



# **Klimawandel in den Städten und Immobilienspekulation**

**Dr. Kurt Traar  
Wien, September 2019**

Die Städte nehmen zwar nur drei Prozent der Erdoberfläche ein, verbrauchen aber 70 % der Energie und emittieren sogar über 70 % des globalen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes.

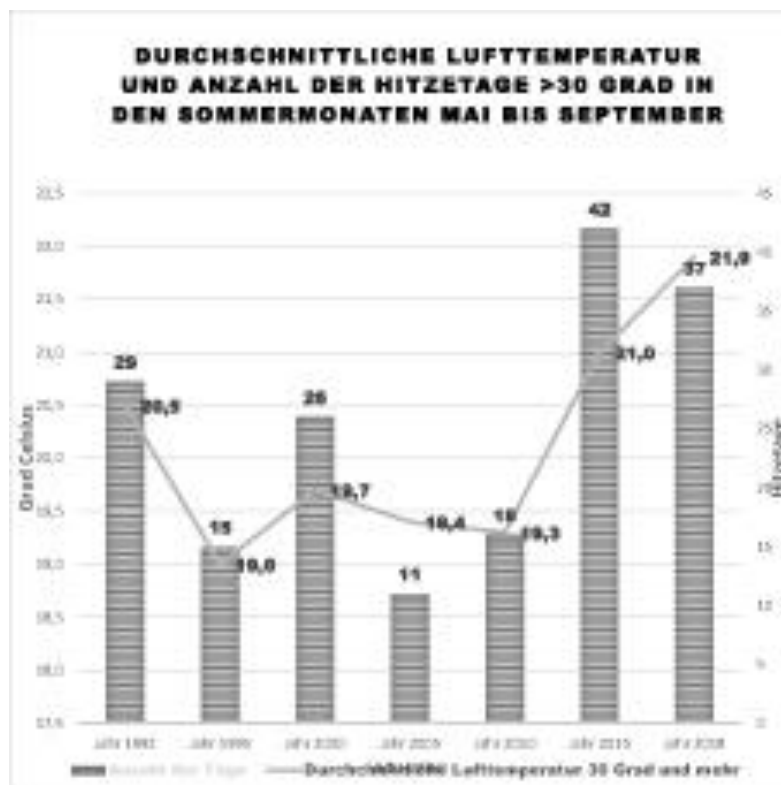
Die Städte sind somit Täter wie auch Opfer des Klimawandels!

Mit dieser kleinen Broschüre möchte ich auch aufzeigen, welche unheilvolle Rolle dabei die Immobilienspekulation spielt.

## I. Die Hitze im Sommer - vor allem in der Stadt - ist brutal!

Die klimatischen Folgen für unsere Städte sind offenkundig: Höhere Lufttemperaturen, weniger Sommerniederschläge insgesamt, aber vermehrt Hitzewellen und Gewitterstürme.

**Zwei Beispiele zur Illustration. Die Daten stammen von der Zentralanstalt für Meteorologie in Wien (eigene Auswertung und Aufbereitung der Daten)**



### Anstieg der durchschnittlichen Lufttemperatur in der Messstelle „Wien Innere Stadt“?

Diese Aussagen dazu basieren auf einer Auswertung der durchschnittlichen Tagestemperaturen in den Monaten Mai, Juni, Juli, August und September während der letzten 30 Jahre mit ungefähr 4.400 durchschnittlichen Tagesmessungen, die sich ihrerseits aus drei Einzeltagesmessungen zu unterschiedlichen Zeiten zusammen setzten. Also insgesamt etwas mehr als 13.000 Einzelmessungen. Siehe dazu unsere Website mit einer Grafik zu dieser Zeitreihe!

Durchschnittlicher Tageswert aus den ersten fünf Jahren der Zeitreihe (1990 - 1994): 19,5<sup>0</sup>

Durchschnittlicher Tageswert aus den letzten fünf Jahren der Zeitreihe (2014 – 2018): 20,8<sup>0</sup>

**Der Anstieg der durchschnittlichen Lufttemperatur in den letzten 30 Jahren betrug lediglich 1,3<sup>0</sup>. Und dieser bescheidene Trend ist zudem statistisch nicht gesichert, da es in den Jahren 2002 und 2003 ebenso heiße Sommer wie ab 2015 gab. Eine Klimakrise sieht anders aus!**

## **Rasante Zunahme der Hitzetage**

Im Jahr 1992 wurden in Wien 29, 2000 26, 2005 11 und 2010 16 Hitzetage mit Tageshöchsttemperaturen von 30° und mehr gemessen. Die Jahre 2002 und 2003 waren dann Ausreißer nach oben. Danach kamen die wirklich heißen Sommer: 42 Hitzetage 2015 und 37 Hitzetage 2018. Und das heurige Jahr hat eine Fortschreibung dieses unheilvollen „Trends“ mit sich gebracht. Bis zum Juli dieses Jahres wurden bereits 35 Hitzetage gezählt.

Die brütende Hitze an solchen Tagen ist aber nicht gleichmäßig über das Wiener Stadtgebiet verteilt, sondern konzentriert sich in den dicht verbauten Gebieten innerhalb des Gürtels mit ihren wenigen Grün- und Wasserflächen sowie der geringen Luft- bzw. Winddurchlässigkeit wegen der hohen Gebäude. Es bilden sich dann mit der aufgestauten Luft richtige Wärmiseln.

**Aber gerade dort wohnen Zielgruppen der 5-Sterne-für-Österreich: Ältere Menschen, untere Einkommensschichten sowie junge Familien in prekären Verhältnissen sowie junge Menschen ganz allgemein. Auch aus diesem Grund gebührt diesem Thema unsere besondere Aufmerksamkeit.**

**Die gesundheitlichen Folgen des Klimawandels sind aber evident:**

- Belastungen des Herz-/Kreislaufsystems,
- Ausbreitung von Allergien und Infektionskrankheiten,
- bis hin zu vorzeitigen Sterbefällen
- und last but not least ein beträchtliches Unwohlsein in den überhitzten Wohnungen ohne Balkon und Grünflächen um das Haus wird ja auch nicht unbedingt der Gesundheit förderlich sein.

Vom Klimawandel in Städten sind vor allem Patienten in Krankenhäusern, Pflegefälle und alte Menschen, aber auch Kinder und Haustiere – vor allem Hunde - betroffen.

**Zwei Strategien können hierbei – langfristig gesehen - Abhilfe schaffen:**

**A. Klimaschutz:** Dieser zielt auf eine Reduktion von Treibhausgasemissionen wie beispielsweise Verzicht von fossilen Brennstoffen in der Energieproduktion, Industrie, Gewerbe und vor allem Verkehr.

**B. Klimaanpassung** durch den Aufbau einer grünen sowie blauen (d.h. Wasser-) Infrastruktur, um die Auswirkungen des Klimawandels zu mildern.

**Beispiele dazu:**

- ... Erhalt und Schaffung stadtklimatisch bedeutsamer Grün- und Freizeitflächen,
- ... Durchlüftung der jeweiligen Siedlungsstruktur,
- ... Begrünung von Verkehrsflächen und Grundstücken
- ... helle Fassaden und Dachflächen,
- ... wasserdurchlässige Beläge
- ... Schaffung von Wasserflächen

und vor allem eine Entsiegelung bereits versiegelter Parkplätze und Verkehrsflächen wäre ein weiteres, allerdings kostenintensives Betätigungsfeld zur Klimaanpassung.

## **II. Immer mehr Beton und Asphalt in unseren Städten**

Immer mehr Böden werden versiegelt. In jenen Flächen unseres Landes, die als Siedlungsgebiet bzw. als Verkehrsflächen ausgewiesen wurden, sind es bereits über 40 %.

Zwischen 2001 und 2018 nahm die österreichische Bevölkerung zwar um 10 % zu, die Versiegelung unserer Böden aber um 24%. Sie war also mehr als doppelt so hoch!

In Wien aber betrug aber zwischen 2003 und 2018 die Zunahme der Versiegelung nur acht Prozent. Sie lag somit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

Daraus kann man schließen, dass die rasante Versiegelung vor allem auf dem Land stattfindet und dass dieser Prozess in den großen Städten bereits abgeschlossen ist.

Ein weiteres statistisches Faktum ist auch von Bedeutung: In den letzten fünf Jahren hat zwar in Österreich der Bodenverbrauch etwas abgenommen, aber nicht jener für Bauflächen, die sogar 2018 ein Fünfjahreshoch erreichten: 5,4 Hektar pro Tag. So die Daten des Umweltbundesamtes.

### **III. Immobilienspekulation in Wien**

Der Wohnungsmarkt in Wien boomt. Im noch wirklich roten Wien der Zwischenkriegszeit wurde in den Gemeindebauten nicht mehr als 30 % der Grundfläche verbaut. Inzwischen ist man wieder, wie es bereits in der Gründerzeit vor dem Ersten Weltkrieg der Fall war, bei einem Verbaugrad bis zu 80 % gelangt. Und dies gilt auch für den sozialen Wohnbau.

Es wird aber nicht nur dichter verbaut, sondern auch höher. Vier- bis fünfgeschoßige Wohnblöcke inklusive der ausgebauten Dachböden – sogar am Stadtrand – sind überhaupt keine Seltenheit mehr.

#### **Drei Fotos – nächste Seite - sollen diese fatale Entwicklung illustrieren:**

(o) Das erste Foto zeigt eine Gemeindebauwohnanlage am westlichen Stadtrand aus dem Jahr 1929: die beiden einstöckigen Gebäude sind um einen schattigen Innenhof gruppiert. Eingerahmt wird diese bezaubernde Wohnanlage von kleinen parkähnlichen Grünanlagen.

(o) In diesem Foto werfen wir einen Blick auf ein zweigeschoßiges Wohngebäude mit neun Eigentumswohnungen ebenfalls im Westen von Wien, das zu Beginn der siebziger Jahre von einem gemeinnützigen Wohnbauträger errichtet wurde. Zwischen diesem und einem weiteren Wohngebäude in gleicher Bauweise liegt eine baumbewachsene Naturwiese mit einer Fläche von fast 1.000 qm. Der Verbaugrad beträgt nicht mehr als 28 %.

(o) Und wie wurde ab der Jahrtausendwende verbaut? Einige Schritte weiter in derselben Gasse lassen sich auf ziemlich gleicher Grundstücksfläche ebenfalls zwei 2012 errichtete Wohngebäude ausmachen. Sie wurden allerdings vier- bis fünfgeschoßig errichtet, mit sicherlich drei Mal so viel Bauvolumen. Und der Grünstreifen zwischen den Gebäuden beträgt nicht mehr als jeweils sechs bis sieben Meter – Pflichtabstand eben. Der Verbaugrad des oberen gassenseitig gelegenen Gebäudes liegt bei über 60 %. Der untere Wohnblock wird vermutlich einen ebenso hohen Verbaugrad aufweisen.

Dazu kommt noch, dass weitere 20 % durch Gehwege, Aufgänge und Terrassen versiegelt wurden. Dies alles bietet dann ein besonderes Naturerlebnis pur in der Vorstadt. Dabei profitiert man hierbei doch nur von der noch weitgehend intakten Grünlandschaft in der Umgebung zum Wienfluss.

Verdichteter bzw. nachverdichteter Wohnungsbau in Wien, einer Großstadt mit rund 1,9 Millionen Einwohnern, ist ein Gebot der Stunde. So lautet das Mantra der rot-grünen Wiener Stadtregierung! Verdichtungen im Wohnungsbau und Klimaanpassung stehen ja auch nicht im Widerspruch zueinander. Es gibt ja diesbezüglich viele erfolgreiche Maßnahmen: Ausbau der grünen und blauen Infrastruktur sowie Entsiegelungen von Verkehrs- und anderer Flächen auch in dicht verbauten Gebieten. Dies ist allerdings mit enormen Kosten verbunden!

**Hierzu muss aber die entscheidende Frage gestellt werden: In welchem Ausmaß kommt die zunehmende Verdichtung von Bauflächen durch Erhöhung des Verbaugrades oder Nachverdichtung durch eine höhergeschoßige Bauweise - inkl. Dachbodenausbau - dem Wunsch der Bevölkerung nach leistbarem Wohnen entgegen?**

Es hat zwar seine Richtigkeit, dass fast 60 Prozent aller Wohnungen in Wien als Gemeinde- bzw. Genossenschaftswohnungen, aber mit stark abnehmender Tendenz, gefördert wurden.

Deshalb gibt es auch noch nicht wie in deutschen Großstädten den völlig „durchgeknallten“ Wohnungsmarkt mit so horrenden Wohnungsmieten, die sich ein durchschnittlicher Alleinverdiener nicht mehr leisten kann.

Derzeit beträgt aber der Förderanteil nur mehr ein Drittel. Ich wiederhole: Nur mehr ein Drittel aller neu errichteten Wohnungen in Wien werden gefördert. So baute letztes Jahr das an Einwohnern über zehn Mal kleinere Innsbruck mehr Sozialwohnungen als die große Bundeshauptstadt. **Sozialer Wohnbau für Wien sieht anders aus!**

**Es werden immer mehr frei finanzierte Wohnungen errichtet. Vielfach aber nur zur Vorsorge ohne persönlichen Wohnbedarf und auch nicht unbedingt zur Vermietung bestimmt.**



Der Kauf von Eigentumswohnungen und Häusern - mit zinsgünstigen Krediten finanziert - ist angeblich die neue „coole“ Sparform für die Jungen – so tönt vollmundig die Werbung unserer Kreditinstitute.

Früher musste der Käufer eines Hauses Eigenkapital zwischen 20 und 30 Prozent bereitstellen. Drauf wird inzwischen großzügig verzichtet. Und es werden zudem 120 Prozent der Kreditsumme ausbezahlt, damit auch Nebenkosten wie Grunderwerbssteuer et al. damit beglichen werden können.

**Es wird allerdings übersehen, dass die Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) nicht nur langfristig die Sparguthaben der Alten vernichtet, sondern irgendwann wird wie in den USA 2008 auch bei uns die Immobilienblase platzen, denn die Wirtschaftslage kann sich ändern und die Kreditzinsen, die zwischen 0,25 % und 5 % liegen, werden dann wieder steigen. Dann haben beide Generationen die „Arschkarte“!**

#### **IV. Nullzinspolitik der EZB und Immobilienspekulation**

**Die real bei null Prozent liegenden Zinsen der Europäischen Zentralbank (Leitzins der EZB Sommer 2019: 0,000 %) für unsere Spareinlagen, längerfristige Finanz-Investment führen auch nicht unbedingt zum Erfolg, lassen verständlicherweise nach realistischen Alternativen, wie z.B. Wohnungs- bzw. Hauskauf, schielen.**

Die US-Zentralbank FED – Federal Reserve System – hat hingegen den Leitzins sogar auf 2,250 Prozentpunkte angehoben, wenngleich es derzeit – Sommer 2019 – bereits wiederum zu Korrekturen nach unten kam.

In der Kronenzeitung vom 18. August dieses Jahres schrieb ein Leser aus Wien folgende Zeilen: „ Ich habe schon auf einem gewöhnlichen Sparbuch 7 % erlebt. Und wenn man früher 40.000 Schilling (das sind doch nur ca. 3.000,-- Euro) oder mehr hatte, ist man zum Vorstand des jeweiligen Geldinstituts gegangen und handelte sich einen besseren Zinssatz aus. Heutzutage gibt es selbst für 15.000,-- Euro nicht mehr als 0,1 %.

Bei einem angeblich risikolosen Wertpapierdepot habe ich innerhalb von vier Jahren 2.000,-- Euro verloren. Und bei einer Lebensversicherung erhielt ich nach acht Jahren gerade nur das Eingezahlte zurück.“ So der Leserbriefschreiber!

Auch ich persönlich habe so meine Erfahrungen mit dem Sparen nach 2008 gemacht. Nachdem ich im Laufe des Jahres 2009 10.000,-- Euro auf ein Sparbuch eingezahlt hatte, wurden mir – zehn Jahre später – im Jahr 2019 Zinseszins 10.201-- Euro ausbezahlt. Der jährliche Zinssatz betrug stolze 0,2 %, dies allerdings KESt.-frei.

**2019 konnte ich aber mit diesen nominellen 10.201,-- Euro nur mehr Waren im Wert von nicht mehr als 8.160,-- Euro kaufen bzw. Dienstleistungen in Anspruch nehmen.**

Wie ist dies aber zu erklären? Bei einer angenommenen jährlichen Teuerungsrate von ungefähr zwei Prozent und einer faktischen Nullzinspolitik durch die Europäische Zentralbank haben die Sparguthaben innerhalb der letzten zehn Jahre ein Fünftel ihrer Kaufkraft eingebüßt. Und in weiteren zehn Jahren - also in zwanzig Jahren ab 2008 - wird es dann bereits fast die Hälfte sein.

#### **V. Vorschläge der 5-Sterne-für-Österreich**

Eine der wichtigsten Maßnahmen zur Klimaanpassung in den größeren Städten unseres Landes bildet die Eindämmung der Immobilienspekulation. **Warum hat das noch keine politische Partei so deutlich ausgesprochen? Welche Interessen stehen hier dahinter?**

**Die 5-Sterne-für-Österreich-Partei fordert daher mit Nachdruck:**

**(1) Es ist eine schrittweise Rückführung des Verbauungsgrades der Bauflächen auf 30 – 40 % sowie auf eine zwei- bis dreigeschoßige Bauweise (inkl. Dachböden) zwecks besserer Durchlüftung und besseren Sonneneinfall – vor allem am Stadtrand - anzustreben.**

Einer zunehmenden Urbanisierung an der Peripherie unserer Städte und damit verbunden einer drastischen Einschränkung der Lebensqualität ihrer Bewohner muss Einhalt geboten werden!

**(2) Es muss eine empfindliche Leerstandsabgabe für Wohnungseigentümer auf nicht bewohnte Wohnungen ausgesprochen werden, die allerdings sozial verträglich gestaltet werden muss.**

Wenn eine Wohnung nicht selbst bzw. von Familienangehörigen bewohnt oder auch nicht vermietet wird, dann muss eine monatliche Abgabe geleistet werden. Damit könnten auch Auswüchse durch Airbnb etwas in die Schranken gewiesen werden.

**(3) Das österreichische Mietrecht ermöglicht zwar eine außerordentliche Kündigung (beispielsweise, wenn die Miete nicht mehr bezahlt wird), eine Räumung der Wohnung ist aber damit nicht automatisch verbunden. Ein Vermieter ist nicht zum sofortigen Auszug gezwungen, wenn eine Beendigung für den Mieter direkt oder auch für Angehörige eine soziale oder auch finanzielle Härte bedeuten würde. Mit anderen Worten: Bis eine Sozialwohnung auf Kosten der Steuerzahler gefunden wurde, lebt er gratis in der gekündigten Wohnung.**

Hier ist ein gesetzlicher Änderungsbedarf vonnöten. Der soziale Schutzgedanke darf nicht von Mietnomaden und anderen „Sozialschmarotzern“ ausgehebelt werden.

**(4) Einführung von gesetzlich definitiven Mietobergrenzen von nicht mehr als 60 % der aktuellen Marktpreise in den jeweiligen Bundesländern bzw. Städten bei Neuvermietungen und eine Deckelung bei bestehenden Mietverträgen auf fünf Jahre. Ein Mehr an Miete darf nicht verlangt werden und ist daher auch einklagbar.**

**Immobilien sind kein Spekulationsobjekt und ein Menschenrecht! Letzteres steht bereits in UN-Menschenrechtserklärung von 1948 geschrieben!**

**(5) Es ist zudem hoch an der Zeit, sich EU-weit gegen diese gezielte Politik der Ausplünderung unserer Sparguthaben durch die EZB zu wehren.**

Wie soll denn eine Altersvorsorge oder auch eine finanzielle Hilfe für unsere Kinder und Enkel, die sich vielfach oft noch in Ausbildung oder auch in prekären Arbeitsverhältnissen befinden, funktionieren, wenn sich unsere hart verdienten Euros einfach so in Luft auflösen.

**Daher: Wehren und organisieren wir uns doch und ergreifen die Initiative. Erfolgreicher Widerstand kann nur von unten kommen! Auf die etablierte Politik in unserem Land sich zu verlassen, das sind doch leere Kilometer!**

**Ziviler Ungehorsam ist daher angesagt!**

**Die 5-Sterne für Österreich fordern mit Nachdruck eine SPARERRETTUNG(!) wie 2008 die Rettung unserer auch so armen Banken.**

**Es sind staatlich garantierte Mindestzinsen einzuführen. Und zwar...**

**a) in der Höhe der jährlichen Inflationsrate,**

**b) im Ausmaß der Einlagensicherung bis zu € 100.000,-- pro Kunde im jeweiligen Kreditinstitut und**

**c) für zumindest zweijährig gebundene Spareinlagen.**

Mehr zu anderen österreichischen, sozialen und ökologischen Themen, die die Menschen in unserem Land berühren, finden Sie auf unserer Website: <http://www.5-sterne-oesterreich.at>

## **5 Sterne für Österreich Partei Watchblog der Aufrechten und Unbeugsamen**

Sie können auch unsere Politik mit einer Spende unterstützen oder Mitglied des Vereins der 5-Sterne-für-Österreich werden. Die Mitgliedschaft ist überdies kostenfrei! Wir würden uns darüber sehr freuen!

Siehe auch Menüpunkt „Spendenkonto/Mitgliedschaften“ auf unserer Website. Auch über das Kontaktformular unserer Website kann eine Mitgliedschaft beim 5-Sterne-für-Österreich-Verein beantragt werden. Mailen Sie uns einfach und wir senden Ihnen – postalisch oder auch per E-Mail - das Aufnahmeformular zu. Dankeschön!

Wenn Sie auch auf Facebook unterwegs sind, dann können Sie zudem Mitglied der Gruppe „Freunde der 5-Sterne-für-Österreich“ werden, die sich derzeit aber noch im Aufbau befindet. Sie müssen sich nur anmelden. Diese Facebook-Gruppe soll die Kommunikation unter den Freunden der 5-Sterne-für-Österreich fördern, einer schnellen Information durch die 5-Sterne-für-Österreich-Partei dienen sowie eine Plattform für die Organisation von Aktionen bieten.



**Website:** <http://www.5-sterne-oesterreich.at>

**Youtube-Kanal:** 5 Sterne für Österreich

**E-Mail:** [fuenf-sterne-oesterreich@hotmail.com](mailto:fuenf-sterne-oesterreich@hotmail.com)

**Facebook-Gruppe:** Freunde der 5 Sterne für Österreich

**Verein:** 5-Sterne-für-Österreich

**Spendenkonto:** 5 Sterne für Österreich

**IBAN-Code:** AT59 2011 1841 2117 6600