© Gruppe 2, 2015

BESTANDSANALSYE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN STADTGEMEINDE MARCHEGG

P2 | Räumliche Entwicklungsplanung
November 2015
Gruppe 2

Technische Universität Wien
Department für Raumplanung
Vienna University of Technology
Department of Spatial Planning

4. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Handlungsräume

Einleitung

Im Laufe dieser Bestandsanalyse wird die Stadtgemeinde Marchegg auf ihre wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Handlungsräume untersucht. Dabei werden wesentliche Indikatoren hinsichtlich ihrer Finanzkraft analysiert und auf Bezirks- und Landesebene verglichen. Weiters wird ein Überblick über den Immobilienmarkt sowie das vorhandene Baulandmodell in Marchegg gegeben.
Hinsichtlich der Baulandmodelle wird ein Vergleich mit anderen bereits bestehenden Modellen in anderen Gemeinden gemacht. Für den finanziellen Handlungsraum werden Daten von Statistik Austria zur Analyse genutzt, während Gespräche mit Immobilienmaklern, dem Bürgermeister Herrn Haupt und Frau Fiala, als Informationsquelle zum aktuellen Immobilienmarkt und Baulandmdell gelten.

Finanzieller Handlungsspielraum der Stadt Marchegg

In diesem Kapitel werden ausgewählte Indikatoren der Finanzierungsstruktur der Stadtgemeinde Marchegg ermittelt und dargestellt. Einige Ergebnisse werden mit den Durchschnittswerten aller Gemeinden des Bezirks Gänserndorf und des Landes Niederösterreichs verglichen. Um dabei die Werte in Vergleich setzen zu können, werden pro Kopf Werte herangezogen. Dadurch wird der Handlungsspielraum der Gemeinde ablesbar.

Es wird näher auf den Saldo der laufenden Gebarung, die freie Finanzspitze, die Finanzierungsstrukur, die Höhe und Struktur der Finanzkraft, die Netto-Schuldaufnahme sowie den Schuldenstand am Ende des Jahres eingegangen.

Inhaltsverzeichnis

4.0 EINLEITUNG 147

4.1 FINANZIELLER HANDLUNSSPIELRAUM DER STADT MARCHEGG 150

4.2 IMMOBILIENMARKT 154

4.3 BAULANDMODELL MARCHEGG 157

4.4 RESÜMEE 160

QUELLENVERZEICHNIS 161

ABBILDUNGSVERZEICHNIS 162

4.1 Finanzieller Handlungsspielraum der Stadt Marchegg

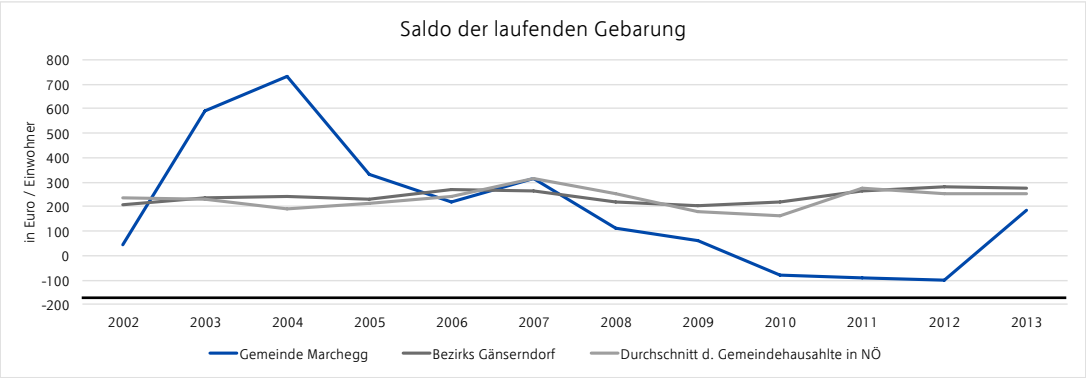


Abbildung 4.1.1: Saldo der laufenden Gebarung, GemBon (2015) auf Basis von Daten der kommunalen Finanzstatistik (Statistik Austria, 2014)

Saldo der laufenden Gebarung

Der Saldo der laufenden Gebarung stellt die Differenz zwischen den laufenden Einnahmen und den laufenden Ausgaben der Gemeinde dar. Das Ergebnis sind die Mittel, die der Stadtgemeinde für Schuldentilgung und Investitionen zur Verfügung stehen. Ein negatives Saldo bedeutet, dass die gemeindebezogenen laufenden Ausgaben, die laufenden Einnahmen übersteigen und die Gemeinde - ohne Aufnahme von Schulden - ihre Zahlungen nicht mehr tätigen kann.

Die Einnahmen Marcheggs setzen sich aus laufenden Einnahmen für Güter und Dienstleistungen, sonstigen Einnahmen aus Besitz und Unternehmertätigkeit, eigene Steuern, Ertragsanteile und den laufenden Transfers öffentlichen und privaten Rechts zusammen.

Zu den laufenden Ausgaben lassen sich Aufwand für aktive Bedienstete laufender Sachaufwand, Zinsenausgaben, laufende Transfers an Träger öffentlichen und privaten Rechts auflisten.

Abbildung 4.1.1 stellt die große Schwankung im Saldo der laufenden Gebarung der Stadtgemeinde Marchegg dar.

In den Jahren 2003 und 2004 ist ein plötzlicher Überschuss der Gemeindefinanzen zu beobachten. Dieser ist im Zusammenhang mit Grundstückstransakationen, rund um den ECO-Plus Park zu erklären.

In den folgenden Jahren (mit Ausnahme des Jahres 2007) ist ein langsamer, negativer Trend zu beobachten, der sich bis in das Jahr 2012 vollzieht. Die negativen Werte in den Jahren 2010 bis 2012, erklärt der Bürgermeister mit Zinszahlungen für den Schulumbau und die Kläranlagenerweiterung. 2013 war es wieder möglich die laufenden Ausgaben durch die Einnahmen zu decken.

Absolut bewegt sich der Saldo der laufenden Gebarung zwischen € 2.065.432 (2004) und € -291.215 (2012). Der aktuellste Wert (2013) liegt bei € 542.287.

Freie Finanzspitze pro Kopf

Die freie Finanzspitze einer Gemeinde wird aus dem Saldo der laufenden Gebarung minus der Schuldentilgung errechnet. Sie gibt darüber Auskunft, ob und inwieweit die Gemeinde noch fähig ist, Investitionen ohne Schuldenaufnahmen durchzuführen. Die freie Finanzspitze stellt eine erweiterte Sicht zum Saldo der laufenden Gebarung dar.

Zeigt die freie Finanzspitze einen negativen Wert, aber das Saldo einen positiven, so hat

die Gemeinde die Möglichkeit aus eigener Kraft oder anderen Einnahmen, Investitionen zu tätigen. Dies ist jedoch nur durch eine Schuldenaufnahme möglich.
Vergleicht man Abbildung 4.1.1 mit Abbildung 4.1.2 so ist zu erkennen, dass Marchegg eine recht stabile Schuldenrückzahlung aufweist.

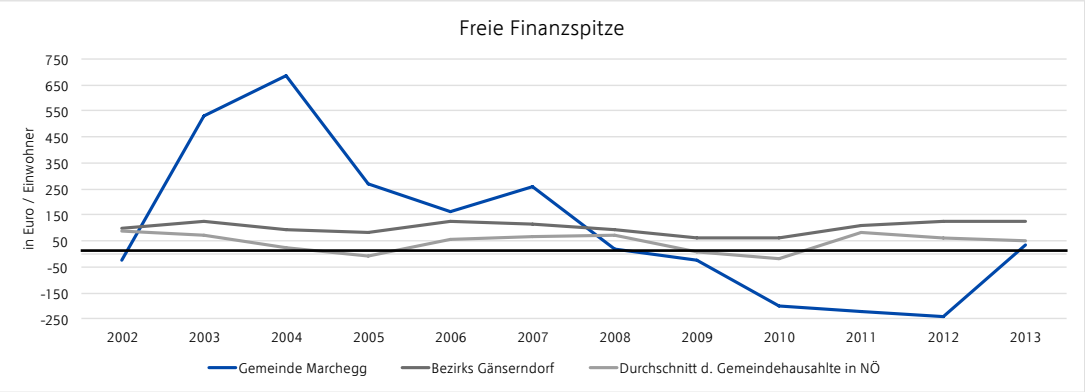


Abbildung 4.1.2: Freie Finanzspitze, GemBon (2015) auf Basis von Daten der kommunalen Finanzstatistik (Statistik Austria, 2014)

Im Jahr 2004 betrug die freie Finanzspitze rund € 686,- pro Kopf, welche zugleich den höchsten Wert seit dem Jahr 2002 bildet.
Im Jahr 2009 begann die freie Finanzspitze der Gemeinde einen negativen Wert zu zeigen, was bedeutet, dass keine Investitionen ohne zusätzliche Schuldenaufnahmen möglich waren.
Der niedrigste Wert ist im Jahr 2012 mit € - 241,- pro EW zu finden. Trotz negativen Zahlen wurde durch eine Neuverschuldung in Schulumbau und Kläranlagenerweiterung investiert.
2013 stieg der Wert wieder auf € 33,- pro EW an.

Finanzierungsstruktur

Die Finanzstruktur setzt sich aus Schuldenaufnahmen, der Entnahme aus Rücklagen, Verkäufen von bestehenden Sachanlagevermögen und der freien Finanzspitze zusammen. Dadurch lässt sich ablesen, inwieweit sich die Gemeinde durch Vermögen und Schulden finanziert. In Abbildung 4.1.3 kann die unterschiedliche Zusammensetzung der Finanzierungsstruktur über die Jahre 2000 bis 2013 beobachtet werden.
Der große Anteil an Verkäufen von bestehenden Sachanlagevermögen im Jahre 2002 sticht besonders heraus. In diesem Jahr kam es zum Verkauf der Gemeindegrundstücke an ECO-Plus. In den Jahren davor und danach lässt sich keine große Einnahme durch diese Verkäufe beobachten.
Wie bereits bei der freien Finanzspitze angemerkt, lässt sich in den Jahren 2003 und 2004 ein hoher positiver Wert der freien Finanzspitze erkennen. Zwischen 2010 und 2012 ist die freie Finanzspitze im negativen Bereich und kann nicht als verfügbares Finanzmittel der Gemeinde gewertet werden. Auffällig dabei ist, dass in den Jahren in denen die Gemeinde über mehr Geld verfügte, auch die Schuldenaufnahme sehr hoch war. Beobachten lässt sich dies zum Beispiel im Zeitraum zwischen 2000 und 2004: 2000 und 2001 nimmt die Gemeinde Marchegg keine Schulden auf, in den folgenden Jahren be-

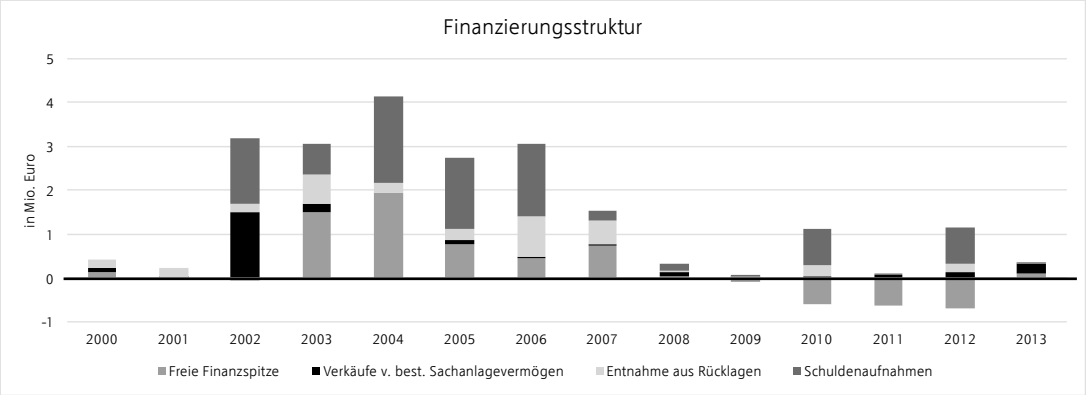


Abbildung 4.1.3: Finanzstruktur, GemBon (2015) auf Basis von Daten der kommunalen Finanzstatistik (Statistik Austria, 2014)

wegt sich die Schuldenaufnahme zwischen € 700.000 (2003) und € 1.961.547 (2004).

Höhe und Struktur der Finanzkraft

In Abbildung 4.1.4 lässt sich die Zusammensetzung der Finanzmittel der letzten 13 Jahre der Gemeinde Marchegg herauslesen. Auf den ersten Blick ist der große Anteil der Ertragsanteile zu erkennen, welche auf gemeinschaftlichen Bundesabgaben beruhen. Die Aufteilung dieser Mittel auf die Länder und Gemeinden hängt im Wesentlichen von der Bevölkerungszahl ab.

Im Jahr 2003 (€ 2.281.981) und 2004 (€ 2.754.361) wird ein deutlich höherer Anteil an Einkünften aus Besitz und Unternehmertätigkeit vermerkt. Dies hängt mit den bereits erwähnten Einnahmen durch Grundstücktransaktionen rund um ECO-Plus zusammen, wodurch die Stadtgemeinde einen großen Gewinn erzielen konnte.

Die eigenen Steuern bewegen sich im Bereich € 400.000 bis € 600.000. Diese setzen sich primär aus der Summe der Grundsteuer und Kommunalsteuer zusammen. Die Jahre 2005 bis 2007 zeigen hier einen etwas erhöhten Wert der eigenen Steuern an, welcher - laut dem Bürgermeister - durch erhöhte Anschlussgebühren für Wasser und Kanal zustande kamen. Auch die Intragovernmentale Transfereinnahmen tragen zur Zusammensetzung der Finanzmittel der Gemeinde bei. Diese setzen sich aus verschiedenen Förderungen von Land und/oder Bund unterschiedlicher Gebietskörperschaften zusammen. Abbildung 4.1.4 zeigt im Jahr 2010

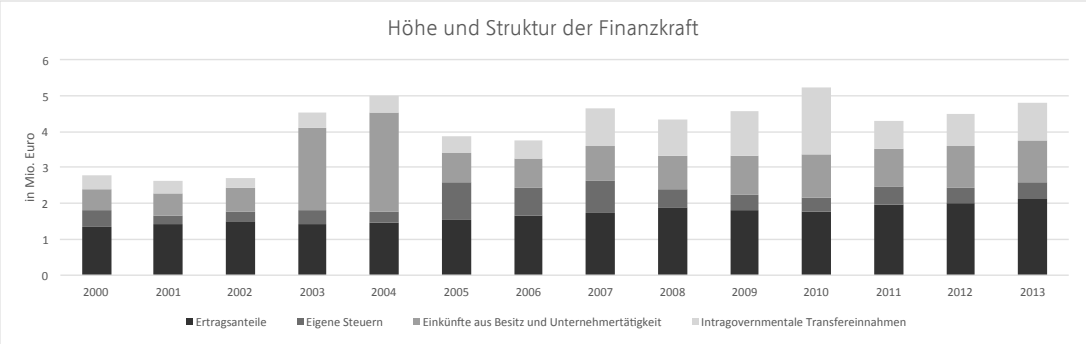


Abbildung 4.1.4: Höhe und Struktur der Finanzkraft, GemBon (2015) auf Basis von Daten der kommunalen Finanzstatistik (Statistik Austria, 2014)

einen deutlich höheren Wert an, welcher sich auf etwa € 1.849.551beläuft. In diesem Jahr investierte die Gemeinde Marchegg in den Schulumbau, wobei Förderungen eingenommen wurden.

Netto - Schuldaufnahme im Minus Bereich befindet.

In Abbildung 4.5 ist die Schuldaufnahme im Jahre 2004 der größte Ausschlag bei der Netto - Schuldenaufnahme im Zeitraum von

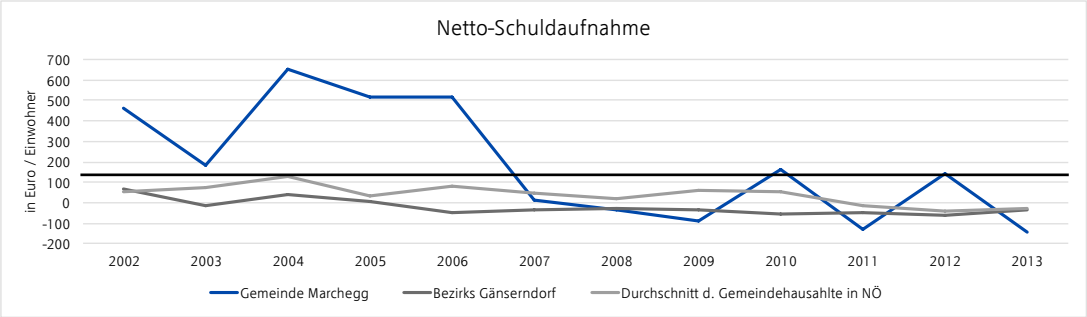


Abbildung 4.1.5: Netto-Schuldaufnahme, GemBon (2015) auf Basis von Daten der kommunalen Finanzstatistik (Statistik Austria, 2014)

Schuldenstand

Unter dem Begriff „Netto - Schuldstand" (Abbildung 4.1.5) wird die jährliche Schuldenaufnahme (Brutto - Schuldenstand) minus der Schuldentilgung verstanden.

Ein Rückgang der Nettokreditaufnahme bedeutet nicht gleichzeitig den Rückgang des gesamten Schuldenstands, da die Gemeinde weiterhin Schulden aufnimmt - nur eben weniger als im betreffenden Vergleichsraum der Vorjahre. Der Gesamtschuldenstand sinkt erst bei Verzicht einer Schuldaufnahme und dem Einsatz von Haushaltsmitteln zur Minderung der Schulden. Diese Rückzahlung ist in der Grafik dann zu erkennen, wenn sich die

2002 bis 2013. Dies ist auf den benötigten Wasser- und Kanalbau zurückzuführen. Die plötzlichen Schuldenaufnahmen in den Jahren 2010 und 2012 wurden vom Bürgermeister Haupt mit dem Schulumbau erklärt.

Der Gesamtschuldenstand der Gemeinde Marchegg hat sich in den letzten Jahren bei 3.000 Euro pro Einwohner eingependelt. Absolut bedeutet das für die Gemeindefinanzen den Schuldenstand von ungefähr 8,5 Millionen Euro. Im Vergleich mit den Durchschnittswerten aller Gemeinden Gänserndorfs und Niederösterreichs liegt Marchegg über dem Durchschnitt. Der aktuellste Wert (2013) liegt absolut bei 8.289.759 Euro.

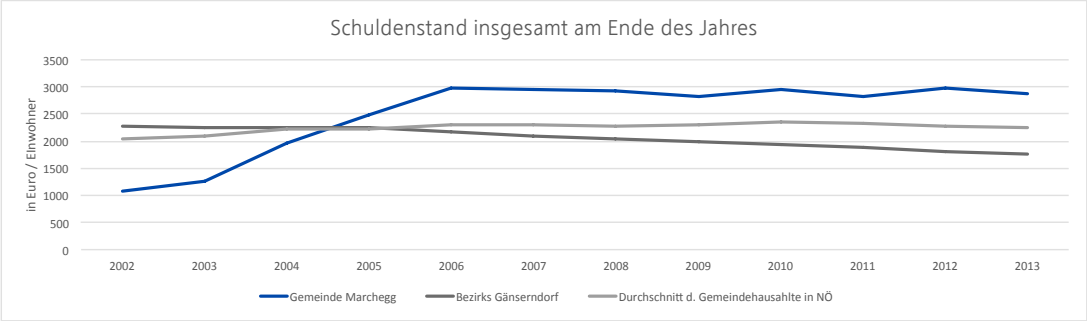
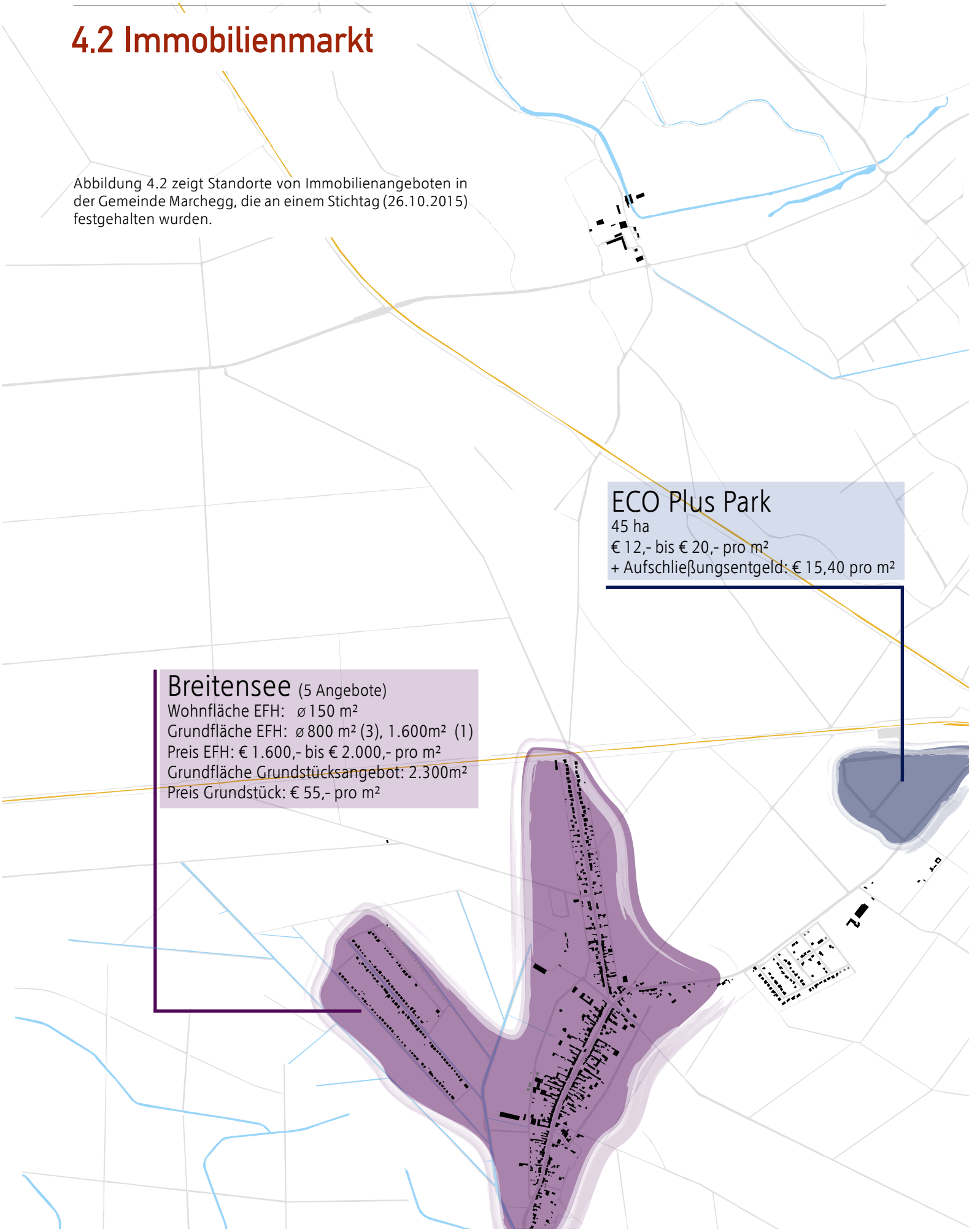


Abbildung 4.1.6: Schuldenstand insgesamt, GemBon (2015) auf Basis von Daten der kommunalen Finanzstatistik (Statistik Austria, 2014)

4.2 Immobilienmarkt

Abbildung 4.2 zeigt Standorte von Immobilienangeboten in der Gemeinde Marchegg, die an einem Stichtag (26.10.2015) festgehalten wurden.



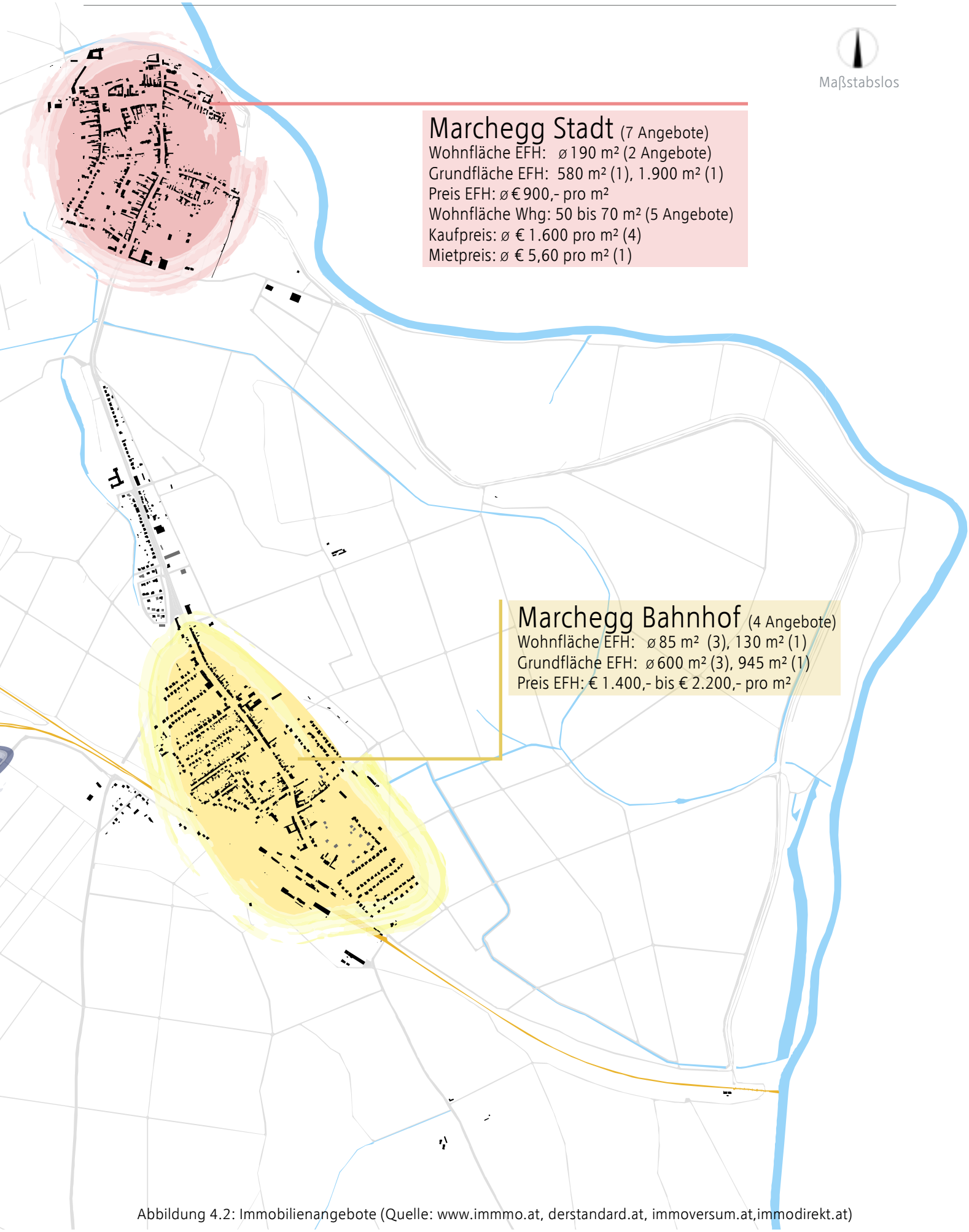


Abbildung 4.2: Immobilienangebote (Quelle: www.immmo.at, derstandard.at, immoversum.at,immodirekt.at)

4.2.2 Immobilienangebot

© Gruppe 2, 2015

Immobilienangebot

Das Angebot wurde aus verschiedenen Immobilienplattformen auf IMMMO sowie konkreten Angeboten von Maklern und Ausschreibungen im derStandard zusammengestellt.

Das Angebot setzt sich aus Einfamilienhäusern, Wohnungen, Grundstücken und Wirtschaftsflächen zusammen. Im Bereich Marchegg Stadt wurden insgesamt 7 Inserate gefunden. Darunter 2 Anzeigen für Einfamilienhäusern mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 190m². Die Grundfläche eines Grundstücks liegt bei 580m², das andere Angbot sticht mit einer deutlich höheren Grundfläche von etwa 1.900m² heraus. Der Preis dieser beiden Ausschreibungen beläuft sich auf etwa € 900,- pro m². Vergleicht man diese Werte mit dem WKO Immobilienpreisspiegel 2015, so ergibt sich für den Bezirk Gänserndorf bei normaler Wohnlage und gutem Wohnwert ein Quadratmeterpreis von € 925,- pro m² für Einfamilienhäuser.

Neben Wohnungen die sich auf einen Kaufpreis von etwa € 1.600 pro m² belaufen, wurde auch ein Angebot von „Schippl-Haus" gefunden. Dabei handelt es sich um sogenannte „Vorsorgewohnungen". Die Wohnungen werden hauptsächlich käuflich erworben, um diese dann befristet zu vermieten. Auch diese Annonce befindet sich in Marchegg Stadt und weist einen Kaufpreis von ungefähr € 1.600 pro m² auf.

In der Bahnhofssiedlung wurden insgesamt 4 Immobilienangebote am aktuellen Immobilienmarkt gefunden. Hier wird hauptsächlich mit Einfamilienhäusern, die im Schnitt eine Wohnfläche von 85m² und eine Grundfläche von etwa 600m² aufweisen, gehandelt. Der Kaufpreis pro Quadratmeter liegt zwischen €1.400,- und € 2.200,-.

In Breitensee wurde neben 4 Einfamilienhäusern auch ein Grundstücksinserat gefunden. Dieses weist einen Preis von ca. € 55,- pro m² auf. Die Einfamilienhäuser können für einen Preis um die € 1.800,- käuflich erworben werden.

"Die Marktlage in Marchegg darf ich als äußerst konstant bezeichnen."

- Harald Schippl, Immobilienmakler

Die einzige gewerbliche Ausschreibug auf dem Immobilienmarkt ist der ECO-Plus Park. Dabei handelt es sich um eine 45 ha große Fläche, die einen Quadratmeterpreis von € 12,- bis € 20,- aufweist. Dazu werden € 15,40 pro m² Aufschließungsentgeld errechnet. Trotz Straßenaufschließung und Bahnanbindung, hat der ECO-Plus Park seit seiner Gründung im Jahre 2002, noch keine Abnehmer gefunden und steht auch heute noch leer.

4.3 Baulandmodell Marchegg

Abbildung 4.3.1: Raiffeisen-Leasing (Quelle: Produktblatt der raiffeisen-leasing)

Aktive Bodenpolitik ist für die Stadtgemeinde Marchegg von großer Bedeutung. Bereits in den vergangenen Jahren wurde eine Kooperation mit der Raiffeisen Bank eingeleitet.

Ein bereits gemeinsames durchgeführtes Projekt ist die Zentralschule Marchegg. Aufgrund von enormen Heizkosten und dem generellen Zustand, sah sich Marchegg gezwungen eine Sanierung einzuleiten. Die Bauzeit lässt sich zwischen Juli 2010 bis Juli 2012 festsetzen.
Die erfolgreiche Zusammenarbeit wird nun im aktuellen Baulandmodell weitergeführt.

Raiffeisen Leasing

Die Raiffeisen Bank hat ein Modell unter dem Titel „raiffeisen-leasing" zur Bereitstellung von Reserveflächen entwickelt. Dieses ermöglicht den Gemeinden, (zukünftigen) Gemeindebürgern und gewerblichen Betrieben Flächen zur Verfügung zu stellen.
Raiffeisen-Leasing erwirbt bzw. tauscht (idealerweise vor Umwidmung) die Grundstücke von Dritten, welche die Gemeinde als Reservefläche benötigt.
Zusammen mit der Gemeinde wird über Größe und Gestaltung der Flächen beraten, die (auf diese Gemeinde) am Besten verwertbar sind und in weitern Schritten umparzelliert wird.
Die Verwertung der Grundstücke werden durch die Raiffeisen-Leasing durchgeführt (in Zusammenarbeit und nach den Wünschen der Gemeinde). Der Gemeinde wird dabei die Festlegung des Verkaufspreis zugesprochen, wobei die Dauer der Abwicklung auf 5-10 Jahre berechnet ist.
Als Vorteile des Raiffeisen-Leasings zählt die Bank auf ihrem Informationsblatt folgendes auf:
- Die Zusammenarbeit mit der Raiffeisen bedeutet für die Gemeinde keine finanzielle Belastung (außerhalb des Budgets) bis zum Ende der Vereinbarung.
- Die Bank übernimmt die Koordination und Planung über das gesamte Projekt. Auch alle juristischen Belange werden von dieser übernommen.
- Die Vergabe und die Preisfestsetzung bleibt im Aufgabenbereich der Gemeinde.

Bei einem eventuellen Gewinn nach dem Verkauf aller Liegenschaften geht dieses Plus in den allgemeinen Haushalt der Gemeinde.

Aktueller Stand in Marchegg

Im Gespräch mit dem Bürgermeister (Herr Haupt) wird die Rolle der Bank als die eines Geldgebers beschrieben. Diese kaufte die Liegenschaften an und erklärte sich bereit, Straßenaufschließung und den Anschluss an das öffentliche Kanalsystem zu übernehmen. Durch die Zusammenarbeit mit der Raiffeisen-Leasing wird Marchegg so etwas wie ein „Baukostenkredit" gegeben. Die Raiffeisen übernimmt die gesamte Vorfinanzierung und für Marchegg fallen keine Vorauszahlungen an.

Der kleine Gewinn, der nach dem Verkauf aller Grundstücke entstehen wird, kommt der Gemeinde zu Gute.

Im Moment befindet sich das Projekt in der Parzellierung in die Grundstücke. Die Fertigstellung ist für das nächste Jahr (2016) angesetzt. Laut Bürgermeister sei die Nachfrage nach den Grundstücken bereits riesig. Bei den Interessenten handelt es sich hauptsächlich um Familien aus der Slowakei.

Die zukünftig verkauften Liegenschaften werden mit Bauzwang ausgewiesen. Wenn innerhalb von 5 Jahren nicht der Baubeginn stattfindet, tritt das Wiederkaufsrecht der Bank in Kraft, das im Kaufvertrag festgesetzt wird (vgl. NÖ ROG 2014 §17). Somit kann vermieden werden, dass Grundstücke als Spekulationsobjekte und Geldanlagen gekauft und diese dann nicht bebaut werden.

Die direkte Siedlungserweiterung befindet sich in der Kieselwettergasse im Bahnhofsviertel. Abbildung 4.3.2 zeigt den derzeitigen Fortschritt (Teilungsentwurf 22.10.2015) der Parzellierung der Baufläche. Dabei werden 21 Grundstücke mit einer Fläche von etwa 550 m² bis 800 m² ausgewiesen.

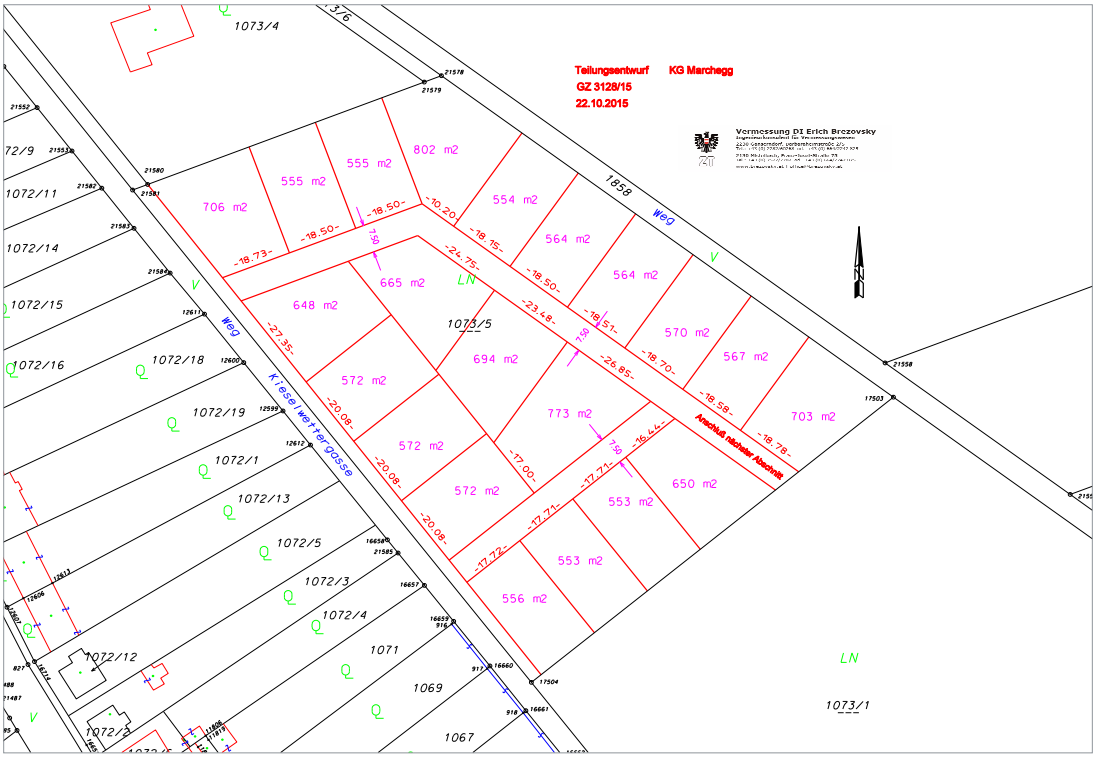


Abbildung 4.3.2: Baulandmodell Marchegg (Quelle: Gemeindeamt Marchegg)

4.3.2 Baulandmodelle im Vergleich

Baulandmodelle im Vergleich

Ein Baulandmodell ist für viele Gemeinden Österreichs eine wesentliche Möglichkeit selbst aktiv der Zersiedelung entgegenzuwirken und Abwanderung zu minimieren.

Durch den Kauf und Tausch von (benachbarten) Privatgründen eröffnet sich der Gemeinde die Chance, konzentriert und bestenfalls in zentraler Lage (neue) Einwohner anzusiedeln. Besonders die Niederlassung von jungen Familien wird angestrebt und soll durch günstige Grundstückpreise erleichtert werden. Diese Preise können ohne größere Schwierigkeiten geboten werden, da die Gemeinde in den meisten Fällen landwirtschaftlich gewidmete Flächen erst nach dem Kauf in Bauland umwidmet.

In Abbildung 4.3.1 wird das Baulandmodell Marchegg mit den Baulandmodellen aus Bleiburg, Diex und Grünleiten verglichen. Bei diesen drei Gemeinden handelt es sich um Gemeinden in Kärnten.

Bei der Recherche der Baulandmodelle lassen sich Modelle aus anderen Bundesländern finden, jedoch überwiegt die Zahl der kärntner Baulandmodelle.

Dies ist auf das große Problem der Abwanderung in Kärnten - besonders in den ländlichen Gebieten - zurückzuführen.

Die Auswahl der unten angeführten Baulandmodelle, Abb. 4.3.3, wurden aufgrund ähnlichen Herausforderungen im ländlichen Gebiet der Gemeinden in Kärnten und der Stadtgemeinde Marchegg getroffen.

Baulandmodell	**Marchegg**	**Bleiburg**	**Diex**	**Grünleiten**
Verortung	Osten Niederösterreichs	Osten Kärntens	Kärnten, nahe Klagenfurt	Norden Kärntens
Zeitraum	2015	2007 und 2013	1998 und 2003	1997 und 2015
Fläche (in m²)	13.000	32.483 und 45.290 (1000 m² Grundstücke)	10 Parzellen + Veranstaltungsplatz und 18 Parzellen	47.000 (31 Grundstücke) und 30 Grundstücke
Grundstückspreis (pro m²)	- (wird an € 54,- angelehnt sein)	€ 15,- und € 26,-	2003: € 18,-	1997: ATS 350,-, dann € 30,-
aktueller Grundstückspreis*	€ 30,- bis € 55,- /m²	€ 20,- bis € 40,- /m²	€ 25,- bis €50,- / m²	€ 50,- bis € 80,- / m²
Unterstützung durch...	Bank (raiffeisen)	Baufirma (Liesnig Bau)	-	Architekturbüro
Ziel	Bevölkerungsanstieg	Bevölkerungsanstieg	Stopp der Abwanderung	Gegensteuerung gegen Überalterung
Rolle der Gemeinde	Umwidmung	Umwidmung, Erschließung, Gemeindezuschuss	Umwidmung, Erschließung	Umwidmung, Erschließung
Rolle des Partners	Vorfinanzierer, offizielle Ansprechpartner	Bau (Rohbau bis bezugsfertig)	-	Planung und Gestaltung

Abbildung 4.3.3: Baulandmodelle im Vergleich, * laut „GEWINN“ 05/2015 (auf Bezirksebene);
Quelle: bleiburg.gv.at; diex.gv.at, meinbezirk.at/voelkermarkt;
Dokument:“ Baulandmodell Grünleiten nachhaltige Infrastruktur mit einem Mikronetz“

4.4 Resümee

Die raumplanerischen Themen und planungsrelevanten Informationen werden nun aus diesem Thema der Bestandsanalyse hervorgehoben. So soll eine Erleichterung bei den Schritten der zukünftigen Planung und der Maßnahmenfindung herbeigeführt werden.

Wirtschafticher Rahmen

Der finanzielle Rahmen der Stadtgemeinde Marchegg ist nicht groß. Genauer gesagt, verfügte die Gemeinde über die letzten Jahre über fast kein Geld, welches für größere Projekte oder Planungen verwendet werden konnte.
Einzig die Möglichkeit der Schuldenaufnahme ermöglichte es, diese zu verwirklichen. Aus diesem Grund ist dies für eine zukünftige Planung in Marchegg durchaus relevant.
Die Finanzierungsstruktur zeigt, dass sich das Einkommen zu einem großen Teil aus den Ertragsanteilen an gemeinschaftlichen Bundesabgaben finanziert.
Eine Siedlungserweiterung bedeutet nicht nur eine Erhöhung der Einwohner, sondern auch steigende Einnahmen im Bereich der Grundsteuer.

Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt selbst lässt sich als äußerst ruhig und konstant bezeichnen. Der Stadtgemeinde Marchegg ist es dadurch möglich, ihre Siedlungserweiterungen ohne starken Siedlungsdruck konkret durchzuführen.
Trotzdem finden sich zahlreiche Leerstände, für die keine Käufer gefunden wurden. Das ECO-Plus Gebiet stellt das größte Angebot dar, welches seit über 10 Jahren trotz Straßenaufschließung und direktem Bahnanschluss keine Abnehmer findet. Eine Ansiedlung eines Betriebs würde nicht nur die Kommunalsteuer (und somit die Einnahmen der Gemeinde) erhöhen, sondern auch ein Gewinn vieler Arbeitsplätze für Marchegg bedeuten. Die 45 ha große Fläche kann auf jeden Fall als ein Potential für Marchegg angesehen werden.

Baulandmodell Marchegg

Marchegg zeigt mit der Zusammenarbeit mit der Raiffeisen Bank sein großes Interesse an aktiver Bodenpolitik. Auch wenn es sich dabei „nur" um 21 Grundstücke handelt, ist es eine gute (und wohl erfolgreiche) Möglichkeit für Marchegg, besonders Familien in der Gemeinde anzusiedeln. Die Nachfrage ist - laut Bürgermeister Gernot Haupt - riesig. Es handelt sich um ein Projekt, welches ausgeweitet werden sollte.

Quellenverzeichnis

Statistik Austria
GemBon (2015)
auf Basis von Daten der kommunalen Finanzstatistik
Software des Fachbereichs Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik der Technischen Universität Wien (E280-3) (Version 2.5/2015, J. Bröthaler, Wien.)
zur Verfügung gestellt durch Gerlinde Gutheil
Die Diagramme aus dem Kapitel 4.1 wurden auf Basis dieser Datei erstellt.

Gemeinde Marchegg
(Gespräche mit Bürgermeister G. Haupt und Emailverkehr mit M. Fiala)
Baulandmodell Marchegg

Raiffeisen - Leasing
Emailverkehr mit Michael Schreiber (zuständig für Vertrieb Projekte und Sonderfinanzierungen Raiffeisen)
Baulandmodell Marchegg
www.energie-schmiede.at/wp/wp-content/uploads/EEBS_12101.pdf
Raiffeisen - Leasing (Schule)

Immobilien
www.immmo.at, derstandard.at, immoversum.at,immodirekt.at
Emailverkehr mit Harald Schippl, Immobilienmarkler
WKO Immobilienpreisspiegel 2015
„GEWINN" 05/2015

Baulandmodelle
Emailverkehr mit Mag. Roland Zellhofer (Projektmanager Wirtschaftsparks)

bleiburg.gv.at; diex.gv.at, meinbezirk.at/voelkermarkt; Dokument:

„Baulandmodell Grünleiten nachhaltige Infrastruktur mit einem Mikronetz"

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 4.1.1 4
Saldo der laufenden Gebarung

Abbildung 4.1.2 5
Freie Finanzspitze

Abbildung 4.1.3 6
Finanzierungsstruktur

Abbildung 4.1.4 6
Höhe und Struktur der Finanzskraft

Abbildung 4.1.5 7
Netto-Schuldstand

Abbildung 4.1.6 7
Schuldenstand gesamt am Ende des Jahres

Abbildung 4.2 8/9
Immobilienangebote

Abbildung 4.3.1 11
Raiffeisen - Leasing

Abbildung 4.3.2 12
Baulandmodell Marchegg

Abbildung 4.3.3 13
Baulandmodelle im Vergleich

IMPRESSUM

VERFASSERINNEN

GRUPPE 2

Nuh Erkaya 1163145
Marlene Fuchs 1327063
Victoria Krapfenbauer 1325490
Ladina Projer 1326605
Jasmina Turkovic 1325251

Betreuungsteam TU Wien, Department für Raumplanung

Arnold Faller, Digital Architecture and Planning
Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald, Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik
Bardo Hörl, Verkehrssystemplanung
Helena Linzer, Örtliche Raumplanung
Werner Tschirk, Örtliche Raumplanung

Technische Universität Wien
Department für Raumplanung
Vienna University of Technology
Department of Spatial Planning

in Zusammenarbeit mit
Edwin Hanak, Regionalberater NÖ. Regional. GmbH
Gernot Haupt, Bürgermeister von Marchegg