frage immer wieder von neuem erzeugt.

II. Marx, Kapital III (MEW 25, S. 627ff): Grundrente unter besonderer Berücksichtigung der Wohnungswirtschaft

(Grundeigentum, Grundrente und die damit einhergehenden Klassenverhältnisse)

Das Grundeigentum setzt das Monopol gewisser Personen voraus, über bestimmte Portionen des Erdkörpers als ausschließliche Sphären ihres Privatwillens mit Ausschluß aller andern zu verfügen. (26) Dies vorausgesetzt, <MEW 25, S. 629> handelt es sich darum, den ökonomischen Wert, d.h. die Verwertung dieses Monopols auf Basis der kapitalistischen Produktion zu entwickeln.

Die Voraussetzung bei der kapitalistischen Produktionsweise ist also diese: die wirklichen Ackerbauer sind Lohnarbeiter, beschäftigt von einem Kapitalisten, dem Pächter, der die Landwirtschaft nur als ein besonderes Exploitationsfeld des Kapitals, als Anlage seines Kapitals in einer besondern Produktionssphäre betreibt. Dieser Pächter-Kapitalist zahlt dem Grundeigentümer, dem Eigentümer des von ihm exploitierten Bodens, in bestimmten Terminen, z.B. jährlich, eine kontraktlich festgesetzte Geldsumme (ganz wie der Borger von Geldkapital bestimmten Zins) für die Erlaubnis, sein Kapital in diesem besondern Produktionsfeld anzuwenden. Diese Geldsumme heißt Grundrente, einerlei ob sie von Ackerboden, Bauterrain, Bergwerken, Fischereien, Waldungen usw. gezahlt werde. Sie wird gezahlt für <632> die ganze Zeit, während deren kontraktlich der Grundeigentümer den Boden an den Pächter verliehen, vermietet hat. Die Grundrente ist also hier die Form, worin sich das Grundeigentum ökonomisch realisiert, verwertet. Wir haben ferner hier alle drei Klassen, welche den Rahmen der modernen Gesellschaft konstituieren, zusammen und einander gegenüber - Lohnarbeiter, industrieller Kapitalist, Grundeigentümer.

(Unterschied von Bodenkapital („la terre-capital“) und Zins einerseits und von Grundeigentum und Grundrente andererseits)

Kapital kann in der Erde fixiert, ihr einverleibt werden, teils mehr vorübergehend, wie bei Verbesserungen chemischer Natur, Düngung usw., teils mehr permanent, wie bei Abzugskanälen, Bewässerungsanlagen, Nivellierungen, Wirtschaftsgebäuden etc. Ich habe anderswo das der Erde so einverlebte Kapital la terre-capital genannt. Es fällt unter die Kategorien des fixen Kapitals. Der Zins für das der Erde einverlebte Kapital und die Verbesserungen, die sie so als Produktionsinstrument erhält, kann einen Teil der Rente bilden, die dem Grundeigentümer vom Pächter gezahlt wird, aber sie konstituiert nicht die eigentliche Grundrente, die für den Gebrauch des Bodens als solchen gezahlt wird, er mag sich im Naturzustand befinden oder kultiviert sein. Bei einer systematischen Behandlung des Grundeigentums, die außerhalb unsres Plans liegt, wäre dieser Teil der Einnahme des Grundeigentümers ausführlich darzustellen. Hier genügen wenige Worte darüber. Die mehr temporären Kapitalanlagen, die die gewöhnlichen Produktionsprozesse in der Agrikultur mit sich

führen, werden alle ohne Ausnahme vom Pächter gemacht. Diese Anlagen, wie die bloße Bebauung überhaupt, wenn sie einigermaßen rationell betrieben wird, also sich nicht auf die brutale Aussaugung des Bodens reduziert, wie etwa bei den ehemaligen amerikanischen Sklavenhaltern - wogegen sich jedoch die Herren Grundeigentümer kontraktlich sichern -, verbessern den Boden, <633> steigern sein Produkt und verwandeln die Erde aus bloßer Materie in Erde-Kapital. Ein bebautes Feld ist mehr wert als ein unbebautes von derselben natürlichen Qualität. Auch die mehr permanenten, sich in längerer Zeit abnutzenden, der Erde einverleibten fixen Kapitale werden zum großen Teil, in gewissen Sphären oft ausschließlich, vom Pächter gemacht. Sobald aber die kontraktlich festgesetzte Pachtzeit abgelaufen ist - und es ist dies einer der Gründe, warum mit der Entwicklung der kapitalistischen Produktion der Grundeigentümer die Pachtzeit möglichst abzukürzen sucht -, fallen die dem Boden einverleibten Verbesserungen als untrennbares Akzidens der Substanz, des Bodens, als Eigentum dem Besitzer des Bodens anheim. Bei dem neuen Pachtvertrag, den er schließt, fügt der Grundeigentümer den Zins für das der Erde einverlebte Kapital der eigentlichen Grundrente hinzu; ob er den Boden nun an den Pächter vermietet, der die Verbesserungen gemacht hat, oder an einen andern Pächter.

Seine Rente schwillt so auf; oder, wenn er den Boden verkaufen will - wir werden gleich sehen, wie dessen Preis bestimmt wird -, ist jetzt sein Wert gesteigert. Er verkauft nicht nur den Boden, sondern den verbesserten Boden, das der Erde einverlebte Kapital, das ihm nichts gekostet hat. Es ist dies eins der Geheimnisse - ganz abgesehen von der Bewegung der eigentlichen Grundrente - der steigenden Bereicherung der Grundeigentümer, des fortwährenden Anschwellens ihrer Renten und des wachsenden Geldwerts ihrer Ländereien mit dem Fortschritt der ökonomischen Entwicklung. Sie stecken so das ohne ihr Zutun hervorgebrachte Resultat der gesellschaftlichen Entwicklung in ihre Privattaschen - fruges consumere nati....

In der eigentlichen Agrikultur erscheint dieser Prozeß noch nicht so klar wie bei Benutzung des Bodens als Bouterrain. Der weitaus überwiegende Teil des Bodens, der in England zu Bauzwecken, aber nicht als freehold verkauft wird, wird von den Grundeigentümern vermietet für 99 Jahre oder auf kürzere Zeit wenn möglich. Nach Ablauf dieser Zeit fallen die Baulichkeiten mit dem Boden selbst dem Grundbesitzer anheim.

"Sie {die Pächter} "sind verpflichtet, bei Ablauf des Mietkontrakts das Haus dem großen Grundbesitzer in gutem wohnlichen Zustand zu überliefern, nachdem sie bis zu dieser Zeit eine übertriebene Bodenrente bezahlt haben. Kaum ist der Mietkontrakt abgelaufen, so kommt der Agent oder Inspektor des Grundbesitzers, besichtigt euer Haus, sorgt dafür, daß ihr es in guten Zustand setzt, nimmt dann Besitz davon und annexiert es an das Gebiet seines Grundherrn. Die Tatsache ist, daß, wenn dies System in voller Wirkung noch für längere Zeit zugelassen wird, der gesamte Häuserbesitz im Königreich, ebensogut wie der ländliche Grundbesitz, in den Händen der großen Grundherrn sein wird. Das ganze Westend von London, nördlich und südlich von Temple Bar, gehört fast ausschließlich ungefähr einem halben Dutzend großer Grundherrn, ist vermietet zu enormen Bodenrenten, und wo die Mietkontrakte noch nicht ganz abgelaufen sind, verfallen sie rasch nacheinander. Dasselbe gilt in größerem oder geringerem Grad von jeder Stadt im Königreich. Aber selbst hierbei bleibt dies gierige System der Ausschließlichkeit und des Monopols noch nicht stehn. Fast die gesamten Dockeinrichtungen unsrer Hafenstädte befinden sich infolge desselben Prozesses der Usurpation in den Händen der großen Land-Laviathans." (l.c.p. 92, 93.)

Unter diesen Umständen ist es klar, daß, wenn der Zensus für England und Wales 1861 bei einer Gesamtbevölkerung von 20.066.224 die Zahl der <MEW 25, S. 635> Hauseigentümer auf 36.032 angibt, das Verhältnis der Eigentümer zur Zahl der Häuser und der Bevölkerung ein ganz anderes Aussehen erhalten würde, wären die großen Eigentümer auf die eine, die kleinen auf die andre gestellt.

Dies Beispiel mit dem Eigentum an Baulichkeiten ist wichtig, 1. weil es klar den Unterschied zwischen der eigentlichen Grundrente und dem Zins des dem Boden einverleibten fixen Kapitals zeigt, der einen Zusatz zur Grundrente bilden kann. Der Zins der Baulichkeiten, wie des bei der Agrikultur vom Pächter dem Boden einverleibten Kapitals, fällt dem industriellen Kapitalisten, dem Bauspekulanten oder Pächter zu während der Dauer des Mietkontrakts und hat an und für sich nichts zu tun mit der Grundrente, die jährlich in bestimmten Terminen für Benutzung des Bodens gezahlt werden muß. 2. Weil es zeigt, wie mit dem Boden das ihm einverlebte fremde Kapital schließlich dem Grundeigentümer anheimfällt und der Zins dafür seine Rente schwellt.

(1. Warum die Grundrente als eigenständige Kategorie in den Hintergrund tritt und mit dem Zins identifiziert wird. 2. Bodenpreis=kapitalisierte Rente)

Einige Schriftsteller, teils als Wortführer des Grundeigentums gegen die Angriffe der bürgerlichen Ökonomen, teils in dem Streben, das kapitalistische Produktionssystem in ein System von "Harmonien" statt von Gegensätzen zu verwandeln, wie z.B. Carey, haben die Grundrente, den spezifischen ökonomischen Ausdruck des Grundeigentums, als identisch mit dem Zins darzustellen gesucht. Damit wäre nämlich der Gegensatz zwischen Grundeigentümern und Kapitalisten ausgelöscht. Die umgekehrte Methode wurde im Beginn

der kapitalistischen Produktion angewandt. Damals galt in der populären Vorstellung noch das Grundeigentum als die primitive und respektable Form des Privateigentums, während der Zins des Kapitals als Wucher verschrien war. Dudley North, Locke etc. stellten daher den Kapitalzins dar als eine der Grundrente analoge Form, ganz wie Turgot die Berechtigung des Zinses aus der Existenz der Grundrente ableitete. - Jene neuern Schriftsteller vergessen - ganz abgesehen davon, daß die Grundrente rein, ohne Zusatz jedes Zinses für dem Boden einverleibtes Kapital, existieren kann und existiert -, daß der Grundeigentümer in dieser Weise nicht nur Zins erhält von fremdem Kapital, das ihm nichts kostet, sondern obendrein noch das fremde Kapital gratis in den Kauf.

Die Rechtfertigung des Grundeigentums, wie die aller andren Eigentumsformen einer bestimmten Produktionsweise, ist die, daß die Produktionsweise selbst historische transitorische Notwendigkeit besitzt, also auch die Produktions- und Austauschverhältnisse, die aus ihr entspringen. Allerdings, wie wir später sehen werden, unterscheidet sich das Grundeigentum von den übrigen Arten des Eigentums dadurch, daß auf einer gewissen Entwicklungshöhe, <636> selbst vom Standpunkt der kapitalistischen Produktionsweise aus, es als überflüssig und schädlich erscheint.

Die Grundrente kann in einer andern Form mit dem Zins verwechselt und so ihr spezifischer Charakter verkannt werden. Die Grundrente stellt sich dar in einer bestimmten Geldsumme, die der Grundeigentümer jährlich aus der Verpachtung eines Stücks des Erdballs bezieht. Wir haben gesehen, wie jede bestimmte Geldeinnahme kapitalisiert werden, d.h. als der Zins eines imaginären Kapitals betrachtet werden kann. Ist z.B. der mittlere Zinsfuß 5%, so kann also auch eine jährliche Grundrente von 200 Pfd.St. als Zins eines Kapitals von 4.000 Pfd.St. betrachtet werden. Es ist die so kapitalisierte Grundrente, die den Kaufpreis oder Wert des Bodens bildet, eine Kategorie, die prima facie, ganz wie der Preis der Arbeit irrational ist, da die Erde nicht das Produkt der Arbeit ist, also auch keinen Wert hat. Andererseits aber verbirgt sich hinter dieser irrationalen Form ein wirkliches Produktionsverhältnis. Kauft ein Kapitalist Grund und Boden, der eine jährliche Rente von 200 Pfd.St. abwirft, für 4.000 Pfd.St., so bezieht er den durchschnittlichen jährlichen Zins zu 5% von 4.000 Pfd.St., ganz ebenso, wie wenn er dies Kapital in zinstragenden Papieren angelegt oder es direkt zu 5% Zinsen ausgeliehen hätte. Es ist die Verwertung eines Kapitals von 4.000 Pfd.St. zu 5%. Unter dieser Voraussetzung würde er in 20 Jahren den Einkaufspreis seines Guts durch dessen Einkünfte wieder ersetzt haben. In England wird daher der Kaufpreis von Ländereien nach soundso viel years' purchase <Jahreserträgen> berechnet, was nur ein anderer Ausdruck für die Kapitalisierung der Grundrente ist. Es ist in der Tat der Kaufpreis nicht des Bodens, sondern der Grundrente, die er abwirft, berechnet nach dem gewöhnlichen Zinsfuß. Diese Kapitalisierung der Rente setzt aber die Rente voraus, während die Rente nicht umgekehrt aus ihrer eignen Kapitalisierung abgeleitet und erklärt werden kann. Ihre Existenz, unabhängig von dem Verkauf, ist vielmehr hier die Voraussetzung, von der ausgegangen wird.

Es folgt daher, daß, die Grundrente als konstante Größe vorausgesetzt, der Bodenpreis steigen oder fallen kann, umgekehrt wie der Zinsfuß steigt oder fällt. Fiele der gewöhnliche Zinsfuß von 5 auf 4%, so stellte eine jährliche Grundrente von 200 Pfd.St. die jährliche Verwertung eines Kapitals von 5.000 Pfd.St. statt von 4.000 Pfd.St. vor, und so wäre der Preis desselben Grundstücks von 4.000 auf 5.000 Pfd.St. gestiegen oder von 20 years' purchase auf 25. Umgekehrt im umgekehrten Fall. Es ist dies eine von der Bewegung der Grundrente selbst unabhängige und nur durch den Zinsfuß <637> geregelte Bewegung des Bodenpreises. Da wir aber gesehen haben, daß die Profitrate im Fortschritt der gesellschaftlichen Entwicklung eine Tendenz zum Fallen hat und daher auch der Zinsfuß, soweit er durch die Profitrate geregelt wird; daß ferner, auch abgesehen von der Profitrate, der Zinsfuß eine Tendenz zum Fallen hat infolge des Wachstums des verleihbaren Geldkapitals, so folgt, daß der Bodenpreis eine Tendenz zum Steigen hat, auch unabhängig von der Bewegung der Grundrente und des Preises der Bodenprodukte, wovon die Rente einen Teil bildet.

Die Verwechslung der Grundrente selbst mit der Zinsform, die sie für den Käufer des Bodens annimmt - eine Verwechslung, die auf völliger Unkenntnis der Natur der Grundrente beruht -, muß zu den sonderbarsten Trugschlüssen führen. Da das Grundeigentum in allen alten Ländern für eine besonders vornehme Form des Eigentums gilt und der Ankauf desselben außerdem als besonders sichere Kapitalanlage, so steht der Zinsfuß, zu dem die Grundrente gekauft wird, meist niedriger als bei andern auf längere Zeit sich erstreckenden Kapitalanlagen, so daß z.B. der Käufer von Grund und Boden nur 4% auf den Kaufpreis erhält, während er für dasselbe Kapital sonst 5% erhalten würde, oder, was auf dasselbe hinauskommt, er zahlt mehr Kapital für die Grundrente, als er für dieselbe jährliche Geldeinnahme in andern Anlagen zahlen würde. Daraus schließt Herr Thiers in seiner überhaupt grundschlechten Schrift über La Propriété (dem Abdruck seiner 1848 in der französischen Nationalversammlung gehaltenen Rede gegen Proudhon) auf die Niedrigkeit der Grundrente, während es nur die Höhe ihres Kaufpreises beweist.

Der Umstand, daß die kapitalisierte Grundrente als Bodenpreis oder Bodenwert sich darstellt und die Erde daher wie jede andre Ware gekauft und verkauft wird, gilt einigen Apologeten als Rechtfertigungsgrund des Grundeigentums, indem der Käufer für es, wie für jede andre Ware, ein Äquivalent gezahlt und der größte

Teil des Grundeigentums in dieser Weise die Hände gewechselt habe. Derselbe Rechtfertigungsgrund gälte dann auch für die Sklaverei; indem für den Sklavhalter, der den Sklaven bar bezahlt hat, der Ertrag von dessen Arbeit nur den Zins des in seinem Ankauf ausgelegten Kapitals darstellt. Aus dem Kauf und Verkauf der Grundrente die Berechtigung ihrer Existenz herleiten, heißt überhaupt, ihre Existenz aus ihrer Existenz rechtfertigen.

(Gegensatz von Stadt und Land)

S. 650: Es liegt in der Natur der kapitalistischen Produktionsweise, daß sie die ackerbauende Bevölkerung fortwährend vermindert im Verhältnis zur nicht ackerbauenden, weil in der Industrie (im engern Sinn) das Wachstum des konstanten Kapitals, im Verhältnis zum variablen, verbunden ist mit dem absoluten Wachstum, obgleich der relativen Abnahme, des variablen Kapitals; während in der Agrikultur das variable Kapital absolut abnimmt, das zur Exploitation eines bestimmten Bodenstücks erfordert ist, also nur wachsen kann, soweit neuer Boden bebaut wird, dies aber wieder voraussetzt noch größeres Wachstum der nicht agrarischen Bevölkerung.

ACHTUNDDREISSIGSTES KAPITEL Die Differentialrente: Allgemeines

<MEW 25, S. 653> Bei Analyse der Bodenrente wollen wir zunächst von der Voraussetzung ausgehen, daß Produkte, die eine solche Rente zahlen, bei denen ein Teil des Mehrwerts, also auch ein Teil des Gesamtpreises sich in Rente auflöst - für unsern Zweck reicht es hin, Ackerbauprodukte oder auch Bergwerksprodukte zu berücksichtigen -, daß also Boden- oder Bergwerksprodukte, wie alle andren Waren, zu ihren Produktionspreisen verkauft werden. D.h. ihre Verkaufspreise sind gleich ihren Kostelementen (dem Wert des aufgezehrten konstanten und variablen Kapitals) plus einem Profit, bestimmt durch die allgemeine Profitrate, berechnet auf das vorgeschößne Gesamtkapital, verbrauchtes und nicht verbrauchtes. Wir nehmen also an, daß die durchschnittlichen Verkaufspreise dieser Produkte gleich ihren Produktionspreisen sind. Es fragt sich dann, wie unter dieser Voraussetzung sich eine Grundrente entwickeln, d.h. ein Teil des Profits sich in Grundrente verwandeln, daher ein Teil des Warenpreises dem Grundeigentümer anheimfallen kann.

Um den allgemeinen Charakter dieser Form der Grundrente zu zeigen, unterstellen wir, die Fabriken in einem Lande würden in überwiegender Anzahl durch Dampfmaschinen getrieben, eine bestimmte Minderzahl jedoch durch natürliche Wasserfälle. Unterstellen wir, der Produktionspreis in jenen Industriezweigen sei 115 für eine Masse von Waren, worin ein Kapital von 100 verzehrt ist. Die 15% Profit sind berechnet nicht nur auf das konsumierte Kapital von 100, sondern auf das Gesamtkapital, das in der Produktion dieses Warenwerts angewandt ist. Dieser Produktionspreis <1. Auflage: Produktionsprozeß; geändert nach dem Manuskript von Marx>, wie früher erörtert, ist bestimmt, nicht durch den individuellen Kostpreis jedes einzelnen produzierenden Industriellen, sondern durch den Kostpreis, den die Ware durchschnittlich kostet unter den Durchschnitts- <654> bedingungen des Kapitals in der ganzen Produktionssphäre. Es ist in der Tat der Marktproduktionspreis; der durchschnittliche Marktpreis im Unterschied zu seinen Oszillationen. Es ist überhaupt in der Gestalt des Marktpreises und weiter in der Gestalt des regulierenden Marktpreises oder Marktproduktionspreises, daß sich die Natur des Werts der Waren darstellt, sein Bestimmtheitsein nicht durch die zur Produktion eines bestimmten Warenquantums oder einzelner Waren individuell, für einen bestimmten einzelnen Produzenten notwendige Arbeitszeit, sondern durch die gesellschaftlich notwendige Arbeitszeit; durch die Arbeitszeit, die erheischt ist, unter dem gegebenen Durchschnitt der gesellschaftlichen Produktionsbedingungen das gesellschaftlich erheischte Gesamtquantum der auf dem Markt befindlichen Warenspezies zu erzeugen.

Da die bestimmten Zahlenverhältnisse hier vollständig gleichgültig sind, wollen wir ferner annehmen, daß der Kostpreis in den Fabriken, die durch Wasserkraft getrieben werden, nur 90 statt 100 betrage. Da der den Markt regulierende Produktionspreis der Masse dieser Waren = 115, mit einem Profit von 15%, so werden die Fabrikanten, die ihre Maschinen mit Wasserkraft treiben, ebenfalls zu 115 verkaufen, d.h. zu dem den Marktpreis regulierenden Durchschnittspreis. Ihr Profit betrüge daher 25 statt 15; der regulierende Produktionspreis erlaubte ihnen einen Surplusprofit von 10% zu machen, nicht weil sie ihre Ware über, sondern weil sie sie zu dem Produktionspreis verkaufen, weil ihre Waren produziert werden oder ihr Kapital fungiert unter ausnahmsweis günstigen Bedingungen, Bedingungen, die über dem Durchschnittsniveau der in dieser Sphäre herrschenden ständen.

Zweierlei zeigt sich sofort:

Erstens: Der Surplusprofit der Produzenten, die den natürlichen Wasserfall als Triebkraft anwenden, verhält sich zunächst wie aller Surplusprofit (und wir haben diese Kategorie bereits entwickelt bei Darstellung der

Produktionspreise), der nicht zufälliges Resultat von Transaktionen im Zirkulationsprozeß, von zufälligen Schwankungen der Marktpreise ist. Dieser Surplusprofit also ist ebenfalls gleich der Differenz zwischen dem individuellen Produktionspreis dieser begünstigten Produzenten und dem allgemeinen gesellschaftlichen, den Markt regulierenden Produktionspreis dieser ganzen Produktionssphäre. Diese Differenz ist gleich dem Überschuß des allgemeinen Produktionspreises der Ware über ihren individuellen Produktionspreis. Die zwei regulierenden Grenzen dieses Überschusses sind auf der einen Seite der individuelle Kostpreis und daher der individuelle Produktionspreis, auf der andern der allgemeine Produktionspreis. Der Wert der mit dem Wasserfall produzierten Ware ist kleiner, weil zu ihrer Produktion ein kleineres Gesamtquantum Arbeit erfordert ist, nämlich weniger Arbeit, die in vergegenständlichter Form, als Teil des konstanten Kapitals eingeht. Die hier angewandte Arbeit ist produktiver, ihre individuelle Produktivkraft ist größer als die in der Masse derselben Art Fabriken angewandten Arbeit. Ihre größere Produktivkraft zeigt sich darin, daß sie, um dieselbe Masse Waren zu produzieren, ein geringeres Quantum konstantes Kapital braucht, ein geringeres Quantum vergegenständlichter Arbeit als die andren; daneben außerdem ein geringeres Quantum lebendiger Arbeit, da das Wasserrad nicht geheizt zu werden braucht. Diese größere individuelle Produktivkraft der angewandten Arbeit vermindert den Wert, aber auch den Kostpreis und damit den Produktionspreis der Ware. Für den Industriellen stellt sich dies so dar, daß für ihn der Kostpreis der Ware geringer ist. Er hat weniger vergegenständlichte Arbeit zu zahlen und ebenso weniger Arbeitslohn für weniger angewandte lebendige Arbeitskraft. Da der Kostpreis seiner Ware geringer, ist auch sein individueller Produktionspreis geringer. Der Kostpreis für ihn ist 90 statt 100. Also wäre auch sein individueller Produktionspreis statt 115 nur $103\frac{1}{2}$ ($100 : 115 = 90 : 103\frac{1}{2}$). Die Differenz zwischen seinem individuellen Produktionspreis und dem allgemeinen ist begrenzt durch die Differenz zwischen seinem individuellen Kostpreis und dem allgemeinen. Dies ist eine der Größen, die die Grenzen für seinen Surplusprofit <1. Auflage: Surplusprodukt> bilden. Die andre ist die Größe des allgemeinen Produktionspreises, worin die allgemeine Profitrate als einer der regelnden Faktoren eingeht. Würden die Kohlen wohlfeiler, so nähme die Differenz zwischen seinem individuellen und dem allgemeinen Kostpreis ab und daher sein Surplusprofit. Müßte er die Ware zu ihrem individuellen Wert oder dem durch ihren individuellen Wert bestimmten Produktionspreis verkaufen, so fiel die Differenz fort. Sie ist einerseits das Resultat davon, daß die Ware zu ihrem allgemeinen Marktpreis verkauft wird, zum Preis, wozu die Konkurrenz die Einzelpreise ausgleicht, andererseits davon, daß die größere individuelle Produktivkraft der von ihm in Bewegung gesetzten Arbeit nicht den Arbeitern zugute kommt, sondern, wie alle Produktivkraft der Arbeit, ihrem Anwender; daß sie sich als Produktivkraft des Kapitals darstellt.

Da die eine Schranke dieses Surplusprofits die Höhe des allgemeinen Produktionspreises ist, wovon die Höhe der allgemeinen Profitrate einer der Faktoren, so kann er nur entspringen aus der Differenz zwischen dem allgemeinen und dem individuellen Produktionspreis, daher aus der Differenz zwischen der individuellen und der allgemeinen Profitrate. Ein Überschuß über diese Differenz unterstellt den Verkauf von Produkt über, nicht zu, dem durch den Markt geregelten Produktionspreis.

Zweitens: Bisher unterscheidet sich der Surplusprofit des Fabrikanten, der den natürlichen Wasserfall statt des Dampfs als Triebkraft anwendet, in keiner Art von allem andern Surplusprofit. Aller normale, d.h. nicht durch zufällige Verkaufsgeschäfte oder durch Schwankungen des Marktpreises hervorgebrachte Surplusprofit ist bestimmt durch die Differenz zwischen dem individuellen Produktionspreis der Waren dieses besonderen Kapitals und dem allgemeinen Produktionspreis, der die Marktpreise der Waren des Kapitals dieser Produktionssphäre überhaupt regelt oder die Marktpreise der Waren des in dieser Produktionssphäre angelegten Gesamtkapitals.

Aber jetzt kommt der Unterschied.

Welchem Umstand verdankt der Fabrikant im vorliegenden Fall seinen Surplusprofit, den Überschuß, den der durch die allgemeine Profitrate regulierte Produktionspreis ihm persönlich abwirft?

In erster Instanz einer Naturkraft, der Triebkraft des Wasserfalls, der von Natur sich vorfindet und der nicht wie die Kohle, welche Wasser in Dampf verwandelt, selbst Produkt der Arbeit ist, daher Wert hat, durch ein Äquivalent bezahlt werden muß, kostet. Es ist ein natürlicher Produktionsagent, in dessen Erzeugung keine Arbeit eingeht.

Aber das ist nicht alles. Der Fabrikant, der mit der Dampfmaschine arbeitet, wendet auch Naturkräfte an, die ihm nichts kosten, die aber die Arbeit produktiver machen und, sofern sie dadurch die Herstellung der für die Arbeiter erheischten Lebensmittel verwohlfeilern, den Mehrwert und daher den Profit erhöhen; die also ganz so gut vom Kapital monopolisiert werden wie die gesellschaftlichen Naturkräfte der Arbeit, die aus Kooperation, Teilung etc. entspringen. Der Fabrikant zahlt die Kohlen, aber nicht die Fähigkeit des Wassers, seinen Aggregatzustand zu ändern, in Dampf überzugehen, nicht die Elastizität des Dampfs usw. Diese Monopolisierung der Naturkräfte, d.h. der durch sie bewirkten Steigerung der Arbeitskraft, ist allem Kapital

gemeinsam, das mit Dampfmaschinen arbeitet. Sie mag den Teil des Arbeitsprodukts, der Mehrwert darstellt, erhöhen gegen den Teil, der sich in Arbeitslohn verwandelt. Soweit sie dies tut, erhöht sie die allgemeine Profitrate, aber sie schafft keinen Surplusprofit, der eben im Überschuß des individuellen Profits über den Durchschnittsprofit besteht. Daß die Anwendung einer Naturkraft, des Wasserfalls, hier Surplusprofit schafft, kann also nicht allein aus der Tatsache entspringen, daß die gesteigerte Produktivkraft der Arbeit hier der Anwendung einer Naturkraft geschuldet ist. Es müssen weitere modifizierende Umstände eintreten.

<657> Umgekehrt. Die bloße Anwendung von Naturkräften in der Industrie mag auf die Höhe der allgemeinen Profitrate, weil auf die Masse der zur Produktion notwendiger Lebensmittel erheischten Arbeit einwirken. Sie schafft aber an und für sich keine Abweichung von der allgemeinen Profitrate, und gerade um eine solche handelt es sich hier. Ferner: Der Surplusprofit, den sonst ein individuelles Kapital in einer besondern Produktionssphäre realisiert - denn die Abweichungen der Profitraten zwischen den besondern Produktionssphären gleichen sich fortwährend zur Durchschnittsprofitrate aus -, entspringt, von den nur zufälligen Abweichungen abgesehen, aus einer Verminderung des Kostpreises, also der Produktionskosten, die entweder dem Umstand geschuldet ist, daß Kapital in größeren als den durchschnittlichen Massen angewandt wird und sich daher die faux frais der Produktion vermindern, während die allgemeinen Ursachen der Steigerung der Produktivkraft der Arbeit (Kooperation, Teilung etc.) in höherm Grade, mit mehr Intensität, weil auf größerm Arbeitsfeld, wirken können; oder aber dem Umstand, daß, abgesehen vom Umfang des fungierenden Kapitals, bessere Arbeitsmethoden, neue Erfindungen, verbesserte Maschinen, chemische Fabrikgeheimnisse etc., kurz neue, verbesserte, über dem Durchschnittsniveau stehende Produktionsmittel und Produktionsmethoden angewandt werden.

Die Verminderung des Kostpreises und der daraus entfließende Surplusprofit entspringen hier aus der Art und Weise, wie das fungierende Kapital angelegt wird. Sie entspringen entweder daraus, daß es in ausnahmsweis großen Massen in einer Hand konzentriert ist - ein Umstand, der sich aufhebt, sobald gleich große Kapitalmassen durchschnittlich angewandt werden - oder daß Kapital von bestimmter Größe in besonders produktiver Weise fungiert - ein Umstand, der wegfällt, sobald sich die exzeptionelle Produktionsweise verallgemeinert oder von noch mehr entwickelter überflügelt wird.

Die Ursache des Surplusprofits entspringt hier also aus dem Kapital selbst (worin die davon in Bewegung gesetzte Arbeit einbegriffen); sei es aus einem Größenunterschied des angewandten Kapitals, sei es aus zweckmäßigerer Anwendung desselben; und an und für sich steht nichts im Wege, daß alles Kapital in derselben Produktionssphäre in derselben Weise angelegt wird. Die Konkurrenz zwischen den Kapitalen strebt im Gegenteil, diese Unterschiede mehr und mehr auszugleichen; die Bestimmung des Werts durch die gesellschaftlich notwendige Arbeitszeit setzt sich durch in der Verwohlfeilerung der Waren und dem Zwang, die Waren unter denselben günstigen Verhältnissen herzustellen. Es verhält sich aber anders mit dem Surplusprofit des Fabrikanten, der den Wasserfall anwendet. Die <658> gesteigerte Produktivkraft der von ihm angewandten Arbeit entspringt weder aus dem Kapital und der Arbeit selbst, noch aus bloßer Anwendung einer von Kapital und Arbeit unterschiednen, aber dem Kapital einverleibten Naturkraft. Sie entspringt aus der größeren naturwüchsigen Produktivkraft der Arbeit, gebunden an die Benutzung einer Naturkraft, aber nicht einer Naturkraft, die allem Kapital in derselben Produktionssphäre zur Verfügung steht, wie z.B. die Elastizität des Dampfes; deren Anwendung sich also nicht von selbst versteht, sobald überhaupt Kapital in dieser Sphäre angelegt wird. Sondern einer monopolisierbaren Naturkraft, die wie der Wasserfall nur denen zur Verfügung steht, die über besondere Stücke des Erdbodens und seine Appartenentien zu verfügen haben. Es hängt durchaus nicht vom Kapital ab, diese Naturbedingung größerer Produktivkraft der Arbeit ins Leben zu rufen, in der Art, wie jedes Kapital Wasser in Dampf verwandeln kann. Sie findet sich nur lokal in der Natur vor und ist da, wo sie sich nicht vorfindet, nicht herstellbar durch bestimmte Auslage von Kapital. Sie ist nicht gebunden an durch Arbeit herstellbare Produkte wie Maschinen, Kohlen etc., sondern an bestimmte Naturverhältnisse bestimmter Teile des Bodens. Der Teil der Fabrikanten, der die Wasserfälle besitzt, schließt den Teil, der sie nicht besitzt, von der Anwendung dieser Naturkraft aus, weil der Boden und noch mehr der mit Wasserkraft begabte Boden beschränkt ist. Es schließt dies nicht aus, daß, obgleich die Masse der natürlichen Wasserfälle in einem Lande beschränkt ist, die Masse der zur Industrie vernutzbaren Wasserkraft vermehrt werden kann. Der Wasserfall kann künstlich abgeleitet werden, um seine Triebkraft vollständig auszunutzen; den Fall gegeben, kann das Wasserrad verbessert werden, um möglichst viel von der Wasserkraft zu verwenden; wo das gewöhnliche Rad für die Wasserzufuhr nicht paßt, können Turbinen angewandt werden etc. Der Besitz dieser Naturkraft bildet ein Monopol in der Hand ihres Besitzers, eine Bedingung hoher Produktivkraft des angelegten Kapitals, die nicht durch den Produktionsprozeß des Kapitals selbst hergestellt werden kann (33); diese Naturkraft, die so monopolisierbar ist, haftet immer an der Erde. Eine solche Naturkraft gehört nicht zu den allgemeinen Bedingungen der fraglichen Produktionssphäre und nicht zu den Bedingungen derselben, die allgemein herstellbar sind.

Denken wir uns nun die Wasserfälle, mit dem Boden, zu dem sie gehören, in der Hand von Subjekten, die als Inhaber dieser Teile des Erdballs gelten, als Grundeigentümer, so schließen sie die Anlage des Kapitals am

Wasser- <659> fall und seine Benutzung durch das Kapital aus. Sie können die Benutzung erlauben oder versagen. Aber das Kapital aus sich kann den Wasserfall nicht schaffen. Der Surplusprofit, der aus dieser Benutzung des Wasserfalls entspringt, entspringt daher nicht aus dem Kapital, sondern aus der Anwendung einer monopolisierbaren und monopolisierten Naturkraft durch das Kapital. Unter diesen Umständen verwandelt sich der Surplusprofit in Grundrente, d.h. er fällt dem Eigentümer des Wasserfalls zu. Zahlt der Fabrikant diesem 10 Pfd.St. jährlich für seinen Wasserfall, so beträgt sein Profit 15 Pfd.St.; 15% auf die 100 Pfd.St., worauf dann seine Produktionskosten sich belaufen; und er steht sich ganz ebenso gut, möglicherweise besser, als alle andren Kapitalisten seiner Produktionssphäre, die mit Dampf arbeiten. Es würde nichts an der Sache ändern, wenn der Kapitalist selbst den Wasserfall eignete. Er würde nach wie vor den Surplusprofit von 10 Pfd.St. nicht als Kapitalist, sondern als Eigentümer des Wasserfalls beziehen, und eben weil dieser Überschuß nicht aus seinem Kapital als solchem, sondern aus der Verfügung über eine von seinem Kapital trennbare, monopolisierbare, in ihrem Umfang beschränkte Naturkraft entspringt, verwandelt er sich in Grundrente.

Erstens: Es ist klar, daß diese Rente immer Differentialrente ist, denn sie geht nicht bestimmend ein in den allgemeinen Produktionspreis der Ware, sondern setzt ihn voraus. Sie entspringt stets aus der Differenz zwischen dem individuellen Produktionspreis des Einzelkapitals, dem die monopolisierte Naturkraft zur Verfügung steht, und dem allgemeinen Produktionspreis des in der fraglichen Produktionssphäre überhaupt angelegten Kapitals.

Zweitens: Diese Grundrente entspringt nicht aus der absoluten Erhöhung der Produktivkraft des angewandten Kapitals, resp. der von ihm angeeigneten Arbeit, die überhaupt nur den Wert der Waren vermindern kann; sondern aus der größten relativen Fruchtbarkeit bestimmter, in einer Produktionssphäre angelegter Einzelkapitale, verglichen mit den Kapitalanlagen, die von diesen ausnahmsweisen, naturgeschaffnen Gunstbedingungen der Produktivkraft ausgeschlossen sind. Wenn z.B. die Benutzung des Dampfes, obgleich die Kohlen Wert haben und die Wasserkraft nicht, überwiegende Vorteile gewährte, die bei Benutzung der Wasserkraft ausgeschlossen wären, sie mehr als kompensierten, so würde die Wasserkraft nicht angewandt und könnte keinen Surplusprofit, daher keine Rente erzeugen.

Drittens: Die Naturkraft ist nicht die Quelle des Surplusprofits, sondern nur eine Naturbasis desselben, weil die Naturbasis der ausnahmsweis <660> erhöhten Produktivkraft der Arbeit. So ist der Gebrauchswert überhaupt Träger des Tauschwertes, aber nicht seine Ursache. Derselbe Gebrauchswert, könnte er ohne Arbeit verschafft werden, hätte keinen Tauschwert, behielte aber nach wie vor seine natürliche Nützlichkeit als Gebrauchswert. Andererseits aber hat ein Ding keinen Tauschwert ohne Gebrauchswert, also ohne solchen natürlichen Träger der Arbeit. Glichen sich nicht die verschiedenen Werte zu Produktionspreisen und die verschiedenen individuellen Produktionspreise zu einem allgemeinen, den Markt regulierenden Produktionspreis aus, so würde die bloße Steigerung der Produktivkraft der Arbeit durch den Gebrauch des Wasserfalls nur den Preis der mit dem Wasserfall produzierten Waren erniedrigen, ohne den in diesen Waren steckenden Profitteil zu erhöhen, ganz wie sich andererseits diese gesteigerte Produktivkraft der Arbeit überhaupt nicht in Mehrwert verwandeln würde, appropriierte nicht das Kapital die Produktivkraft, natürliche und gesellschaftliche, der von ihm angewandten Arbeit als seine eigne.

Viertens: Das Grundeigentum am Wasserfall hat mit der Schöpfung des Teils des Mehrwerts (Profits) und daher des Preises der Ware überhaupt, die mit Hilfe des Wasserfalls produziert wird, an und für sich nichts zu schaffen. Dieser Surplusprofit existierte auch, wenn kein Grundeigentum existierte, wenn z.B. das Land, wozu der Wasserfall gehörte, vom Fabrikanten als herrenloses Land benutzt würde. Das Grundeigentum schafft also nicht den Wertteil, der sich in Surplusprofit verwandelt, sondern es befähigt nur den Grundeigentümer, den Eigentümer des Wasserfalls, diesen Surplusprofit aus der Tasche des Fabrikanten in seine eigne zu locken. Es ist die Ursache, nicht der Schöpfung dieses Surplusprofits, sondern seiner Verwandlung in die Form der Grundrente, daher der Aneignung dieses Teils des Profits, resp. des Warenpreises, durch den Grund- oder Wasserfallseigentümer.

Fünftens: Es ist klar, daß der Preis des Wasserfalls, also der Preis, den der Grundeigentümer erhielt, verkaufte er ihn an eine dritte Person oder auch an den Fabrikanten selbst, zunächst nicht in den Produktionspreis der Waren eingeht, obgleich in den individuellen Kostpreis des Fabrikanten; denn die Rente entspringt hier aus dem, unabhängig vom Wasserfall regulierten, Produktionspreis der mit Dampfmaschinen produzierten Waren derselben Art. Ferner aber ist dieser Preis des Wasserfalls überhaupt ein irrationeller Ausdruck, hinter dem sich ein reelles ökonomisches Verhältnis versteckt. Der Wasserfall, wie die Erde überhaupt, wie alle Naturkraft, hat keinen Wert, weil er keine in ihm vergegenständlichte Arbeit darstellt und daher auch keinen Preis, der normaliter nichts ist als der in Geld aus- <661> gedrückte Wert. Wo kein Wert ist, kann eo ipso auch nichts in Geld dargestellt werden. Dieser Preis ist nichts als die kapitalisierte Rente. Das Grundeigentum befähigt den Eigentümer, die Differenz zwischen dem individuellen Profit und dem Durchschnittsprofit abzufangen; der so abgefangne Profit, der sich jährlich erneuert, kann kapitalisiert werden und erscheint dann als Preis der Naturkraft selbst. Ist der Surplusprofit, den die Benutzung des Wasserfalls dem

Fabrikanten abwirft, 10 Pfd.St. jährlich und der Durchschnittszins 5%, so stellen diese 10 Pfd.St. jährlich den Zins eines Kapitals von 200 Pfd.St. dar; und diese Kapitalisation der jährlichen 10 Pfd.St., die der Wasserfall seinen Eigentümer befähigt, dem Fabrikanten abzufangen, erscheint dann als Kapitalwert des Wasserfalls selbst. Daß nicht dieser selbst Wert hat, sondern sein Preis bloßer Reflex des abgefangenen Surplusprofits ist, kapitalistisch berechnet, zeigt sich gleich darin, daß der Preis von 200 Pfd.St. nur das Produkt des Surplusprofits von 10 Pfd.St. mit 20 Jahren darstellt, während unter sonst gleichbleibenden Umständen derselbe Wasserfall für unbestimmte Zeit, 30, 100, x Jahre den Eigentümer befähigt, jährlich diese 10 Pfd.St. abzufangen, und während andererseits, wenn eine neue, nicht auf Wasserkraft anwendbare Produktionsmethode den Kostpreis der mit der Dampfmaschine produzierten Waren von 100 auf 90 Pfd.St. erniedrigte, der Surplusprofit und damit die Rente und damit der Preis des Wasserfalls verschwände.

Nachdem wir so den allgemeinen Begriff der Differentialrente festgesetzt, gehn wir nun zur Betrachtung derselben in der eigentlichen Agrikultur über. Was von ihr gesagt wird, gilt im ganzen auch für Bergwerke.

(Differentialrente I)

Wir betrachten zuerst die ungleichen Ergebnisse gleicher Mengen von Kapital, angewandt auf verschiedene Ländereien von gleichem Umfang; oder, bei ungleichem Umfang, die Ergebnisse berechnet auf gleich große Bodenflächen.

Die zwei allgemeinen, vom Kapital unabhängigen Ursachen dieser ungleichen Ergebnisse sind: 1. die Fruchtbarkeit (es ist zu diesem Punkt 1 auseinanderzusetzen, was alles und welche verschiedenen Momente in der natürlichen Fruchtbarkeit der Ländereien einbegriffen sind), 2. die Lage der Ländereien. Die letztere ist entscheidend bei Kolonien und überhaupt entscheidend für die Reihenfolge, worin Ländereien nacheinander in Bebauung genommen werden können. Ferner ist es klar, daß diese zwei verschiedenen <664> Gründe der Differentialrente, Fruchtbarkeit und Lage, in entgegengesetzter Richtung wirken können. Ein Boden kann sehr gut gelegen und sehr wenig fruchtbar sein, und umgekehrt. Dieser Umstand ist wichtig, denn er erklärt uns, warum bei der Urbarmachung des Bodens eines gegebenen Landes ebensowohl von besserem Land zu schlechterem, wie umgekehrt vorgeschritten werden kann. Endlich ist klar, daß der Fortschritt der sozialen Produktion überhaupt einerseits nivellierend wirkt auf die Lage als Grund der Differentialrente, indem er lokale Märkte schafft und durch Herstellung der Kommunikations- und Transportmittel Lage schafft; andererseits die Unterschiede der lokalen Lagen der Ländereien steigert, durch die Trennung der Agrikultur von der Manufaktur und durch Bildung großer Zentren der Produktion nach der einen, wie durch relative Vereinsamung des Landes nach anderer Seite hin.

Unterstelle 4 Bodenarten, A, B, C, D. Unterstelle ferner den Preis eines Quarters Weizen 3 Pfd.St. oder 60 sh. Da die Rente bloße Differentialrente ist, ist dieser Preis von 60 sh. per Quarter für den schlechtesten Boden gleich den Produktionskosten, d.h. gleich Kapital plus Durchschnittsprofit.

A sei dieser schlechteste Boden und gebe für 50 sh. Auslage 1 Quarter = 60 sh.; also 10 sh. Profit oder 20%. B gebe für dieselbe Auslage 2 Quarters = 120 sh. Es wäre dies 70 sh, Profit oder ein Surplusprofit von 60 sh. C gebe bei gleicher Auslage 3 qrs. = 180 sh.; Gesamtprofit = 130 sh. Surplusprofit = 120 sh. D gebe 4 qrs. = 240 sh. = 180 sh. Surplusprofit.

<666> Wir hätten dann folgende Reihenfolge:

Tabelle I

Bodenart	Produkt Quarters	Shillings	Kapitalvorschuß	Profit Quarters
A	1	60	50	1/6
B	2	120	50	1 ¹ /6
C	3	180	50	2 ¹ /6
D	4	240	50	3 ¹ /6
Total	10	600		

Die respektiven Renten waren für D = 190 sh. - 10 sh., oder die Differenz zwischen D und A; für C = 130 - 10 sh., oder die Differenz zwischen C und A; für B = 70 sh. - 10 sh., oder die Differenz zwischen B und A; und die Gesamrente für B, C, D = 6 qrs. = 360 sh., gleich der Summe der Differenzen von D und A, C und A, B und A.

(Differentialrente II)

<686> Wir haben bisher die Differentialrente nur betrachtet als das Resultat der verschiedenen Produktivität gleicher Kapitalanlagen auf gleichen Bodenflächen von verschiedener Fruchtbarkeit, so daß die Differentialrente bestimmt war durch die Differenz zwischen dem Ertrag des Kapitals, das im schlechtesten, rentelosen Boden angelegt ist, und dem des Kapitals, das im bessern angelegt ist. Wir hatten hier die Kapitalanlagen nebeneinander auf verschiedenen Bodenflächen, so daß jeder Neuanlage von Kapital extensivere Bebauung des Bodens, Erweiterung der bebauten Bodenfläche entsprach. Aber schließlich war die Differentialrente der Sache nach nur das Resultat der verschiedenen Produktivität gleicher Kapitale, die auf den Grund und Boden angelegt werden. Kann es nun einen Unterschied machen, wenn Kapitalmassen mit verschiedener Produktivität nacheinander auf demselben Bodenstück und wenn sie nebeneinander auf verschiedenen Bodenstücken angelegt werden, vorausgesetzt nur, daß die Resultate dieselben sind?

Zunächst ist nicht zu leugnen, daß, soweit die Bildung von Surplusprofit in Betracht kommt, es einerlei ist, ob 3 Pfd.St. Produktionskosten auf den Acre von A gelegt, 1 qr. ergeben, so daß 3 Pfd.St. der Produktionspreis und der regulierende Marktpreis für 1 qr. sind, während 3 Pfd.St. Produktionskosten auf den Acre von B 2 qrs. und damit einen Surplusprofit von 3 Pfd.St., ebenso Produktionskosten von 3 Pfd.St. auf den Acre von C 3 qrs. und 6 Pfd.St. Surplusprofit, endlich 3 Pfd.St. Produktionskosten auf den Acre von D 4 qrs. und 9 Pfd.St. Surplusprofit ergeben; oder ob dasselbe Resultat dadurch erreicht wird, daß diese 12 Pfd.St. Produktionskosten, resp. 10 Pfd.St. Kapital, mit diesen selben Erfolgen in derselben Reihenfolge auf einen und denselben Acre angewandt sind. Es ist jedesmal ein Kapital von 10 Pfd.St., von dessen sukzessive angelegten Wertteilen <687> von je $2^{1/2}$ Pfd.St., ob sie angelegt werden auf 4 Acres von verschiedener Fruchtbarkeit nebeneinander oder auf einen und denselben Acre nacheinander, in Folge ihres verschiedenen Produkts ein Teil keinen Surplusprofit abwirft, während die andren Teile einen Surplusprofit im Verhältnis der Differenz ihres Ertrags über den jener rentelosen Anlage geben.

Die Surplusprofite und verschiedenen Raten von Surplusprofit für verschiedene Wertteile von Kapital werden in beiden Fällen gleichmäßig gebildet. Und die Rente ist nichts als eine Form dieses Surplusprofits, der ihre Substanz bildet. Aber jedenfalls finden bei der zweiten Methode Schwierigkeiten statt für die Verwandlung des Surplusprofits in Rente, für diese Formveränderung, die die Übertragung der Surplusprofite vom kapitalistischen Pächter auf den Eigentümer des Bodens einschließt. Daher das hartnäckige Sträuben der englischen Pächter gegen eine offizielle Agrikulturstatistik. Daher der Kampf zwischen ihnen und den Grundeigentümern wegen der Feststellung der wirklichen Ergebnisse ihrer Kapitalanlage. (Morton.) Es wird nämlich die Rente bei Pachtung der Ländereien festgesetzt, wonach dann die aus der sukzessiven Anlage von Kapital entspringenden Surplusprofite in die Tasche des Pächters fließen, solange der Pachtvertrag dauert. Daher der Kampf der Pächter um lange Pachtverträge und umgekehrt die Vermehrung der jährlich kündbaren Verträge (tenancies at will) durch die Übermacht der Landlords.

Es ist daher von vornherein klar: wenn es auch für das Gesetz der Bildung der Surplusprofite nichts ändert, ob gleiche Kapitale mit ungleichen Resultaten nebeneinander auf gleich großen Bodenstrecken oder ob sie nacheinander auf demselben Bodenteil angelegt werden, so macht es dennoch einen bedeutenden Unterschied für die Verwandlung der Surplusprofite in Grundrente.

Wir kommen jetzt zu einem wesentlichen Unterschied zwischen den beiden Formen der Differentialrente.

<704> Bei der Voraussetzung gleichbleibender Produktionspreise können die zuschüssigen Kapitalanlagen mit gleichbleibender, zunehmender oder abnehmender Produktivität auf den bessern Ländereien, d.h. auf allen von B aufwärts gemacht werden. Auf A selbst wäre dies unter unsrer Voraussetzung nur möglich entweder bei gleichbleibender Produktivität, wo das Land dann nach wie vor keine Rente trägt, oder auch wenn die Produktivität zunimmt; ein Teil des auf den Boden A angelegten Kapitals würde dann Rente tragen, der andre nicht. Aber es wäre unmöglich bei Annahme abnehmender Produktivkraft für A, denn sonst würde der Produktionspreis nicht konstant bleiben, sondern steigen. Unter allen diesen Umständen aber, d.h. ob das Surplusprodukt, das sie bringen, ihrer Größe proportionell oder über oder unter dieser Proportion - ob daher die Rate des Surplusprofits des Kapitals, beim Wachstum dieses letzteren, konstant bleibt, steigt oder fällt -, das Surplusprodukt und der ihm entsprechende Surplusprofit per Acre wächst, also auch eventuell die Rente, Korn- und Geldrente. Das Wachsen in der bloßen Masse des Surplusprofits, resp. der Rente, per Acre berechnet, d.h. wachsende Masse auf eine gleichbleibende Einheit berechnet, also hier auf irgendein bestimmtes Bodenquantum, Acre oder Hektare, drückt sich als wachsende Proportion aus. Die Höhe der Rente, per Acre berechnet, wächst daher unter diesen Umständen einfach infolge der Vermehrung des auf den

Boden angelegten Kapitals. Und zwar findet dies statt bei gleichbleibenden Produktionspreisen, und gleichgültig dagegen, ob die Produktivität des zuschüssigen Kapitals gleichbleibend, abnehmend oder zunehmend ist. Die letzteren Umstände modifizieren den Umfang, worin die Höhe der Rente per Acre wächst, aber nicht die Tatsache dieses Wachstums selbst. Dies ist ein Phänomen, welches der Differentialrente II eigentümlich ist und sie von Differentialrente I unterscheidet. Wären die zusätzlichen Kapitalanlagen, statt zeitlich nacheinander auf denselben Boden, räumlich nebeneinander auf neuen zusätzlichen Boden der entsprechenden Qualität gemacht worden, so wäre die Masse des Rentals gewachsen und, wie früher gezeigt, auch die Durchschnittsrente der bebauten Gesamtfläche, aber nicht die Höhe der Rente per Acre. Bei gleichbleibendem Resultat, soweit Masse und Wert der Gesamtproduktion und des Surplusprodukts in Betracht kommen, entwickelt die Konzentration des Kapitals auf engerer Bodenfläche die Höhe der Rente per Acre, wo unter denselben Umständen seine Zerstreung über eine größere Fläche, bei sonst gleichbleibenden Umständen, nicht diese Wirkung hervorbringt. Je mehr sich aber die kapitalistische Produktionsweise entwickelt, desto mehr auch die Konzentration von Kapital auf derselben Bodenfläche, desto höher steigt also die Rente, per <705> Acre berechnet.

In zwei Ländern daher, wo die Produktionspreise identisch, die Differenzen der Bodenarten identisch und dieselbe Masse Kapital angelegt wäre, aber in dem einen mehr in der Form sukzessiver Anlagen auf beschränkter Bodenfläche, in der andren mehr in der Form koordinierter Anlagen auf breiterer Fläche, wäre die Rente per Acre und damit der Bodenpreis höher in dem ersten und niedriger im zweiten Land, obgleich die Masse der Rente in beiden Ländern dieselbe wäre. Der Unterschied in der Höhe der Rente wäre hier also weder aus Unterschied in der natürlichen Fruchtbarkeit der Bodenarten, nach der Menge der angewandten Arbeit, sondern ausschließlich aus der verschiedenen Art der Kapitalanlagen zu erklären.

(Um herauszufinden, ob die Rente pro Flächeneinheit bzw. für sämtliche Flächen zu- oder abnimmt, unterscheidet Marx verschiedene Fälle: Produktionspreise bleiben konstant, fallen oder steigen bei jeweils gleich bleibender, fallender oder steigender Produktivität der zweiten Kapitalanlage. Eine Zusammenfassung dazu findet man auf S. 727ff. Allgemeines Resultat:)

S. 734: Je mehr Kapital also auf den Boden verwandt wird, je höher die Entwicklung des Ackerbaus und der Zivilisation überhaupt in einem Lande steht, desto höher steigen die Renten per Acre sowohl wie die Gesamtsumme der Renten, desto riesiger wird der Tribut, den die Gesellschaft den Großgrundbesitzern in der Gestalt von Surplusprofiten zahlt - solange die einmal in Bebauung genommenen Bodenarten alle konkurrenzfähig bleiben.

Dies Gesetz erklärt die wunderbare Lebensfähigkeit der Klasse der großen Grundbesitzer.

Als die englischen Kornzölle 1846 abgeschafft wurden, glaubten die englischen Fabrikanten, sie hätten dadurch die grundbesitzende Aristokratie in Paupers verwandelt. Statt dessen wurde sie reicher als je vorher. Wie ging das zu? Sehr einfach. Erstens wurde von nun an von den Pächtern kontraktlich verlangt, daß sie 12 Pfd.St. statt 8 Pfd.St. jährlich auf den Acre auslegen sollten, und zweitens bewilligten sich die auch im Unterhaus sehr zahlreich vertretenen Grundherrschaften eine starke Staatssubvention zur Dränierung und sonstigen permanenten Verbesserung ihrer Ländereien.

(Verbindung zum sozialen Wohnungsbau etc.; hier kommt noch der Versuch hinzu, Voraussetzungen für Lohnsteigerungen zu beseitigen)

Da keine totale Verdrängung des schlechtesten Bodens stattfand, sondern höchstens eine, auch meist nur zeitweilige, Verwendung zu andern Zwecken, stiegen die Renten im Verhältnis der gesteigerten Kapitalanlage, und die Grundaristokratie war besser daran als je vorher.

FÜNFUNDVIERZIGSTES KAPITEL

Die absolute Grundrente

<756> Bei Analyse der Differentialrente wurde ausgegangen von der Voraussetzung, daß der schlechteste Boden keine Grundrente zahlt oder, um es allgemeiner auszudrücken, daß nur der Boden Grundrente zahlt, für dessen Produkt der individuelle Produktionspreis unter dem den Markt regulierenden Produktionspreis steht, so daß in dieser Weise ein Surplusprofit entspringt, der sich in Rente verwandelt. Zunächst ist zu bemerken, daß das Gesetz der Differentialrente, als Differentialrente, von der Richtigkeit oder Unrichtigkeit jener Voraussetzung durchaus unabhängig ist.

Nennen wir den allgemeinen, den Markt regulierenden Produktionspreis P, so fällt P für das Produkt der schlechtesten Bodenart A mit ihrem individuellen Produktionspreis zusammen; d.h. es zahlt der Preis das in

der Produktion verzehrte konstante und variable Kapital plus dem Durchschnittsprofit (= Unternehmergewinn plus Zins).

Die Rente ist hier gleich Null. Der individuelle Produktionspreis der nächstbessern Bodenart B ist $= P$, und $P > P'$; d.h. P zahlt mehr als den wirklichen Produktionspreis des Produkts der Bodenklasse B. Es sei nun $P - P' = d$; d , der Überschuß von P über P' , ist daher der Surplusprofit, den der Pächter dieser Klasse B macht. Dies d verwandelt sich in Rente, die dem Grundeigentümer zu zahlen ist. Für die dritte Bodenklasse C sei P'' der wirkliche Produktionspreis, und $P - P'' = 2d$; so verwandelt sich dies $2d$ in Rente; ebenso für die vierte Klasse D der individuelle Produktionspreis P''' , und $P - P''' = 3d$, das sich in Grundrente verwandelt usw. Gesetzt nun, für die Bodenklasse A sei die Voraussetzung falsch, daß die Rente $= 0$ und daher der Preis ihres Produkts $= P + 0$. Sie zahle vielmehr auch eine Rente $= r$. In diesem Falle folgt zweierlei.

Erstens: der Preis des Bodenprodukts der Klasse A wäre nicht reguliert durch seinen Produktionspreis, sondern enthielte einen Überschuß über diesen, wäre $= P + r$. Denn die kapitalistische Produktionsweise in ihrer **<757>** Normalität vorausgesetzt, also vorausgesetzt, daß der Überschuß r , den der Pächter an den Grundeigentümer zahlt, weder einen Abzug vom Arbeitslohn, noch vom Durchschnittsprofit des Kapitals darstellt, kann er ihn nur dadurch zahlen, daß sein Produkt sich über dem Produktionspreis verkauft, ihm also einen Surplusprofit abwerfen würde, hätte er nicht diesen Überschuß in der Form der Rente an den Grundeigentümer abzutreten. Der regulierende Marktpreis des gesamten, auf dem Markt befindlichen Produkts aller Bodenarten wäre dann nicht der Produktionspreis, den das Kapital überhaupt in allen Produktionssphären abwirft, d.h. ein Preis gleich den Auslagen plus dem Durchschnittsprofit, sondern er wäre der Produktionspreis plus der Rente, $P + r$, nicht P . Denn der Preis des Bodenprodukts der Klasse A drückt überhaupt die Grenze des regulierenden allgemeinen Marktpreises aus, des Preises, zu dem das Gesamtprodukt geliefert werden kann, und reguliert sofern den Preis dieses Gesamtprodukts.

Dennoch wäre aber *zweitens* in diesem Fall, obgleich der allgemeine Preis des Bodenprodukts wesentlich modifiziert würde, das Gesetz der Differentialrente in keiner Weise hierdurch aufgehoben. Denn wenn der Preis des Produkts der Klasse A, und damit der allgemeine Marktpreis, $= P + r$, so wäre der Preis der Klassen B, C, D etc. ebenfalls $= P + r$. Aber da für Klasse B $P - P' = d$, so wäre $(P + r) - (P' + r)$ ebenfalls $= d$ und für C $P - P'' = (P + r) - (P'' + r) = 2d$, wie endlich für D $P - P''' = (P + r) - (P''' + r) = 3d$ usw. Die Differentialrente wäre also nach wie vor dieselbe und wäre durch dasselbe Gesetz geregelt, obgleich die Rente ein von diesem Gesetz unabhängiges Element enthielte und gleichzeitig mit dem Preis des Bodenprodukts einen allgemeinen Zuwachs erführe. Es folgt daher, daß, wie es sich immer mit der Rente der unfruchtbarsten Bodenarten verhalten mag, das Gesetz der Differentialrente nicht nur davon unabhängig ist, sondern auch die einzige Weise, die Differentialrente selbst ihrem Charakter gemäß aufzufassen, darin besteht, die Rente der Bodenklasse A $= 0$ zu setzen. Ob diese nämlich $= 0$ oder > 0 , ist gleichgültig, soweit die Differentialrente in Betracht kommt, und kommt in der Tat nicht in Rechnung.

Das Gesetz der Differentialrente ist also von dem Ergebnis der folgenden Untersuchung unabhängig.

Der Umstand, daß der Pächter sein Kapital zum gewöhnlichen Profit verwerten könnte, wenn er keine Rente zahlt, ist durchaus kein Grund für den Grundeigentümer, daß er seinen Boden dem Pächter umsonst leiht und diesem Geschäftsfreund gegenüber so philanthropisch ist, den *credit gratuit* <zinslosen Kredit> ein-**<759>** zuführen. Was eine solche Voraussetzung einschließt, ist die Abstraktion von Grundeigentum, die Aufhebung des Grundeigentums, dessen Existenz gerade eine Schranke für die Anlage von Kapital und für die beliebige Verwertung desselben in Grund und Boden bildet - eine Schranke, die keineswegs fällt vor der bloßen Reflexion des Pächters, daß der Stand der Getreidepreise ihm erlaube, wenn er keine Rente zahlte, d.h. wenn er praktisch das Grundeigentum als nicht existierend behandeln könnte, aus seinem Kapital den gewöhnlichen Profit durch Exploitation der Bodenart A herauszuschlagen. Das Monopol des Grundeigentums, das Grundeigentum als Schranke des Kapitals, ist aber vorausgesetzt in der Differentialrente, denn ohne dasselbe würde der Surplusprofit sich nicht in Grundrente verwandeln und nicht dem Grundeigentümer statt dem Pächter zufallen. Und das Grundeigentum als Schranke bleibt fortbestehen, auch da, wo die Rente als Differentialrente fortfällt, d.h. auf der Bodenart A.

S. 770: stößt das Kapital auf eine fremde Macht, die es nur teilweise oder gar nicht überwinden kann und die seine Anlage in besondern Produktionssphären beschränkt, sie nur unter Bedingungen zuläßt, welche jene allgemeine Ausgleichung des Mehrwerts zum Durchschnittsprofit ganz oder teilweise ausschließen, so würde offenbar in solchen Produktionssphären durch den Überschuß des Warenwerts über ihren Produktionspreis ein Surplusprofit entspringen, der in Rente verwandelt und als solche dem Profit gegenüber selbstständig werden könnte. Als eine solche fremde Macht und Schranke tritt aber das Grundeigentum dem Kapital bei seinen Anlagen in Grund und Boden oder der Grundeigentümer dem Kapitalisten gegenüber.

Das Grundeigentum ist hier die Barriere, die keine neue Kapitalanlage auf bisher unbebautem oder unpachtetem Boden erlaubt, ohne Zoll zu erheben, d.h. ohne eine Rente zu verlangen, obgleich der in Neubau gezogene Boden einer Art angehört, die keine Differentialrente abwirft, und die, ohne das Grundeigentum, schon bei einer geringem Steigerung des Marktpreises hätte bebaut werden können, so daß der regulierende Marktpreis dem Bebauer dieses schlechtesten Bodens nur seinen Produktionspreis bezahlt hätte. Infolge der Schranke jedoch, 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.

SECHSUNDVIERZIGSTES KAPITEL

Baustellenrente.

Bergwerksrente. Bodenpreis

<781> Die Differentialrente tritt überall ein und folgt überall denselben Gesetzen wie die agrikole Differentialrente, wo überhaupt Rente existiert. Überall, wo Naturkräfte monopolisierbar sind und dem Industriellen, der sie anwendet, einen Surplusprofit sichern, sei es ein Wassergefälle oder ein reichhaltiges Bergwerk oder ein fischreiches Wasser oder ein gutgelegener Bauplatz, fängt der durch seinen Titel auf einen Teil des Erdballs zum Eigentümer dieser Naturgegenstände Gestempelte diesen Surplusprofit dem fungierenden Kapital in der Form der Rente ab. Was Land zu Bauzwecken betrifft, so hat A. Smith auseinandergesetzt, wie die Grundlage seiner Rente, wie die aller nicht agrikolen Ländereien, durch die eigentliche Ackerbaurente geregelt ist. (Book I, chap. XI, 2 und 3.) 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 ergiebigere Quelle, als die Minen von Potosi je für Spanien waren [\(38\)](#)), 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 <782> Wohnsitz auszuschließen.[\(39\)](#)

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 exploitiieren. Nicht nur das Steigen der Bevölkerung, und damit das wachsende Bedürfnis der Behausung, sondern auch die Entwicklung des fixen Kapitals, das sich entweder der Erde einverleibt oder Wurzeln in ihr schlägt, auf ihr ruht, wie alle industriellen Gebäude, Eisenbahnen, Warenhäuser, Fabrikgebäude, Docks usw., steigert die Baurente notwendig. Eine Verwechslung zwischen der Hausmiete, soweit sie Zins und Amortisation des im Haus angelegten Kapitals, und der Rente für den bloßen Boden, ist hier selbst bei Careyschem gutem Willen nicht möglich, namentlich wenn, wie in England, der Grundeigentümer und der Bauspekulant ganz verschiedene Personen sind. Es kommen hier zwei Elemente in Betracht: auf der einen Seite die Exploitation der Erde zum Zweck der Reproduktion oder Extraktion, auf der andern der Raum, der als ein Element aller Produktion und alles menschlichen Wirkens erheischt ist. Und nach beiden Seiten hin verlangt das Grundeigentum seinen Tribut. Die Nachfrage für Bauterrain hebt den Wert des Bodens als Raum und Grundlage, während dadurch zugleich die Nachfrage nach Elementen des Erdkörpers wächst, die als Baumaterial dienen.[\(40\)](#)

Wie in rasch fortschreitenden Städten, besonders wo das Bauen wie in London fabrikmäßig betrieben wird, die Bodenrente, nicht das Haus den eigentlichen Grundgegenstand der Bauspekulation bildet, davon haben wir ein Beispiel gegeben Buch II, Kap. XII, S. 215, 216 <Siehe Band 24, S. 236/237>, in den Aussagen eines großen Londoner Bauspekulanten, Edward Capps, vor dem Bankausschuß von 1857. Er sagt dort Nr. 5435:

"Ich glaube, ein Mann, der in der Welt vorankommen will, kann kaum erwarten voranzukommen durch Einhaltung eines soliden Geschäfts (fair trade) ... er muß notwendig außerdem auf Spekulation bauen, und das auf großem Maßstab; denn der Unternehmer macht sehr wenig Profit aus den Gebäuden selbst, er macht seinen <783> Hauptprofit aus den gesteigerten Grundrenten. Er übernimmt meinetwegen ein Stück Land und gibt jährlich 300 Pfd.St. dafür; wenn er nach einem sorgfältigen Bauplan die richtige Klasse von Häusern darauf errichtet, kann es ihm gelingen, 400 oder 440 Pfd.St. jährlich daraus zu machen, und sein Profit würde viel mehr in der vermehrten Grundrente von 100 oder 150 Pfd.St. jährlich bestehn als in dem Profit aus den Gebäuden, den er in vielen Fällen überhaupt kaum in Betracht zieht."

Wobei nicht zu vergessen ist, daß nach Ablauf des Mietkontrakts von meistens 99 Jahren der Boden mit allen darauf befindlichen Gebäuden und mit der inzwischen meist auf mehr als das Doppelte und Dreifache gesteigerten Grundrente von dem Bauspekulanten oder seinem Rechtsnachfolger wieder an den ursprünglichen letzten Grundeigentümer zurückfällt.

Die eigentliche Bergwerksrente ist bestimmt ganz wie die Ackerbaurente.

"Es gibt einige Bergwerke, deren Produkt kaum hinreicht, die Arbeit zu bezahlen und das darin angelegte Kapital samt dem gewöhnlichen Profit zu ersetzen. Sie werfen dem Unternehmer einigen Profit ab, aber keine Rente für den Grundeigentümer. Sie können mit Vorteil nur vom Grundeigentümer bearbeitet werden, der als sein eigener Unternehmer den gewöhnlichen Profit aus seinem angelegten Kapital macht. Viele Kohlenruben in Schottland werden in dieser Art betrieben und können in keiner andern Art betrieben werden. Der Grundeigentümer erlaubt niemand anders, sie ohne Rentezahlung zu betreiben, aber niemand kann Rente dafür zahlen." (A. Smith, Book I, chap. XI, 2.)

Man muß unterscheiden, ob die Rente aus einem Monopolpreis fließt, weil ein von ihr unabhängiger Monopolpreis der Produkte oder des Bodens selbst existiert, oder ob die Produkte zu einem Monopolpreis verkauft werden, weil eine Rente existiert. Wenn wir von Monopolpreis sprechen, so meinen wir überhaupt einen Preis, der nur durch die Kauflust und Zahlungsfähigkeit der Käufer bestimmt ist, unabhängig von dem durch den allgemeinen Produktionspreis wie von dem durch den Wert der Produkte bestimmten Preis. Ein Weinberg, der Wein von ganz außerordentlicher Güte erzeugt, Wein, der überhaupt nur in relativ geringer Quantität erzeugt werden kann, trägt einen Monopolpreis. Der Weinzüchter würde infolge dieses Monopolpreises, dessen Überschuß über den Wert des Produkts allein durch den Reichtum und die Liebhaberei der vornehmen Weintrinker bestimmt ist, einen bedeutenden Surplusprofit realisieren. Dieser Surplusprofit, der hier aus einem Monopolpreis fließt, verwandelt sich in Rente und fällt in dieser Form dem Grundeigentümer anheim, infolge seines Titels auf dies mit besondern Eigenschaften begabte Stück des Erdkörpers. Hier schafft also der Monopolpreis die Rente. Umgekehrt würde die Rente den <784> Monopolpreis schaffen, wenn Getreide nicht nur über seinen Produktionspreis, sondern auch über seinen Wert verkauft würde infolge der Schranke, die das Grundeigentum der rentelosen Anlage von Kapital auf ungebautem Boden zieht. Daß es nur der Titel einer Anzahl von Personen auf das Eigentum am Erdball ist, der sie befähigt, einen Teil der Mehrarbeit der Gesellschaft sich als Tribut anzueignen und mit der Entwicklung der Produktion sich in stets steigendem Maß anzueignen, wird durch den Umstand verdeckt, daß die kapitalisierte Rente, also eben dieser kapitalisierte Tribut als Preis des Bodens erscheint und dieser daher wie jeder andre Handelsartikel verkauft werden kann. Für den Käufer erscheint daher sein Anspruch auf die Rente nicht als umsonst erhalten, und ohne die Arbeit, das Risiko und den Unternehmungsgeist des Kapitals umsonst erhalten, sondern als zu seinem Äquivalent bezahlt. Ihm erscheint, wie schon früher bemerkt, die Rente nur als Zins des Kapitals, womit er den Boden und damit den Anspruch auf die Rente erkauft hat. Ganz so erscheint einem Sklavenhalter, der einen Neger gekauft hat, sein Eigentum an dem Neger nicht durch die Institution der Sklaverei als solche, sondern durch Kauf und Verkauf von Ware erworben. Aber der Titel selbst wird durch den Verkauf nicht erzeugt, sondern nur übertragen. Der Titel muß da sein, bevor er verkauft werden kann, und sowenig wie ein Verkauf, kann eine Reihe von solchen Verkäufen, ihre beständige Wiederholung, diesen Titel schaffen. Was ihn überhaupt geschaffen hat, waren die Produktionsverhältnisse. Sobald diese auf einem Punkt angelangt sind, wo sie sich umhüten müssen, fällt die materielle, die ökonomisch und historisch berechnete, die aus dem Prozeß der gesellschaftlichen Lebenserzeugung entspringende Quelle des Titels und aller auf ihm begründeten Transaktionen fort. Vom Standpunkt einer höhern ökonomischen Gesellschaftsformation wird das Privateigentum einzelner Individuen am Erdball ganz so abgeschmackt erscheinen wie das Privateigentum eines Menschen an einem andern 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.

Bei der folgenden Untersuchung des Bodenpreises sehn wir ab von allen Konkurrenzschwankungen, von allen Bodenspekulationen oder auch vom <785> kleinen Grundeigentum, wo die Erde das Hauptinstrument der Produzenten bildet und daher zu jedem Preis von ihnen gekauft werden muß.

I. Der Preis des Bodens kann steigen, ohne daß die Rente steigt; nämlich

1. durch das bloße Fallen des Zinsfußes, welches bewirkt, daß die Rente teurer verkauft wird und daher die kapitalisierte Rente, der Bodenpreis, wächst;

2. weil der Zins des dem Boden einverleibten Kapitals wächst.

II. Der Bodenpreis kann steigen, weil die Rente wächst.

Die Rente kann wachsen, weil der Preis des Bodenprodukts steigt, in welchem Fall immer die Rate der Differentialrente steigt, ob die Rente auf dem schlechtesten bebauten Boden groß, klein oder gar nicht vorhanden sei. Unter der Rate verstehen wir das Verhältnis des Teils des Mehrwerts, der sich in Rente verwandelt, zum vorgeschößnen Kapital, welches das Bodenprodukt produziert. Es ist dies verschieden von dem Verhältnis des Surplusprodukts zum Gesamtprodukt, denn das Gesamtprodukt schließt nicht das ganze vorgeschößne Kapital ein, nämlich nicht das fixe Kapital, das neben dem Produkt fortexistiert. Dagegen ist dies darin eingeschlossen, daß auf den Bodenarten, die eine Differentialrente tragen, ein wachsender Teil des Produkts sich in überschüssiges Surplusprodukt verwandelt. Auf dem schlechtesten Boden schafft die Preissteigerung des Bodenprodukts erst Rente und daher Preis des Bodens.

Die Rente kann aber auch wachsen, ohne daß der Preis des Bodenprodukts steigt. Er kann konstant bleiben oder selbst abnehmen.

Wenn er konstant bleibt, so kann die Rente nur wachsen (von Monopolpreisen abgesehen), entweder weil bei gleich großer Kapitalanlage auf den alten Ländereien neue Ländereien besserer Qualität bebaut werden, die aber nur hinreichen, die gewachsene Nachfrage zu decken, so daß der regulierende Marktpreis unverändert bleibt. In diesem Fall steigt nicht der Preis der alten Ländereien, aber für den neu in Angriff genommenen Boden steigt der Preis über den des alten.

Oder aber die Rente steigt, weil bei gleichbleibender relativer Ergiebigkeit und gleichbleibendem Marktpreis die Masse des den Boden exploitierenden Kapitals wächst. Obgleich daher die Rente im Verhältnis zum vorgeschößnen Kapital dieselbe bleibt, verdoppelt sich z.B. ihre Masse, weil sich das Kapital selbst verdoppelt hat. Da kein Fallen des Preises eingetreten ist, wirft die zweite Kapitalanlage ebensogut wie die erste einen Surplusprofit ab, der sich nach Ablauf der Pachtzeit ebenfalls in Rente verwandelt. Die Masse der Rente steigt hier, weil die Masse des Rente erzeugenden Kapitals steigt. Die Behauptung, daß verschiedene sukzessive Kapitalanlagen <786> auf derselben Bodenstrecke eine Rente nur erzeugen können, soweit ihr Ertrag ungleich ist und daher eine Differentialrente entsteht, kommt auf die Behauptung hinaus, daß, wenn zwei Kapitale von je 1.000 Pfd. St. auf zwei Feldern von gleicher Ergiebigkeit angelegt sind, nur eins derselben Rente abwerfen könne, obgleich diese beiden Felder zur bessern Bodenklasse gehören, die eine Differentialrente abwirft. (Die Masse des Rentals, die Gesamrente eines Landes, wächst daher mit der Masse der Kapitalanlage, ohne daß der Preis des einzelnen Bodenstücks oder die Rentrage oder auch die Rentmasse auf dem einzelnen Bodenstücke notwendig wächst; die Masse des Rentals wächst in diesem Fall mit der räumlichen Ausbreitung der Kultur. Dies kann sogar mit dem Fallen der Rente auf den einzelnen Besitzungen verbunden sein.) Sonst käme diese Behauptung auf die andre hinaus, daß die Kapitalanlage auf zwei verschiedenen Bodenstücken nebeneinander andern Gesetzen folge als die sukzessive Kapitalanlage auf demselben Bodenstück, während man doch gerade die Differentialrente ableitet aus der Identität des Gesetzes in beiden Fällen, aus dem Zuwachs der Ergiebigkeit der Kapitalanlage sowohl auf demselben Felde wie auf verschiedenen Feldern. Die einzige Modifikation, die hier existiert und die übersehn wird, ist die, daß sukzessive Kapitalanlage bei ihrer Anwendung auf räumlich verschiedenen Boden auf die Schranke des Grundeigentums stößt, was bei sukzessiven Kapitalanlagen auf demselben Boden nicht der Fall ist. Daher auch die entgegengesetzte Wirkung, wodurch diese verschiedenen Formen der Anlage sich in der Praxis wechselseitig in Schranken halten. Es tritt hier nie ein Unterschied vom Kapital ein. Bleibt die Zusammensetzung des Kapitals dieselbe und ebenso die Rate des Mehrwerts, so bleibt die Profitrate unverändert, so daß bei verdoppeltem Kapital die Profitmasse sich verdoppelt. Ebenso bleibt unter den angenommenen Verhältnissen die Rentrage dieselbe. Wenn ein Kapital von 1.000 Pfd. St. eine Rente von x , wirft unter den vorausgesetzten Umständen eines von 2.000 Pfd. St. eine Rente von $2x$ ab. Aber mit Bezug auf die Bodenfläche berechnet, die unverändert geblieben ist, da der Annahme nach das doppelte Kapital in demselben Feld arbeitet, ist infolge des Steigens der Masse der Rente auch ihre Höhe gestiegen. Derselbe Acre, der 2 Pfd. St. Rente einbrachte, bringt jetzt 4 Pfd. [\(41\)](#)

<787> Das Verhältnis eines Teils des Mehrwerts, der Geldrente - denn das Geld ist der selbständige Ausdruck des Werts - zum Boden ist an sich abgeschmackt und irrationell; denn es sind inkommensurable Größen, die hier aneinander gemessen werden, ein bestimmter Gebrauchswert, Bodenstück von soundso viel Quadratfuß auf der einen Seite, und Wert, speziell Mehrwert auf der andern. Es drückt dies in der Tat nichts aus, als daß unter den gegebenen Verhältnissen das Eigentum an den Quadratfüßen Boden den Grundeigentümer befähigt, ein bestimmtes Quantum unbezahlter Arbeit abzufangen, die das in den Quadratfüßen wie ein Schwein in den Kartoffeln wühlende Kapital {hier steht im Ms. in Klammern, aber durchstrichen: Liebig} realisiert hat. Prima facie ist der Ausdruck aber derselbe, als wollte man vom Verhältnis einer Fünfpfundnote zum Durchmesser der Erde sprechen. Die Vermittlungen der irrationellen Formen, worin bestimmte ökonomische Verhältnisse erscheinen und sich praktisch zusammenfassen, gehn die praktischen Träger dieser Verhältnisse in ihrem Handel und Wandel jedoch nichts an; und da sie gewohnt sind, sich darin zu bewegen, findet ihr Verstand nicht im geringsten Anstoß daran. Ein vollkommner Widerspruch hat durchaus nichts Geheimnisvolles für sie. In den dem innern Zusammenhang entfremdeten und, für sich isoliert genommen,

abgeschmackten Erscheinungsformen fühlen sie sich ebenfalls so zu Haus wie ein Fisch im Wasser. Es gilt hier, was Hegel mit Bezug auf gewisse mathematische Formeln sagt, daß, was der gemeine Menschenverstand irrationell findet, das Rationelle, und sein Rationelles die Irrationalität selbst ist. Mit Bezug auf die Bodenfläche selbst betrachtet, drückt sich also das Steigen in der Masse der Rente aus, ganz wie ein Steigen in der Rate der Rente, und daher die Verlegenheit, wenn die Bedingungen, die den einen Fall erklären würden, bei dem andern fehlen.

<788> Der Bodenpreis kann aber auch steigen, selbst wenn der Preis des Bodenprodukts abnimmt.

In diesem Fall kann sich durch weitere Differenzierung die Differentialrente, und daher der Bodenpreis, der bessern Ländereien vermehrt haben. Oder wenn dies nicht der Fall ist, kann bei vermehrter Produktivkraft der Arbeit der Preis des Bodenprodukts gefallen sein, so daß aber die vermehrte Produktion dies mehr als aufwiegt. Nimm an, das Quarter habe 60 sh. gekostet. Werden von demselben Acre mit demselben Kapital 2 qrs. statt einem produziert, und das qr. falle auf 40 sh., so bringen 2 qrs. 80 sh., so daß der Wert des Produkts desselben Kapitals auf demselben Acre um ein Drittel gestiegen, obgleich der Preis per qr. um ein Drittel gefallen ist. Wie dies möglich, ohne daß das Produkt über seinem Produktionspreis oder Wert verkauft wird, wurde bei der Differentialrente entwickelt. Es ist in der Tat nur in zwei Arten möglich. Entweder schlechter Boden wird außer Konkurrenz gesetzt, aber der Preis des bessern Bodens wächst, wenn die Differentialrente wächst, die allgemeine Verbesserung also ungleichmäßig auf die verschiedenen Bodenarten wirkt. Oder auf dem schlechtesten Boden drückt sich derselbe Produktionspreis (und derselbe Wert, falls absolute Rente gezahlt wird) wegen gesteigerter Produktivität der Arbeit in größerer Masse Produkt aus. Das Produkt stellt nach wie vor denselben Wert dar, aber der Preis seiner aliquoten Teile ist gefallen, während ihre Anzahl sich vermehrt hat. Wenn dasselbe Kapital angewandt, ist dies unmöglich; denn in diesem Fall drückt sich stets derselbe Wert in jeder beliebigen Menge Produkt aus. Es ist aber möglich, wenn ein Kapitalzuschuß gemacht worden ist für Gips, Guano etc., kurz, für Verbesserungen, deren Wirkung sich über mehrere Jahre erstreckt. Die Bedingung ist, daß der Preis des einzelnen qr. zwar fällt, aber nicht in demselben Verhältnis, wie die Zahl der qrs. wächst.

III. Diese verschiedenen Bedingungen des Steigens der Rente und daher des Bodenpreises überhaupt oder für einzelne Bodenarten können z.T. konkurrieren, z.T. schließen sie einander aus und können nur abwechselnd wirken. Es folgt aber aus dem Entwickelten, daß aus einem Steigen des Bodenpreises nicht ohne weiteres auf ein Steigen der Rente und daß aus einem Steigen der Rente, welches immer ein Steigen des Bodenpreises nach sich zieht, nicht ohne weiteres auf ein Steigen der Bodenprodukte geschlossen werden kann. [\(42\)](#)

<789> Statt auf die wirklichen naturgemäßen Ursachen der Erschöpfung des Bodens zurückzugehen, welche übrigens sämtlichen Ökonomen, die über Differentialrente geschrieben haben, unbekannt waren wegen des Zustands der Agrikulturchemie zu ihrer Zeit, ist die flache Auffassung zu Hilfe genommen worden, daß man nicht jede beliebige Masse Kapital in einem räumlich begrenzten Feld anlegen kann; wie z.B. die "Edinburgh Review" <1. Aufl. "Westminster Review"> dem Richard Jones entgegenhielt, daß man nicht ganz England durch Bebauung von Soho Square füttern kann. Wenn dies als ein besonderer Nachteil der Agrikultur angesehen wird, so ist gerade das Umgekehrte wahr. Es können hier sukzessive Kapitalanlagen fruchtbringend angelegt werden, weil die Erde selbst als Produktionsinstrument wirkt, was bei einer Fabrik, wo sie nur als Unterlage, als Platz, als räumliche Operationsbasis fungiert, nicht oder nur innerhalb sehr enger Grenzen der Fall ist. Man kann zwar - und dies tut die große Industrie - in einem, verglichen mit dem parzellierten Handwerk, kleinen Raum eine große Produktionsanlage konzentrieren. Aber, die Entwicklungsstufe der Produktivkraft gegeben, ist immer ein bestimmter Raum erforderlich, und das Bauen in die Höhe hat auch seine bestimmten praktischen Grenzen. Über diese hinaus erfordert Ausdehnung der Produktion auch Erweiterung des Bodenraums. Das in Maschinen usw. angelegte fixe Kapital verbessert sich nicht durch den Gebrauch, sondern verschleißt im Gegenteil. Infolge neuer Erfindungen können auch hier einzelne Verbesserungen angebracht werden, aber die Entwicklung der Produktivkraft als gegeben vorausgesetzt, kann sich die Maschine nur verschlechtern. Bei rascher Entwicklung der Produktivkraft muß die ganze alte Maschinerie durch vorteilhaftere ersetzt werden, also verlorengehen. Die Erde dagegen, richtig behandelt, verbessert sich fortwährend. Der Vorzug der Erde, daß sukzessive Kapitalanlagen Vorteil bringen können, ohne daß die frühern verlorengehen, schließt zugleich die Möglichkeit der Ertragsdifferenz dieser sukzessiven Kapitalanlagen ein.