



# urban forum

Die Zeitschrift für den Lebensraum Stadt.



## Herausforderungen für die Städte Von Digitalisierung, über Finanzierung bis zu leistbarem Wohnraum

### Kommunale Darlehensfinanzierung

Kommentar von Heinz Hofstaetter und Werner Lehner

S 4

### Wie lange geht das noch gut?

Kommentar von René Gneist

S 6

### Zur Leistbarkeit des Wohnens

Interview mit Georg Niedermühlbichler

S 8

## Liebe Leserinnen, liebe Leser!



**Dr. Bernhard Müller**  
ist Generalsekretär von  
Urban Forum

Seit einigen Jahren stehen die meisten Ausgaben von „Urban Forum“ unter einem Schwerpunktthema, wie Klima- und Mobilitätsziele, 100 Jahre urbane Bildung oder Kinderarmut. Manchmal wollen wir jedoch von dieser Praxis abweichen und hiermit ein Heft vorlegen, das die Herausforderungen für die Städte breiter beleuchtet. Und diese sind wahrlich mannigfaltig. Der 1. Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft Stadtamtsdirektoren Niederösterreich, René Gneist, stellt sogar die keineswegs hypothetische Frage „Wie lange geht das noch gut?“. Die Kommunen im Allgemeinen und die urbanen Zentren im Besonderen kommen in Zeiten multipler Krisen existenzbedrohend unter Druck: Finanziell, personell und ressourcenmäßig. Kommunale Herausforderungen gab es immer, aber die Gleichzeitigkeit enor-

mer Preisteuerung (insbesondere am Energiesektor), sinkender Einnahmen, immer mehr werdender Aufgaben (und auch steigender Bürokratie), des aufkommenden Digitalisierungsdrucks und der Bedrohung durch den Klimawandel, ist ein seit 1945 vermutlich noch nie dagewesener Sonderfall. Als Stadtforschungsinstitut wollen wir dafür Öffentlichkeit schaffen und wie seit mehr als zehn Jahren mit starker Stimme für die berechtigten kommunalen Anliegen eintreten. Es wird Ihnen nicht alles Freude bereiten, was Sie lesen, aber es regt gewiss zum Nachdenken an.

**Wenn Sie thematische Ideen oder Anregungen haben, lassen Sie es uns wissen. Wir werden uns bemühen, sie im Rahmen unserer Zeitschrift aufzugreifen.**

Impressum: **Urban Forum | Egon Matzner-Institut für Stadtforschung**  
Chefredaktion: Dr. Bernhard Müller | Tel.: +43/2622 21132 |  
Fax.: +43/2622 21388 | E-Mail: [office@urbanforum.at](mailto:office@urbanforum.at) | [www.urbanforum.at](http://www.urbanforum.at)  
Neunkirchner Straße 15/7, 2700 Wiener Neustadt | ZVR-Zahl: 169347700  
Foto Titelseite: © Adobe Stock

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in der Zeitschrift auf eine geschlechtsneutrale Formulierung, wie z. B. BürgerInnen, EinwohnerInnen, WissenschaftlerInnen etc. verzichtet. Selbstverständlich richten sich alle Formulierungen gleichermaßen an beide Geschlechter.

# 10 Jahre Urban Forum - 5 Jahre Urban Future Edition

Wir sind eine **überparteiliche NGO, mit gemeinnützigen Zielen. Aufgabe** unseres Instituts und des kommunalwissenschaftlichen Verlags ist es, die **Bedeutung der kommunalen Ebene wahrnehmbarer** zu machen, das **Regions- und Kooperationsdenken** zu stärken, das Modell der **öffentlichen Daseinsvorsorge** zu unterstützen und ein höheres Bewusstsein für die **urbanen Zentren als Lebensraum der Zukunft** sowie für die **Städte als gesamtstaatliche Wirtschaftsmotoren** zu erwirken.

## Wir haben in 10 Jahren

- 24 Ausgaben von „**Urban Forum. Die Zeitschrift für den Lebensraum Stadt**“ herausgegeben
- **8 Internationale Online-Foren** durchgeführt, die auch an unterschiedlichen Hochschulen als Diskursmaterial zum Einsatz kommen
- **6 Podcasts** aufgenommen und
- ebensoviele **Urban Future Talks** in Kooperation mit der Wiener Bildungsakademie gedreht, die auf YouTube abrufbar sind

## Wir haben in 5 Jahren

- Seit Gründung von Urban Forum vor 10 Jahren haben wir **33 Veranstaltungen** mit insgesamt 2.600 Gästen durchgeführt
- Wir haben an Forschungsprojekten teilgenommen, wir kooperieren seit der Gründung von Urban Forum mit nationalen und internationalen Hochschulen, betreuen Student:innen, stellen Know-how zur Verfügung, bringen uns bei Fachkonferenzen ein und versuchen als außerordentliches Mitglied des Österreichischen Städtebundes diesen nach besten Kräften zu unterstützen.

- als **Urban Future Edition 14 Bücher** herausgebracht

Urban Forum –  
eine **starke Stimme**  
für die Städte!



## Frauen – Menschen zweiter Klasse!?

Frauen werden bis heute von der Medizin benachteiligt. Hier handelt es sich nicht um feministischen Firlefanz, denn diese massiven Mängel im medizinischen System können tödlich enden. Unzureichende Forschung und Fehldiagnosen sind die Regel. Nicht selten vergehen Jahre, bis überhaupt eine richtige Diagnose gestellt wird. Aber woran liegt das? Wagen wir ein Gedankenexperiment: Wie verhält sich ein Mensch, der gerade einen Herzinfarkt erlitten hat? Woran erkennen Dritte was gerade passiert? Höchstwahrscheinlich dominieren der Griff zur Brust, Atemnot und Zusammenbruch unsere Vorstellung. Was aber, wenn ich die Illusion zerstöre und behaupte, dass solche Symptome hauptsächlich dem männlichen Teil der Bevölkerung zuzuordnen sind? Jährlich sterben doppelt so viele Frauen an den Folgen eines Herzinfarktes, wie eine Studie der European Society of Cardiology (ECS) belegt. Symptome wie Schmerzen im Oberbauch, Kiefer- Nacken- oder Halsschmerzen, Schwäche, Übelkeit, Erbrechen oder Rückenschmerzen werden nicht als solche erkannt und häufig als Lappalie oder psychische Probleme abgetan. Eine beschämende Situation, wenn man bedenkt, dass Diagnosen im 21. Jahrhundert immer noch nicht ohne Vorurteile passieren. Das ist kein modernes Phänomen, denn die Medizin bringt eine aufreibende Geschichte mit sich.

Frauen hatten von Anfang an eine nachrangige Stellung und die Tradition teilt Macht und Herrschaft den Männern zu. Das Männliche und der männliche Körper bestimmen seit der Antike (auch) die Medizin. Die anatomischen Unterschiede zum weiblichen Körper wurden teilweise erkannt und gleichzeitig als fehlerhaft und unvollkommen dargestellt: „Frauen sind zu klein geratene Männer mit Uterus.“ Tief verankerter Sexismus und Mythen patriarchaler Ordnung verhindern bis heute eine vorurteilsfreie Versorgung und Forschung. Ständig wird versucht, diese mangelhafte und fahrlässige Situation zu rechtfertigen. Ausreden wie hormonelle Schwankungen bei Frauen wären zu komplex für die Erforschung von Medikamenten oder Krankheiten oder weibliche Hormone erschweren dieses oder jenes, sind gang und gäbe. Lassen Sie mich die Zeit kurz zurückdrehen: An COVID-19 starben doppelt so viele Männer wie Frauen. In der Forschung wird spekuliert, dass dieser Gender Gap mit Unterschieden im männlichen und weiblichen Immunsystem zusammenhängen könnte. Die weiblichen Sexualhormone Östrogen und Progesteron wirken entzündungshemmend und sind immunologisch bedeutend; schlussfolgernd könnte man sagen, dass Frauen dadurch ein robusteres Immunsystem haben als Männer. Es ist paradox: Es sind dieselben Hormone, die es angeblich unmöglich machen,

Frauen in klinische Studien aufzunehmen. Doch plötzlich werden sie geschätzt und genutzt, um eine Erkrankung – die mehr Männer krank macht – zu behandeln. Diese Schieflage der medizinischen Versorgung reicht weit über die Unterschiede zwischen (weißen) Frauen und (weißen) Männern hinaus: Auch die medizinische Erforschung nicht-binärer Körper, Körper von BIPOC (= Black, Indigenous and people of color) und Menschen mit Behinderung steht ganz am Anfang. Hier spielen nicht nur körperliche, sondern auch soziokulturelle Faktoren eine wichtige Rolle. Solange die Politik nicht in der Lage ist, ein medizinisches System für alle zu ermöglichen, solange müssen wir auf Missstände hinweisen und Eigenverantwortung walten lassen. Wie Johanna Dohnal schon gesagt hat: „Frauen haben immer nur das erreicht, was sie sich selbst erkämpft haben!“

„Frauen haben immer nur das erreicht,  
was sie sich selbst erkämpft haben“



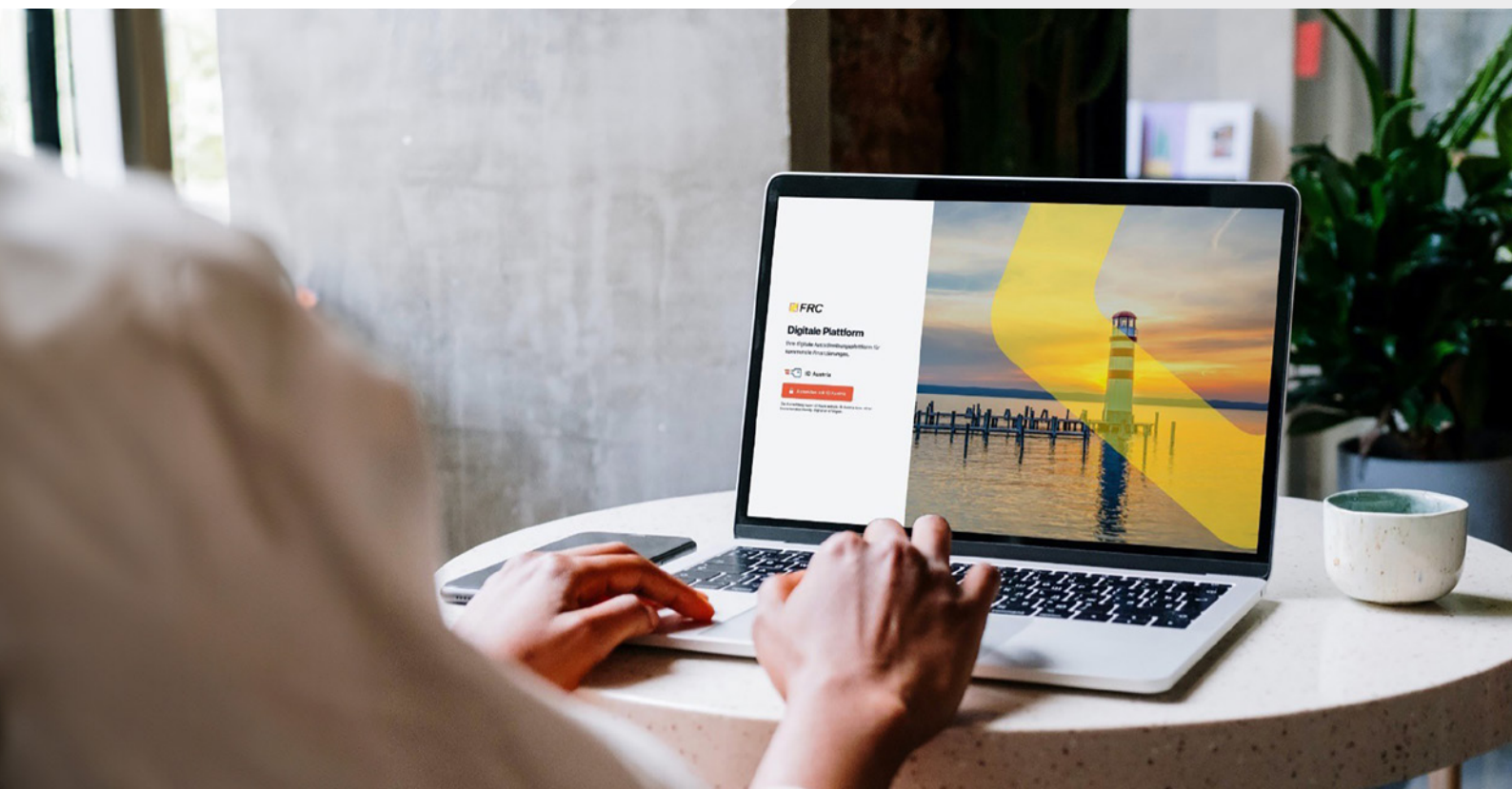
© Sophia Grabner

### Nicole Luger-Göttl

Zyklusmentorin, Meditations-, Achtsamkeitstrainerin und angehende Kunsthistorikerin. Sie unterstützt Frauen dabei, ihre Verbindung zum Körper wieder herzustellen und alte Wunden zu verarbeiten. Der ganzheitliche Ansatz von Zyklus- und Hormonwissen in Kombination mit fernöstlichen Praktiken ist ihr dabei besonders wichtig.

Kontakt: [nicoel.goettl@icloud.com](mailto:nicoel.goettl@icloud.com)

## Digitalisierung der kommunalen Darlehensfinanzierung – personalisiert, hybrid und nachhaltig



Durch die fortschreitende Digitalisierung verändern sich zunehmend auch die Anforderungen an die Finanzberatung bei Städten und Gemeinden. Die betroffenen Stakeholder wie Bürgermeister, Amts- und Finanzleiter verlangen zunehmend nach digitalen und ortsunabhängigen Lösungen. Dies betrifft sowohl Neukreditaufnahmen als auch bestehende Darlehensfinanzierungen. Nicht zuletzt die starken Zinsbewegungen der letzten Jahre haben die kommunale Finanzierung wieder in den Fokus gebracht. Die deutliche Erhöhung der Leitzinsen hinterlässt ihre Spuren in den Gemeindebudgets; auch weil noch viele Kommunen überwiegend variabel verzinsten Finanzierungen aufweisen. Für das Jahr 2024 geht die Mehrheit der Experten von Zinssenkungen aus. Das macht die Tätigkeit der Finanzverantwortlichen aber nicht leichter.

### **Personalisierte Digitalisierung. Auf die Mischung kommt es an.**

Neben der Zinsentwicklung stellen auch die Vielfalt und Komplexität von Finanzprodukten sowie die regulatorischen Vorgaben eine Herausforderung dar. Entsprechende digitale Produkte werden verlangt und nachgefragt. Dabei sind die individuellen Bedürfnisse der Gemeinden, insbesondere eine weiterhin geforderte persönliche Beratung, zu berücksichtigen.

### **Benutzerfreundlichkeit**

Die Bedienung digitaler Beratungstools für Kommunen soll einfach und verständlich sein. Nur so lässt sich die Bereitschaft zur Anwendung steigern. Durch den Einsatz von teilweise digitaler Finanzberatung ist es notwendig, bestehende Prozesse und Strukturen an neue, hybride Arbeitsweisen anzupassen.

Zusätzlich sollte darauf geachtet werden, dass die vorhandenen Qualitätsstandards erhalten bleiben. Eine hochwertige sowie regulatorisch korrekte Beratung sollte sichergestellt werden.

Gleichzeitig müssen jene Kompetenzen, die für einen effizienten Umgang mit digitalen Tools erforderlich sind, sowohl auf der Kunden- als auch auf der Beraterseite vorhanden sein.

Schritte zur erfolgreichen Einführung einer kommunalen Finanzierungsplattform:

1. **Bewährte Leistungen und Lösungsansätze erkennen**
2. **Plattform errichten und zur Verfügung stellen**
3. **Hybriden Beratungsprozess implementieren**
4. **Individuelle Mischung aus persönlicher & digitaler Beratung**
5. **Bedienerfreundlichkeit und Supportlevel festigen**
6. **Skaleneffekte erzielen**

Eine reine digitale Anwendung ohne Beratung ist zu wenig. Personalisierte Digitalisierung ist also gefragt.

## FRC Digital-Plattform für Kommunalfinanzierungen. Einfach und Online.



Wir wollen Städten und Gemeinden mit unserer Kreditplattform eine Möglichkeit bieten, einfach und effizient, jedoch kombiniert mit unserem bewährten Beratungsansatz Finanzierungsausschreibungen durchzuführen.

[plattform.frc.at](https://plattform.frc.at)

### „FRC Kommunale Kreditplattform“.

Die FRC-Ausschreibungsplattform schafft eine digitale, personalisierte Arbeitsumgebung für die effiziente Zusammenarbeit mit den Gemeinden. Das FRC-Online-Modul legt besonderen Wert auf die Einbeziehung von bewährten Vorgehensweisen im traditionellen Ausschreibungsprozess für Neufinanzierungen.

Jede Kommune hat die Möglichkeit, Ausschreibungen durchzuführen, ohne auf Beratungsleistungen verzichten zu müssen. Nach dem Befüllen mit den jeweiligen Eckdaten kann die Darlehensausschreibung auf Knopfdruck angestoßen, eingesehen und verwaltet werden.

### „DIGI Green Finance“.

In der Erweiterung beschäftigen wir uns auch mit Nachhaltigkeits- und ESG-Aspekten. Sobald klare Kriterien dazu nachweislich auch für Gemeinden definiert sind, werden diese zur Anwendung gebracht. Die gesteigerte Nachhaltigkeit sollte sich somit direkt auf die Finanzierungskosten von Gemeinden niederschlagen. Dies führt zu einer Verbilligung von kommunalen Projekten. Bei Investitionen im sozialen Bereich haben wir die ersten Beweise dafür.



© zVg

**Mag. Heinz Hofstaetter**

Geschäftsführer Niederlassung Niederösterreich  
FRC – Finance & Risk Consult GmbH



© zVg

**Werner Lehner**

Geschäftsführer Niederlassung Burgenland  
FRC – Finance & Risk Consult GmbH

**i**

**WEBTIPP**

[www.frc.at](https://www.frc.at)



[onair.frc.at](https://onair.frc.at)



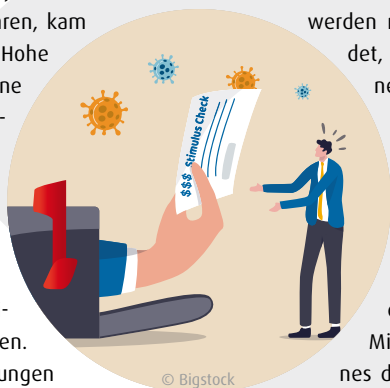
## Wie lange geht das noch gut?

**Während die Pandemie in der Bevölkerung bereits vergessen ist, kämpft eine Vielzahl von Gemeinden und Städten mit den Nachwirkungen. Die Konjunkturpakete wurden medial gut verkauft, aber waren sie wirklich effizient, sinnvoll und hilfreich?**

Jedenfalls scheint es nicht sinnvoll, Finanzhilfen an die Umsetzung von Projekten zu knüpfen, wenn doch im operativen Bereich das Geld fehlt. Viele konnten die Förderungen nicht abholen, da ihnen der verpflichtende Eigenanteil für Projekte fehlte. Doch anstatt Erholung zu erfahren, kam prompt die nächste Krise. Hohe Energiekosten und eine zweistellige Inflation bescherten die nächsten finanziellen Engpässe. Und wiederum reagiert man mit Konjunkturmaßnahmen, die teilweise Investitionen im Klimaschutzbereich forderten.

Natürlich ist den Verwaltungen bewusst, dass Klimaziele erreicht werden müssen, doch wurde im Bund auch ausreichend Grundlagenforschung betrieben, um auch die richtigen Maßnahmen zu setzen? Am Ende des Tages war es vielen Kommunen nicht möglich, die erforderlichen Geldreserven aufzustellen, um Projekte umzusetzen und dadurch die nötigen Förderungen zu erlangen. Somit war den Gemeinden und Städten finanziell wenig geholfen und dem Klimaschutz ebenso wenig. In weiterer Folge war auch beim Finanzausgleich die Lernkurve nicht wie erwartet, hat man auch hier den Zukunftsfonds an Bedingungen geknüpft. Es fehlen meiner Meinung nach die Forschung und Befragung an der Basis. Derzeit leiden viele Kommunen unter der Steigerung der Personalkosten, und zwar durchschnittlich um 8% je Haushaltsjahr. In Zahlen bedeutet das bei einer 10.000 Einwohnergemeinde eine Erhöhung der Personalkosten von rund Euro 800.000/Jahr ohne auch nur eine Neuaufnahme getätigt zu haben. Wären es nur die Personalkosten, die das Haushaltsbudget belasten, könnte man durchaus entgegensteuern, doch steigende Zinsen und Energiekosten sowie der Anstieg der Umlagen im Bereich Sozialhilfe, Krankenhäuser und Jugendwohlfahrt führen zu einem fast unlösbaren Problem. Die Einnahmen erfahren jedoch nur eine minimalistische Erhöhung und somit kommt es zu

der Situation, dass die Ausgaben die Einnahmen übersteigen, ohne dass die Stadt oder Gemeinde ein Verschulden trifft. Gerade im operativen Bereich, also jener Bereich, in dem die regelmäßig wiederkehrenden Einnahmen und Ausgaben vorgesehen sind, fehlen die finanziellen Mittel. Man muss nicht Buchhalter sein, um zu erkennen, dass der monetäre Spielraum schwindet und die Umsetzung von wichtigen Infrastrukturmaßnahmen bis hin zur Kinderbetreuung immer schwieriger wird. Doch über finanzielle Stützung wird an höchster Stelle wenig nachgedacht, vielmehr



© Bigstock

werden neue Gesetze verabschiedet, die den Kommunen einerseits Geld kosten oder andererseits mehr Verwaltungsaufwand beschreiben. Jedoch besteht trotz wachsender Aufgaben keine Möglichkeit, das Personal aufzustocken, da keine zusätzlichen Mittel vorhanden sind. Eines dieser Gesetze ist das erst kürzlich beschlossene Informationsfreiheitsgesetz. Viele Einwände wurden übermittelt, aber wenige wurden beachtet. Die größeren Gemeinden rechnen mit einer Flut an Anfragen, welche sie bei gleichem Personalstand bewältigen müssen. Somit kann man eines jetzt schon sagen: Keine zusätzlichen Mittel, mehr Verwaltungsaufwand bei gleichbleibenden Personalressourcen und das, obwohl gerade die Gemeinden bereits mehr als transparent arbeiten und agieren. Betrachtet man die Gesamtsituation, so kann man nur zu folgendem Ergebnis kommen: „Hier wird etwas gut Funktionierendes systematisch erledigt“. Werden nun auch die landesgesetzlichen Änderungen hinzugerechnet, vor allem jene, die weitere Personalaufnahmen erfordern, und zwar im Kindergartenbereich beziehungsweise in der Tagesbetreuung und setzt man die Förderungen in Relation zu den Mehrausgaben, wird schnell klar, wer der Verlierer sein wird. Bleibt zu hoffen, dass hier ein Umdenken stattfindet, denn am Ende des Tages sind es die Bürgerinnen und Bürger, die unter dieser Situation zu leiden haben.

„Hier wird etwas gut Funktionierendes systematisch erledigt“



© rNvg

**René Gneist, MA**

Stadtdirektor Stadtgemeinde Bad Vöslau  
1. Vorsitzender Arbeitsgemeinschaft  
Stadtdirektoren Niederösterreich

## Friedhöfe – die versteckten Helden der Städte

### Mal ehrlich, woran denken Sie, wenn Sie „Friedhöfe“ hören?

Den meisten Menschen werden nun Themen wie Abschied, Gräber und Verstorbene in den Sinn kommen. Die Insider unter Ihnen denken vielleicht an Erholung, Grünflächen, Biodiversität oder ähnliches. Beide Reflexe sind richtig und relevant. Friedhöfe erfüllen eine besondere Rolle in der Stadt, sind aber mehr als nur Begräbnisstätten.

### Der Friedhof als Ort der Vielfalt und Kultur

Verstehen Sie mich bitte nicht falsch, primärer Zweck ist die Bewahrung der Erinnerungskultur. Jede\*r soll Spuren hinterlassen dürfen – in einer Form, die zum Leben gepasst hat. Bei der Gestaltung der letzten Ruhestätte ist Individualität im Trend. Die Kreativität der Friedhofsverwalter blühte in den letzten Jahren richtig auf. Neben dem klassischen Familiengrab sind Naturgräber in allen Varianten zu finden: Waldgräber, Regenwasserurnen oder auch ein typisches Wiener Produkt, das Wiener Naturgrab, das nun auch naturnahe Beisetzungen von Särgen zulässt. Die Nähe zur Natur ist vielen Menschen ein Bedürfnis – gerade in einer Großstadt wie Wien. In den Naturgräbern ist dies bis über den Tod hinaus möglich. Die Vielzahl der individuellen Ruhestätten spiegelt auch die Kultur und Geschichte einer Stadt wunderbar wider. Nicht umsonst sind Friedhöfe beliebtes Besichtigungsziel. Am Wiener Zentralfriedhof gehen bei Tor 2 pro Monat rund 30.000 Menschen ein und aus. Viele davon nicht, um das Familiengrab zu besuchen, sondern um mehr über die Stadt und ihre Persönlichkeiten zu erfahren. Span-

nende Angebote wie ein Radverleih, Laufstrecken, Urban Gardening und ein Besuch in der Konditorei machen den Friedhofsbesuch zum ganz besonderen Erlebnis. Es gibt also viel zu entdecken – ein zweiter Blick lohnt sich!

### Friedhofsflächen sorgen für kühle Luft

Warum aber versteckte Helden? Dicht besiedelte Städte suchen dringend nach Wohnraum, was zwangsweise zur Versiegelung von Flächen führt. Um hier einen Ausgleich zu schaffen, spielen Friedhöfe eine unterschätzte Rolle. In Wien beispielsweise erstrecken sich die 46 städtischen Friedhöfe über 500 Hektar, was rund 1,2% der Wiener Gesamtfläche ausmacht. 500 Hektar, die weit mehr als nur Begräbnisstätte sind. Je grüner die Fläche gestaltet ist, je weniger Gräber von Grabdeckeln verschlossen sind und je weniger die Wege asphaltiert sind, desto größer ist der Beitrag auf die Lufttemperatur im Viertel und auf das Versickerungspotenzial der zunehmenden Regengüsse. Eine Fläche, die gestaltet werden kann, ohne dass hier etwa geliebte Parkplätze weichen müssen. Eine Studie des Austrian Institute of Technology in Kooperation mit der Universität für Bodenkultur hat belegt, dass der Temperaturunterschied auf Wiener Friedhöfen nicht nur messbar, sondern vor allem spürbar ist. Hier sind Unterschiede von bis zu 1,5 Grad realistisch erreichbar. Nun, was sind schon 1,5 Grad? Zur besseren Vorstellung: Eine mittlere Abkühlung von etwa einem Grad verkürzt Hitzewellen um einen Tag, bewirkt die Reduktion der tropischen Nächte um drei Tage, verbessert die Schlafqualität und senkt die hitzebedingte Sterblichkeit. Außerdem bewirkt die Begrünung von Wegen und Grä-

bern die Erhöhung des Versickerungspotenzials auf 70%.

### Grüne Gräber als Klimaretter

Auf den Punkt gebracht: Die Friedhöfe leisten einen wesentlichen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel und zur Steigerung der Lebensqualität in stark bebauten Stadtgebieten. Außerdem besteht durch weitere Begrünung und Entsiegelung noch zusätzliches Potenzial. Klingt einleuchtend, oder? Zumindest in der Theorie. In der Praxis benötigen wir einen Sinneswandel in der Bevölkerung. Wenn wir keinen Wert auf die Erhaltung und Begrünung von Gräbern legen, wenn wir lieber auf asphaltierten als naturbelassenen Wegen gehen, dann ist jede Änderung schwierig. Friedhöfe sind mehr als nur Begräbnisstätte – und bergen noch so viel Potenzial für unsere Städte.

*PS: Freie Gräber in Wien finden Sie übrigens auch online. Auch das wäre einen Blick wert.*



© zVg

**Mag.<sup>a</sup> Renate Niklas**

Seit 2017 Geschäftsführerin der Friedhöfe Wien GmbH

i

### Weiterführende Informationen:

[www.friedhoefewien.at](http://www.friedhoefewien.at)

[www.friedhoefewien.at/gemeinsam-sorgsam](http://www.friedhoefewien.at/gemeinsam-sorgsam)

[www.naturgrab.at](http://www.naturgrab.at)

[www.digitalesgrab.at](http://www.digitalesgrab.at)



Fotos: © zVg

*„In den letzten Jahren ist die generelle Leistbarkeit des Wohnens in den Vordergrund gerückt“*



**Herr Präsident, wie würden Sie die Mietervereinigung – gegründet 1911 – unseren Leserinnen und Lesern in einigen wenigen Sätzen beschreiben?**

Die Mietervereinigung ist ein gemeinnütziger Verein, der sich zum Ziel gesetzt hat, die Wohnsituation der Menschen zu verbessern. Als größte und leistungsstärkste Mieterschutzorganisation Österreichs ist die Mietervereinigung heute mit rund 60.000 Mitgliedern die Interessenvertretung für alle wohnenden Menschen. Wir bieten Rat und Hilfe für Mieterinnen und Mieter in ganz Österreich, von der Rechtsberatung und -vertretung über Verfahrensführung für Einzelne bis hin zu Stellungnahmen zu geplanten Gesetzen und Normen sowie konkreten wohnrechtlichen Verbesserungsvorschlägen und politischen Forderungen für alle. Jahr für Jahr holen wir mehr als drei Millionen Euro für Mieterinnen und Mieter in ganz Österreich zurück, das reicht von überhöhten Mieten und Betriebskosten bis hin zu unrechtmäßig einbehaltenen Kautionen.

**Sie sind seit 2008 Präsident der Mietervereinigung Österreichs (MVÖ) und haben demgemäß viel Erfahrung in Ihrer Funktion. Gibt es einen Wandel in den Sorgen der Mieterinnen und Mieter in den letzten 15 Jahren oder sind die Anliegen die gleichen geblieben?**

Die Sorgen der Mieterinnen und Mieter ändern sich mit dem Wandel der Zeit. Als ich 2008 begonnen habe, lag der Fokus unserer Beratungen auf Betriebskosten und deren Abrechnung sowie auf Mietvertragsüberprüfungen. Obwohl diese beiden Punkte immer noch gute Gründe für einen Besuch bei der Mietervereinigung sind und weiterhin einen Teil unserer Beratungen und Verfahren darstellen, ist vor allem in den letzten beiden Jahren die generelle Leistbarkeit des Wohnens in den Vordergrund gerückt. Die sogenannte Indexierung der Mieten in Österreich ist in den letzten Jahren durch die hohe Teuerung zur größten Herausforderung für Mieterinnen und Mieter geworden.

**Sie haben vor kurzem eine Aussendung mit dem Titel „Sozialer Wohnbau in Wien ist und bleibt leistbar“ gemacht. Wie definieren Sie sozialen Wohnbau und wie die Leistbarkeit dessen?**

Wien ist immer noch international Vorzeigemodell in Sachen leistbares Wohnen. Über 60% der Wienerinnen und Wiener leben im sozialen Wohnbau. In diesem Segment wurden und werden hohe qualitative Wohnstandards bei gleichzeitig leistbaren Mieten etabliert, und zwar über die ganze Stadt und für eine sehr breite Einkommensgruppe. In Wien sagt die Wohnadresse nichts darüber aus, wie viel man verdient. Die Stadt bleibt, was Wohnen angeht, wach und aktiv: Vor kurzem wurde die Wohnbeihilfe aufgestockt und es wurden die Fördermittel für gemeinnützigen Wohnbau erhöht. Was die Leistbarkeit betrifft: Die Mietervereinigung ist als Gründungs- und Vorstandsmitglied im Internationalen Mieterbund (International Union of Tenants – IUT) international vernetzt und setzt sich europa- und weltweit für Mieterschutz ein. Der Internationale Mieterbund fordert, dass die Wohnkosten – einschließlich Energie und Nebenkosten – im Jahr 2030 maximal 25% des verfügbaren Einkommens der Haushalte betragen sollen. In Österreich liegt dieser Wert im sozialen Wohnbau derzeit bei rund 27%, im privaten Mietsektor dagegen bei 31%. Es bleibt also viel zu tun, vor allem im privaten Mietsektor.





© Adobe Stock

**Sind die steigenden Zinsen und Baukosten eine echte Gefahr für die Branche – wie beurteilen Sie die Lage des Wohnbaus?**

Die Lage ist tatsächlich herausfordernd, wenngleich man sagen muss, dass die Branche in den letzten Jahren ausgezeichnete Rahmenbedingungen hatte und dementsprechend prosperierte. In starken Zeiten muss man auch für schwächere wortwörtlich Vorbauen. Es kann nicht sein, dass die Allgemeinheit für jede unternehmerische Fehlplanung aufkommen muss. Im Jahr 2022 waren Immobilien in Wien laut Nationalbank-Indikator um 40% überbewertet. Es ist besser, dieser Blase geht jetzt langsam die Luft aus als sie platzt plötzlich. Wenn die Bundesregierung nun mit einem Konjunkturpaket aus Steuergeld gegensteuert, dann sollten die Mittel auch tatsächlich für den gemeinnützigen Wohnbau verwendet werden, um leistbaren Wohnraum zu schaffen.

**Seit Monaten ist ein sogenannter „Mietpreisdeckel“ medial enorm präsent, wobei der Laie den Eindruck hat, dass viele Akteure unter diesem Begriff etwas ganz Unterschiedliches verstehen. Was wären für die MVÖ wirksame Maßnahmen, um die rapide steigenden Mietkosten einzudämmen?**

Immer mehr Menschen kommen zu uns, weil sie Probleme bei ihren Mietzahlungen haben – auch Durchschnitts- bis Gutverdienende geraten durch die permanenten Mieterhöhungen zusehends unter Druck. Die großen Erhöhungen liegen ja bereits hinter uns, die Kategoriemieten beispielsweise sind in kurzer Zeit um 24% gestiegen – da kommen höhere Betriebskosten und explodierende Heizkosten noch dazu. Wir haben in den letzten Jahren deshalb vehement auf eine echte Mietpreisbremse gedrängt, die eine jährliche Erhöhung von maximal 2% erlaubt. Die Bundesregierung hat nach langem Hin und Her schließlich einen Mietpreisdeckel beschlossen, der erstens viel zu spät kommt, zweitens mit einer Grenze von 5% viel zu hoch liegt und drittens jede Lösung für rund 425.000 Haushalte im unregulierten privaten Mietbereich schuldig bleibt. Gerade in diesem Sektor werden aufgrund fehlender gesetzlicher Preisgrenzen die höchsten Nettomieten verlangt. Just dort werden die Vermieterinnen und Vermieter weiterhin ungebremst erhöhen. Das muss man wis-

sen. Der Mietpreisdeckel der Bundesregierung gilt nur für einen Teil der Privatmieterinnen und -mieter, nämlich im sogenannten Altbau. Das sind, vereinfacht gesagt, Wohnungen in Häusern, die vor 1945 errichtet wurden. Wir sind deshalb davon überzeugt, dass es eine echte Mietpreisbremse braucht, und zwar für alle Mietverhältnisse. Außerdem fordern wir seit geraumer Zeit ein Mietrecht für alle mit echten Preisgrenzen, das Aus von Befristungen und eine Reform der Betriebskosten, um die Wohnkosten zu senken. Auch eine Leerstandsabgabe kann dazu beitragen, dass spekulativ gehortete Wohnungen auf den Markt kommen – dazu muss die Bundesregierung die Länder ermächtigen, diese Abgabe auch in wirksamer Höhe einheben zu können.



© ZVg

**Georg Niedermühlbichler**  
Präsident Mietervereinigung Österreich

## Stadtentwicklung im Licht der neuen Anforderungen

**KIM-Verordnung, Inflation, Kreditzinsen, Baupreise usw. Die Schreckgespenster dominieren die Schlagzeilen. Tatsächlich haben die ungesund niedrigen Zinsen über einen langen Zeitraum ein wirtschaftliches Klima der Sorglosigkeit geschaffen. Längst notwendige Überlegungen im Bezug auf Stadtentwicklung und ausgewogene Wohnbedarfserfüllung sind nicht einmal im Ansatz erfolgt. Ergebnis ist nun, dass die seit mindestens zehn Jahren überfällige Geldentwertung resultierend aus dem Anwerfen der Druckmaschinen nach dem Lehmann-Debakel und aller Folgen in kurzer Zeit nachgeholt werden soll. Und das ist in der Natur der Sache für die durchschnittliche Bevölkerung eine schwere Last.**

### Wie im Bereich Wohnen dagegensteuern?

Nun, dazu ist vorweg eine Bestandsaufnahme zu machen. Es stehen seit Einführung des Richtwertgesetzes 1994 zunehmend mehr Altbauwohnungen, die in den Vollarwendungsbereich fallen, leer. Wir sprechen hier über tausende Einheiten. Warum das so ist, ist leicht erklärt. Ein Richtwertzins für die (höchste) Kategorie A beträgt Euro 6,67/m<sup>2</sup> pro Monat. Dies ergibt kapitalisiert zum aktuellen Leitzins einen Wert von Euro 1.778,67/m<sup>2</sup>. Das ist weder zeitgemäß noch für private Eigentümer leistbar. Die Erhaltungspflichten, die Bildung der Mietzinsreserve und die juristische Trägheit bei ausbleibenden Mietzahlungen sind alles andere als verlockend. Ein weiteres Resultat des ursprünglich gut gemeinten Regulierungsgesetzes ist, dass in Wahrheit die inneren Lagen kaum mehr bevölkert sind. Ein Sterben der Geschäfte in den einstelligen Bezirken sowie desaströse Umsätze in der Gastronomie vor allem bei Ausbleiben von Touristen sind die Folge. Abendspaziergänge in manchen Grätzeln nahe des 1. Bezirks sind sehr einsam.

Gleichzeitig werden von der Bundespolitik Maßnahmen vorgeschlagen, die speziell für größere Städte mit Altbestand nicht sinnvoll sind. Wohnbaumilliarden für Neubau im großen Stil bedeuten weitere Bodenversiegelungen in den Grünzonen am Stadtrand, eine weitere Entvölkerung der Innenstadt und das Generieren von noch mehr Verkehr durch weite Anfahrtswege zu Arbeitsplatz, Schule oder

Uni. Auch eine Leerstandsabgabe ist völlig kontraproduktiv. Im Gegensatz zu ländlichen Gebieten betrifft das hauptsächlich Wohnungen, die gar nicht in vermietbarem Zustand sind. Man müsste also im Vorfeld die Eigentümer der Häuser oder der einzelnen Wohnungen zu Sanierungsmaßnahmen zwingen. Dies wiederum ist mehr als bedenklich. Und zuletzt die Beschränkung von touristischer Vermietung als Zweckmittel? Hier ist festzuhalten, dass diese Wohnungen großteils wiederum im Altbau liegen und die Refinanzierung über den Richtwertzins nicht darstellbar ist. Also werden sie, wenn die Eigentümer kein Schlupfloch finden, als Eigentumswohnungen im Verkauf landen, so die Aussagen von befragten Betroffenen.

Wie also nun eine Win-win-Situation schaffen? Unsere Vorschläge dazu sehen wie folgt und begründet aus: Durch das Aufheben des Richtwertes für die Kategorie A kann sofort ein Investitionsanreiz geschaffen werden. Diskutieren kann man eventuell einen Deckelbetrag von Euro 7,-/m<sup>2</sup> pro Monat Aufschlag zum geltenden Richtwert. Damit wären kapitalisiert Sanierungsarbeiten im Wert von Euro 1.500,-/m<sup>2</sup> netto finanzierbar. Parallel muss auch das Genehmigungsverfahren wesentlich vereinfacht und schneller abwickelbar gemacht werden. Die Schutzzonen sind sowieso definiert, außerhalb darf es nicht eine Frage des Stadtbildes, sondern lediglich der technischen Sicherheit sein. Architektonischer Mut im Dachaufbau kann insgesamt auch nur spannend sein bzw. gibt es bereits erste Projekte, bei denen günstige Bauvarianten kombiniert mit dem Bestand in Arbeit sind, Stichwort Reihenhäuser am Altbau. Denn mit dem Sanierungsanreiz im Bestand geht auch die Verdichtung Hand in Hand. Der Wohnungsneubau nach oben macht Haussanierungen rentabel, verhindert Versiegelungen, bewahrt Altbauten vor dem Abriss und schafft durch das bessere Wechselspiel von Angebot und Nachfrage leistbaren innerstädtischen Wohnraum. Parallel werden auch durch moderne Einbauten die Verbrauchswerte und damit der CO<sub>2</sub>-Ausstoß wesentlich verbessert. Die Bauindustrie als wichtigster Konjunkturmotor würde ebenfalls als Ersatzlösung für die nächstjährigen Lücken im Wohnungsneubau profitieren und könnte weitestgehend die Belegschaft halten.

Als letztes, aber sehr, sehr wichtiges Argument ist auch die demografische Relevanz ein Faktor. Erhebungen bei Menschen, die gerne in die inneren Bezirke ziehen möchten, haben ergeben, dass diese kein Auto mehr besitzen und benutzen wollen. Das heißt, mehr tatsächlich in der Stadt lebende Menschen der Mittelschicht bringen nicht nur mehr Bedarf an Einkaufs- und Konsummöglichkeiten mit, es wird parallel auch der Verkehr im Individualbereich entlastet.

Und für all das braucht es weder Förderungen noch sonstige Mittel der öffentlichen Hand. Steuerliche Anreize und die bereits kommunizierten Verlängerungen bei Liebhaberei bzw. Verkürzung der Absetzung für Abnutzung (AfA) reichen vollkommen. In Ergänzung zu den sozialen Projekten der Stadt, mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern im Verbund ergibt das eine ausgewogene Situation für gewerblichen und geförderten Wohnbau, der die Städte, insbesondere Wien durch über hundert Jahre getragen hat.



© zVg

**Andreas Lotz**

Geschäftsführer der Forward-looking Immobilien GmbH, einem Unternehmen für Projektentwicklung im Bereich Wohnen und Tourismus

## Squeezed between giants

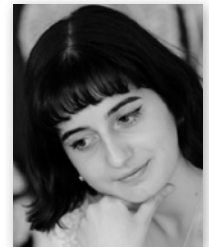
The fragile power of small states and city-states

What makes a state powerful? Based on the research of the Netherlands Institute of International Relations there are seven categories that define a country's power: economy, demography, military, environmental and natural resources, politics, culture and technology. This categorisation correctly assumes a "connection between the GDP, the size and the number of inhabitants of a country and its power."<sup>1</sup> If this is true, how can such seemingly minor actors, as small states and city-states still survive? In a historical perspective, some city-states had undeniable impact on the major events of their times and so on our present.<sup>2</sup> In the 14th century, Venice became the naval hegemon of the Mediterranean. Using the ties of merchants, they could build up an outstanding network, through which the Republic could gather information from all around the known world. It signs the significance of this system, that as late as mid-16th century, major powers were dependent on Venetian intelligence for reliable news. Furthermore, with well established diplomatic ties, they could influence the decision-making in noble courts all across Europe and the Middle East.<sup>3</sup> This powerful position was threatened by the expansion-seeking Ottoman Empire in the 15th century. How could Venice hold firmly facing a territorial state with huge military power as an enemy? At the time, Venetians were already using the carrack, "the fusion of northern and Mediterranean shipbuilding traditions".<sup>4</sup> For a time, the Ottomans lacked this technology, which provided an upper hand for Venice. Furthermore, with the help of the Papal State, Venice also attempted to create an

alliance of Christian states, which shows the central and initiating role of the city state in the diplomatic arena. If translated to modern terminology, these actions show much resemblance to the strategies employed by small states and city states all around the world today. Based on the study of Andrew T. H. Tan, survival of a small state can be only assured" by either a collective security system or a balance of power"<sup>5</sup> backed by inner stability and exercise of soft power.

In contemporary times, one of the best examples to state here would be Singapore, because they successfully introduced and carried out such policies. Singapore is one of the smallest countries in the world, so it is extremely reliant on external trade and resources, therefore quite fragile to a blockade. It is located at the Straits of Malacca, through which must all trade exchanged between the Middle East, Europe and Northeast Asia pass, a strategically crucial position, which had long attracted powers seeking to rule the region. After the end of the Cold War, the USA's dominance and influence became unparalleled, and Singapore has closely allied herself with the US in terms of military cooperation. In recent years, however, China as a rising power started to pose a challenge to the US influence. Singapore precisely became to be in a quite fragile position having China as her most important economic partner and the US as her most important military ally. It further entangles the situation, that the majority of Singapore's population are ethnic Chinese, which is interpreted by the Chinese government as a reason for

supporting China. However, openly favouring China would create a very complicated situation for Singapore, situated in the middle of the "Malay Sea", surrounded by strong anti-Chinese sentiments. To survive in these harsh circumstances, Singapore relies on diplomacy and soft power instruments, and focuses on developing international, regional and bilateral connections. "This enabled Singapore to punch above its weight internationally." <sup>5</sup> Can small states and city states have great power? Yes and no: well-established economic and diplomatic ties, the efficient usage of soft power and constant investment in development and innovation can provide them with influence well beyond their territorial boundaries. However, they always have to be aware of their vulnerabilities and carefully manoeuvre between the giants surrounding them.



© ZVG

**Horváth Boglár**  
University student  
Budapest

## STUDENT'S HISTORY CLUB

1 ter Haar, Barend. 2017. "What makes a Country powerful?" *Clingendael Netherlands Institute of International Relations*. Accessed 13.02.2024. [https://www.clingendael.org/sites/default/files/pdf/What\\_makes\\_a\\_country\\_powerful\\_3e\\_proef.pdf](https://www.clingendael.org/sites/default/files/pdf/What_makes_a_country_powerful_3e_proef.pdf)

2 Bartholomees, J. Boone and Nigro, Louis Jr. 2012. "Theory and Practice of Modern Diplomacy: Theory of War and Strategy: Origins and Development to 1914." *Strategic Studies Institute, US Army war College*. Chapter 14, pp. 180-182. Accessed 08.02.2024. [https://www.jstor.org/stable/pdf/resrep12116.17.pdf?refreqid=fastly-default%3A13816ed4da31e9e02780f6cea04e3f5&ab\\_segments=0%2Fbasic\\_search\\_gsv2%2Fcontrol&origin=&initiator=&acceptTC=1](https://www.jstor.org/stable/pdf/resrep12116.17.pdf?refreqid=fastly-default%3A13816ed4da31e9e02780f6cea04e3f5&ab_segments=0%2Fbasic_search_gsv2%2Fcontrol&origin=&initiator=&acceptTC=1)

3 Palazzo, Chiara. 2016. *News Networks in Early Modern Europe. Chapter 37: The Venetian News Network in the Early Sixteenth Century: The Battle of Chaldiran*. Edited by Raymond, Joad and Moxham, Noah. Brill. Accessed 01.02.2024. [https://www.jstor.org/stable/pdf/10.1163/j.ctt1w8h1ng.44.pdf?refreqid=fastly-default%3A2c8029890804d52b724b903a79c6978&ab\\_segments=0%2Fbasic\\_search\\_gsv2%2Fcontrol&origin=&initiator=&acceptTC=1](https://www.jstor.org/stable/pdf/10.1163/j.ctt1w8h1ng.44.pdf?refreqid=fastly-default%3A2c8029890804d52b724b903a79c6978&ab_segments=0%2Fbasic_search_gsv2%2Fcontrol&origin=&initiator=&acceptTC=1)

4 Stantchev, Stefan. 2010. "Devedo: The Venetian Response to Sultan Mehmed II in the venetian-Ottoman Conflict of 1462-79." *Mediterranean Studies*, 2010, Vol. 19 (2010), pp. 43-66. Accessed 01.02.2024. [https://www.jstor.org/stable/pdf/41167027.pdf?refreqid=fastly-default%3Adeb5ace9448bb8ed23096feec6fe316&ab\\_segments=0%2Fbasic\\_search\\_gsv2%2Fcontrol&origin=&initiator=&acceptTC=1](https://www.jstor.org/stable/pdf/41167027.pdf?refreqid=fastly-default%3Adeb5ace9448bb8ed23096feec6fe316&ab_segments=0%2Fbasic_search_gsv2%2Fcontrol&origin=&initiator=&acceptTC=1)

5 Tan, Andrew T. H. 2017. "Singapore's Survival and its China Challenge" *Security Challenges*, 2017, Vol. 13. No. 2, *Shifting Tides* (2017), pp. 11-31. Institute for regional Security. Accessed 08.02.2024. [https://www.jstor.org/stable/pdf/26457716.pdf?refreqid=fastly-default%3Ac4c333361aa2d3f2ee2cdd5cc1d21&ab\\_segments=0%2Fbasic\\_search\\_gsv2%2Fcontrol&origin=&initiator=&acceptTC=1](https://www.jstor.org/stable/pdf/26457716.pdf?refreqid=fastly-default%3Ac4c333361aa2d3f2ee2cdd5cc1d21&ab_segments=0%2Fbasic_search_gsv2%2Fcontrol&origin=&initiator=&acceptTC=1)

## Land der Städte?

Gemeindestrukturentwicklungen in Österreich zwischen Selbstverwaltung, Reformnotwendigkeiten und Urbanisierung

Am Beginn dieser wissenschaftlichen Arbeit stand die Frage: Kann Österreich anhand der national und international üblichen wissenschaftlichen Typisierungen als „Land der Städte“ bezeichnet werden? Oder anders gefragt: Wie urban ist Österreich? Zu diesem Zweck wurden auf unterschiedliche Weise Erkenntnisse gesammelt, in einem hohen Maß Quellen erschlossen, um Zahlen und Daten zu erheben, Statistiken ausgewertet sowie in Eigenrecherche zahlreiche vergleichende Berechnungen angestellt. Und die Conclusio lautet: The future is urban. Auch in Österreich. Das mag nicht jedem gefallen, aber Städtebashing hilft da nicht weiter, denn die urbanen Zentren sind nicht die Gegner der ruralen Gebiete. Es wird höchste Zeit, diese Herausforderungen anzunehmen, in größeren Zusammenhängen zu denken, ent-

sprechende Konzepte zu entwickeln und Lösungen für die Bürgerinnen und Bürger, aber nicht für bestehende Strukturen umzusetzen. Dieses Buch liefert dazu umfangreiche und detaillierte Analysen, konkrete Anregungen und umsetzbare Verbesserungsvorschläge.

**Autor:**  
**Bernhard Müller**

**ISBN: 978-3-200-09476-5**  
EUR 20,- (zzgl. Versandkosten)  
Erschienen 2023, 148 Seiten



Bestellungen an [office@urbanforum.at](mailto:office@urbanforum.at)

Spieglein, Spieglein  
an der Wand,  
wer ist am klügsten  
im ganzen Land?



Werden Sie Teil der EY.ai-Community von EY und finden wir es gemeinsam heraus! Mit einer großen Anzahl an Daten und Expert:innen ist EY.ai in der Lage, das gesamte Spektrum an Wissen und Erkenntnissen von KI zu erschließen. **Jetzt anmelden!**

*Dieses Bild wurde mithilfe des KI-Tools Midjourney generiert.*

■ ■ ■  
The better the question. The better the answer.  
The better the world works.