Auszug aus FORVM bei Context XXI

(http://contextxxi.org/assanierung-des-kapitals.html)

erstellt am: 10. November 2026
Datum dieses Beitrags: März 1972

Assanierung des Kapitals

Zum neuen österreichischen Assanierungs- und Bodenbeschaffungsgesetz

n WILHELM KAINRATH

I. Gesetz als Leerformel

In der Auseinandersetzung um das neue Assanierungs- und Bodenbeschaffungsgesetz der Regierung Kreisky gibt es viel Tamtam um die Enteignungsbestimmungen. Dabei hat es schon bisher Vorschriften gegeben, die es der öffentlichen Hand ermöglicht hätten, Enteignungen zur Durchsetzung von Sanierungen durchzuführen; sie wurden bloß nicht angewendet. Beispielsweise enthält die „Bauordnung für Wien“ folgende Enteignungsgründe:

- § 39 zugunsten von Verkehrsflächen;
- § 40 für öffentliche Bauplätze, öffentliche Erholungsflächen und Friedhöfe;
- § 41a zur Erhaltung des Waldund Wiesengürtels;
- der § 41b Absatz 1 enthält schließlich eine Generalklausel, die Enteignungen „aus städtebaulichen Rücksichten“ schlechthin ermöglicht.

Während nach dem bisher geltenden Assanierungsgesetz (1929) Liegenschaften nur enteignet werden konnten, falls es zur Assanierung „unbedingt nötig“ war (§ 2 Absatz 1 Ziffer d), heißt es in dem Entwurf zu dem neuen Gesetz, daß „städtebauliche Mißstände“ vorliegen müßten, die „nur durch Assanierungsmaßnahmen beseitigt werden können“ (§ 1 Absatz 1). Ob dieser Gummiparagraph wohl eine bessere Handhabe gegen Enteignungen bietet? Über den Erfolg der alten Bestimmung heißt es in den Erläuterungen zum neuen Gesetz, daß sie nur „in ganz wenigen Fällen“ angewendet wurde, „weil der Nachweis der Voraussetzungen für die Enteignung nur schwer und selten zu erbringen war“.
Im Grunde genommen kommt es ja nicht auf die Formalbestimmungen an, sondern auf die politisch tragenden Kräfte. Schon bisher haben die schönen Worte der Wiener Bauordnung über die „Anforderungen der Festigkeit, der Gesundheit und der Feuersicherheit sowie der schönheitlichen und sonstigen öffentlichen Rücksichten“ nicht verhindert, daß in den letzten Jahren am Stadtrand Wohnghettos entstanden. Der einzige sichtbare Fortschritt ist, daß das neue Assanierungsgesetz Badezimmer vorschreibt, welche die Bauordnung für Wien auch in ihrer Fassung von 1970 nicht kennt.

Im übrigen wirkt der Gesetzentwurf ausgesprochen massenfeindlich. Die ganz wenigen Stellen, an denen Mieter oder Pächter überhaupt erwähnt werden, beschäftigen sich bezeichnenderweise damit, **wie mit den Baulichkeiten auch die Benützer entfernt werden können:** „Der Enteignungswerber erwirbt das Eigentum an den enteigneten Grundstücken frei von allen dinglichen und obligatorischen Rechten“ (§ 26, Absatz 1). **Es gibt keinerlei Bestimmungen, die den Bewohnern Kontroll- und Mitspracherechte einräumen.** Weder über die Sanierungs- und Abbruchwürdigkeit ihrer Wohnungen, noch über die neuen Nutzungen und Bebauungen steht ihnen auch nur eine Meinungsäußerung zu.

So war es schon bisher. **Im gesamten Baurecht sind nur die Grund- und Hauseigentümer Gesprächspartner der Behörde: „Weder durch die Beiziehung zur Verhandlung noch durch die Zustellung des Bescheides können dem Mieter Parteirechte entstehen“** (Verwaltungsgerichtshof vom 23.11.1911, Sig. 8561/A, vom 7.5.1931, Sig. 16.654/A und vom 26.9.1935, Sig. 618/A).

II. Enteignen fürs Großkapital?

Im Gegensatz zu fortgeschritteneren Industriestaaten wurde in Österreich der Grundstücks- und Immobilienmarkt bis vor kurzem in der Hauptsache von kleineren und mittleren Eigentümern beherrscht. Das Kapital zehrte nach dem ersten Weltkrieg, nach der drastischen Einengung des Marktes, von den Investitionen aus der Zeit der Monarchie und hatte vorerst keinen Bedarf an Grundstücken in der verstädterten Zone. Erst in den letzten Jahren begann das Großkapital wieder mit größeren Bauinvestitionen, nicht zuletzt auf den Anreiz und Druck des Auslandskapitals hin. Dadurch schmolzen die ehemals reichen Baugrundbestände der Gemeinde Wien; schlagartig wurde die Vergabe von Baurechten auf gemeindeeigenem Grund eingestellt.

Es ist nicht spezifisch Österreichisch, sondern liegt im allgemeinen Trend des Spätkapitalismus, daß die öffentlichen Körperschaften, auch die Gemeinden, immer mehr von der wirtschaftlichen Infrastruktur übernehmen, eine **Arbeitsteilung, nach der die öffentliche Hand die unrentablen Kosten trägt, während die Privatindustrie sich der profitablen Kapitalverwertung widmet.**

Gesamtwirtschaftlich gesehen gehört der Wohnbau zu den Kosten für die Reproduktion der Ware Arbeitskraft, schmälert also den Kapitalgewinn. Die Unternehmer haben also Interesse daran, daß große Teile des Wohnungswesens genossenschaftlich oder kommunal organisiert und aus Steuermitteln finanziert werden.

Anderseits ist der Wohnbau ein profitorientierter Produktionszweig wie jeder andere auch. Das schließt die Genossenschaften mit ein, die sich gern als nichtgewinnbringend bezeichnen. Abgesehen davon, daß sie die Profite ihrer privaten Vorlieferanten mit Provision weiterverrechnen, sind sie durch ihre Statuten lediglich dazu verhalten, ihre Gewinne als Gehälter und Spesen zu deklarieren oder in Form von Pfründen zu konsumieren (Wohnungsvergabe nach politischen Gesichtspunkten ist auch eine Investition).

Dennoch ist das Privatkapital für den Wohnbau kaum zu interessieren. Der Druck aller Kapitalsfraktionen auf den Wohnsektor hält die Profitrate dort niedrig. So übernimmt die öffentliche Hand direkt oder indirekt 90 Prozent der Baukosten. **Die relativ niedrigen Mieten in Österreich erlauben ein niedrigeres Lohnniveau und stützen so die Konkurrenzfähigkeit der österreichischen Industrie,** die im Vergleich zum kapitalistischen Ausland relativ geringe Produktivität aufweist.

Dazu kommt noch die konjunkturpolitische Funktion der Bauwirtschaft, die Rolle der Bauarbeiter als jederzeit disponible Reservearmee des Arbeitsmarktes: **die Auspendelung der Konjunkturwellen durch Drosselung oder Stimulation der Bauwirtschaft mittels Staatseingriff funktioniert um so besser, je rückständiger dieser Produktionszweig ist;** aus diesem Grund wird die organische Zusammensetzung des Kapitals der Bauwirtschaft (Verhältnis von Produktionsmitteln zur Lohnsumme) absichtlich niedrig gehalten.

Die Baugenossenschaften spielen denn auch eine wichtige Rolle im Assanierungsgesetzentwurf. Sie sollen als „Assanierungsbeauftragte“ (§ 6 Absatz 4) ganze Viertel in die Hand bekommen. „Zum Zwecke der Assanierung kann das Eigentum an Grundstücken in den Assanierungsgebieten … im Wege der Enteignung gegen Entschädigung zugunsten von Gebietskörperschaften und gemeinnützigen Bauvereinigungen (Enteignungswerber) in Anspruch genommen werden“ (§ 9 Absatz 1).

Die Baugenossenschaften wickeln die Assanierung juristisch, planerisch und finanztechnisch ab; im übrigen sind sie nur zur Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen verpflichtet (§ 2). Über Art, Umfang und Qualität der Folgeeinrichtungen gibt es keinerlei Vorschriften. Das würde die Profite drücken. **Die Bewohner sind in diesen Dingen völlig der Willkür der Genossenschaften und Gemeinden ausgesetzt.** Aus den Erfahrungen mit den neuen Stadtrandsiedlungen wissen wir, daß alles zu spät, zu dürftig und am falschen Platz gebaut wird.

Der Gesetzentwurf enthält auch keine Vorschriften, wie die Mieten oder Rückzahlungen der neugebauten Häuser beschränkt werden können. Assanierungsgebiete sind meist abgewohnte Viertel mit niedrigen Mieten und einkommensschwachen Bewohnern (ungelernte Arbeiter, Rentner, Gastarbeiter). Diese eingesessenen Bewohner werden sich mit Sicherheit die neuen Mieten nicht leisten können. Sie werden von einem sanierungswürdigen Gebiet ins andere übersiedeln, die Selektion der wirtschaftlich Schwächsten wird sich weiter verstärken, **die richtiggehenden Slumgebiete werden durch das Assanierungsgesetz erst geschaffen.** In den USA kennt man diesen Vorgang seit Jahrzehnten.

II. SPÖ hilft Kapitalkonzentration

Assanierung bedeutet Vertreibung der ärmsten und kaufschwächsten Bewohner aus dem City-Gebiet. Hand in Hand damit geht die Vertreibung und Auflösung der kleinen und mittleren Betriebe aus nichtspezialisierten Branchen. Diese Betriebe konnten sich auf Grund der niederen Mieten lange in den alten Stadtteilen halten und trotz geringer Produktivität den größeren Konkurrenten widerstehen. Sie absorbieren durch ihre Existenz potentiellen Profit von Großfirmen und sind diesen ein Dorn im Auge. Bei Assanierungen werden die mittelständischen Betriebe vor die Wahl gestellt, entweder gleich einzugehen (Mietenerhöhung) oder in ein anderes abgewohntes Gebiet abzuwandern und ihr Verenden hinauszuzögern. Der Kapitalbedarf für den Standortwechsel an den Stadtrand begünstigt die Konzentration: die Kleinen werden von den Großen aufgefressen.

Das Assanierungsgesetz erschließt ein Jagdgebiet für die Kommunalunternehmen, Großbanken und privatwirtschaftlichen Konzerne (vor allem für ausländische). Bürohäuser, Großkaufhäuser und Supermärkte schießen an den städtebaulich interessanten Plätzen empor. Kommunale Organisationen wie das EKAZENT übernehmen das für die Privatwirtschaft undankbare, weil nicht profitable Service der Assanierungsabwicklung. Amerikanische Großkonzerne bevorzugen bereits jetzt Mietobjekte für ihre Bürohäuser, weil sie die Miete — durch öffentliche Subventionierung — billiger kommt.

Wo aber der Bodenbesitz noch profitabel ist, wird er geschützt, und zwar in Form der Bodengenossenschaft, also einer Vereinigung der Grundstückseigentümer: „Die Enteignung ist ferner nicht zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß Verhandlungen zur Bildung einer Bodengenossenschaft geführt werden“ (§ 9 Absatz 1). Der Prozeß der Bodenkonzentration ist gesichert, sieht doch § 11 Absatz 6 das Einkaufsrecht von Nichteigentümern in die Bodengenossenschaft vor. Da die Kleinei-

gentümer nicht in der Lage sind, die Kosten für die Assanierung aufzubringen, werden sie von den Großen aufgekauft oder degenerieren zu Kleinaktionären ohne Verfügungsgewalt.

Der Abbau des kleingewerblichen Sektors bedeutet nicht nur eine stärkere Kapitalskonzentration und eine „Faschisierung" zugrunde gegangener mittelständischer Gewerbetreibender, sondern auch eine stärkere Vergesellschaftung des Arbeitsprozesses und somit eine günstigere Voraussetzung für eine genuine sozialistische Strategie.

In dieser Entwicklung erweist sich die SPÖ als die Partei, die dem Kapitalismus noch am ehesten die nötigen Wirtschaftsreformen in zunächst konfliktloser Form liefern kann. Sie ist nicht wie die ÖVP zerrissen vom Gegensatz der Kleingewerbetreibenden und der Großindustrie und vermag überdies die Lohnabhängigen davon zu überzeugen, daß diese inneren Reformen im Dienste der Allgemeinheit geschehen. Sowohl im Wiener Gemeinderat als auch in der Regierung ist sie angestrengt bemüht, alle ihre Tätigkeiten ihres politischen Gehaltes zu entkleiden und von sogenannten Sachzwängen abzuleiten, von jenen Zwängen also, welche die politisch wirksamen, ökonomisch und bürokratisch verankerten offiziellen und inoffiziellen Lobbies ausüben. Nirgendwo fühlt sich die SPÖ mehr mißverstanden, als wenn die ÖVP ihr geifernd sozialistische oder gar klassenkämpferische Absichten unterstellt. Mit Recht.

Wilhelm Kainrath: Geboren 1939 Wien, Dipl.-Ing. TH Wien 1965, arbeitete in verschiedenen Architekturbüros, 1968-1970 England, dort auch bei einer Theatergruppe, die Agitproptheater für Mieteraktionen machte. Seit 1970 Assistent an der TH Wien.

Lizenz dieses Beitrags
Copyright
© Copyright liegt beim Autor / bei der Autorin des Artikels