



Abbildung 4.0.1: Schutzwald in Mittelberg, eigene Aufnahme

BESTANDSANALYSE **WIRTSCHAFTLICHE** **RAHMENBEDINGUNGEN** **STADTGEMEINDE LANGENLOIS**

P2 | Räumliche Entwicklungsplanung
Gruppe 1 | November 2016

Inhaltsverzeichnis

4 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND HANDLUNGSSPIELRÄUME	5
4.1 EINLEITUNG	5
4.2 KOMMUNALER GEMEINDEHAUSHALT	6
4.3 IMMOBILIENMARKT	17
4.4 KOMMUNALE BODENPOLITIK	20
4.5 RAUMPLANERISCHES FAZIT	22
4.6 QUELLEN UND ABBILDUNGEN	23



Abbildung 4.0.2: Blick auf Langenlois, eigene Aufnahme

4. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Handlungsspielräume

4.1. Einleitung

„Ohne Geld ka Musi“ heißt es landläufig um auszudrücken, dass für eine Leistung ein gewisser finanzieller Aufwand nötig ist. Die Gemeinden haben einerseits Leistungen aufgrund rechtlicher Vorgaben zu erbringen, andererseits um seine BürgerInnen Verbesserungen zu bringen und im Wettbewerb zu anderen Gemeinden, Regionen und Tourismuszielen bestehen zu können.

Aufgabe dieses Teils der Analyse ist es die bisherigen Finanzgebarungen der Stadtgemeinde Langenlois zu betrachten und zu analysieren um damit Rückschlüsse auf ihre aktuelle Situation zu ziehen. Weiters sollen so auch Grundlagen für die Planungen erstellt und Stärken, Herausforderungen oder Probleme eruiert werden.

Ein weiterer Bereich dieses Berichts ist der Liegenschaftsmarkt der ebenfalls Rückschlüsse auf die Situation in der Gemeinde ermöglicht. Betrachtet wird hier die Situation und das Preisniveau sowie das Angebot der un-

terschiedlichen Immobilienmärkte (Boden, Wohnen, Gewerbe). Die Auswirkungen der Gemeindeaktivitäten, vor allem durch die Langenloiser Liegenschaftsverwaltungsgesellschaft, vervollständigt die Bestandsaufnahme. Abschließend soll ein Fazit die raumplanerische Relevanz der Ergebnisse zusammenfassen und beurteilen.

Im Kapitel Gemeindehaushalt wurden Daten der kommunalen Finanzstatistik analysiert, die in der kommunalen Haushaltsanalyse und –prognose zusammengefasst werden. Absolutwerte wurden im Zeithorizont 2000 – 2014 analysiert. Pro-Kopf Kennzahlen – aufgrund der Volkszählung 2001 – im Zeitraum 2001 – 2014.

Die Daten rund um die Situation um den Immobilienmarkt wurden durch Abfragen von Immobilienwebseiten, MarklerInnen und den Preisen der Kaufpreissammlung erstellt. Weiters stellten Auskünfte von lokalen AkteurInnen eine weitere Grundlage dar.

4.2. Kommunaler Gemeindehaushalt

Um einen Überblick der finanziellen Lage einer Gemeinde zu bekommen sind einige Kennzahlen von großer Bedeutung. Einige leicht erfassbare sollen hier zu Beginn einen Überblick geben.

Gesamtbudget

Das Gesamtbudget der Stadtgemeinde Langenlois ist über die letzten Jahre kontinuierlich gestiegen. So stieg der Betrag von rund 12 Mio. Euro im Jahr 2000 auf rund 18 Mio. Euro im Jahr 2014 an (GemBon 2016).



Abbildung 4.2.1: Gesamtbudget,
Quelle: eigene Darstellung nach GemBon 2016

Bevölkerungsentwicklung

Gründe dafür waren neben den gestiegenen Kosten auch der kontinuierliche Bevölkerungszuwachs. Waren im Jahr 2001 ein Bevölkerungsstand von 6.875 zu verzeichnen, stieg die Bevölkerung an und überschritt im Jahr 2005 die 7.000 EinwohnerInnen-Hürde. Aktuell sind 7.660 Personen in Langenlois als GemeindebewohnerInnen zu zählen (Statistik Austria 2016a).



Abbildung 4.2.2: Bevölkerungsentwicklung
Quelle: eigene Darstellung nach GemBon 2016

Die durchschnittliche Zuwachsrate beträgt somit rund 0,74%. Ein starker Anstieg war vor allem auf das Jahr 2012 zu erkennen.

Schuldenstand

Neben diesen Bevölkerungszuwachs aber auch durch Rückzahlungen am Beginn der 2000er Jahre ist der Schuldenstand pro Kopf im Zeitraum 2001 - 2014 gesunken. Näheres wird im Kapitel „Schulden“ ausgeführt.

Einnahmen - Ausgaben

Die generelle Situation der Einnahmen-Ausgaben ist auf die Periode 2000-2014 sehr ausgeglichen. Sowohl Einnahmen als auch Ausgaben stiegen in dieser Periode kontinuierlich an. Als Ausreißer konnte vor allem das Jahr 2008 festgestellt werden, in dem es einige große Projekte in der Gemeinde gab. Dieses Budget wurde damals von der Gemeinde als „Megabudget“ bezeichnet und beinhaltete u.a. die Investitionskosten für den Holzplatz-Umbau, erste Hochwassermaßnahmen und viele weitere Investitionen.

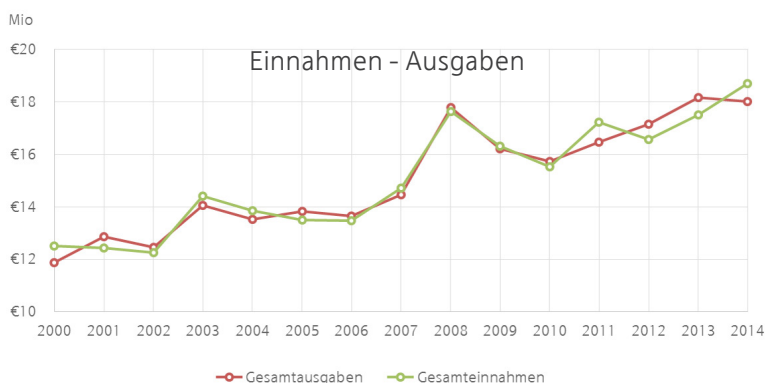


Abbildung 4.2.3: Verlauf der Gesamt-Einnahmen/-Ausgaben in Langenlois,

Einnahmen Ausgaben nach Ansatzgruppen

Die Einnahmen und Ausgaben werden durch eine Vereinbarung zwischen Bund, Länder und Gemeinden auf neuen Ansatzgruppen verteilt (Verbindungsstelle der Bundesländer 2010). Da eine Gemeinde nicht auf Gewinn orientiert ist, besitzen die überwiegenden Ansatzgruppen einen negativen Saldo und gelten somit als Netto-Ausgaben. Zum Beispiel kann der Bereich „Unterricht“ nicht durch seine eigenen Einnahmen selbst finanziert werden. Steuern und Abgaben sowie Transferzahlungen die unter der Ansatzgruppe „Finanzwirtschaft“ zusammengefasst werden gleichen die negativen Ansatzgruppen aus.

Entscheidend für die Analyse sind die Entwicklungen und Ausreißer in der Vergangenheit. Vor allem durch die Betrachtung der zeitlichen Entwicklung kann geschlossen werden, wo große Kostentreiber oder stabile Ausgaben/Einnahmen zu verorten sind. Einige der Ansatzgruppen sind in der folgenden Abbildung in ihrem Verlauf über die Zeit dargestellt.

Der Saldo bei der Ansatzgruppe für Unterricht hängt stark von Baulichen Tätigkeiten in diesem Bereich ab. Im Jahr 2005 fand z.B der Ausbau und die Sanierung der Volksschule Langenlois statt, was sich deutlich bemerkbar machte. Auch die höheren Aufwendungen im Bereich Straßen- und Wasserbau sind abhängig von den Bautätigkeiten und der Refinanzierung durch Förderungen von Land/Bund.

Zu beachten und in weiterer Folge zu bedenken sind vor allem die Steigerungen im Bereich Gesundheit und soziale Wohlfahrt. Diese steigenden negativen Salden stellen die Gemeinde langfristig vor Herausforderungen, weil sie fast zu 100% laufende Ausgaben und somit strukturelle Herausforderung sind.

Einige exemplarische Ausgaben und Zahlungen der Gemeinde im laufenden Jahr 2015 bzw. vorveranschlagt für das Jahr 2016 werden nachstehend angeführt. Diese wurden den Gemeinderatsprotokollen vom 17.12.2015 bzw. 31.12.2015 entnommen.

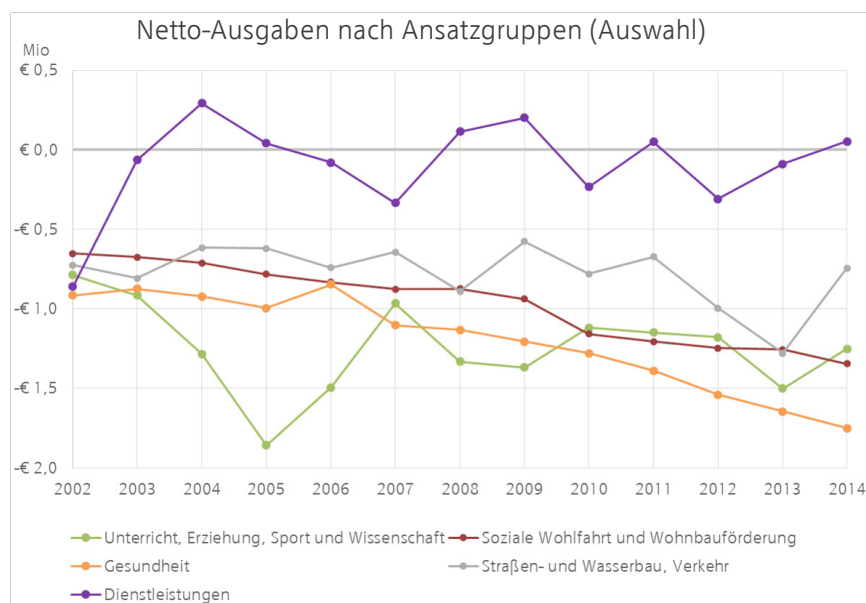


Abbildung 4.2.4: Einnahmen - Ausgaben nach Ansatz-Gruppen (Auswahl)

Quelle: eigene Darstellung nach GemBon 2016

Ausgaben im Vergleich zu den anderen Körperschaften

Der indexbezogene Vergleich zwischen den Körperschaften zeigt, dass die Ausgaben seit dem Jahr 2008 etwas stärker steigen als im Durchschnitt der niederösterreichischen Gemeinden. Auch hier ist das „Megabudget“ 2008 als deutlicher Ausreißer zu sehen. Deutlich zu erkennen ist der Anstieg bei den Gemeinden im Bezirk Krems (Land). Der Anstieg lässt sich aber durchaus mit dem Zuwachs der Bevölkerung (rund 12 % seit 2001) und der allgemeinen Preissteigerung (VPI 2000 – 2014 rund 33 %) gegenüberstellen (Statistik Austria 2016b).

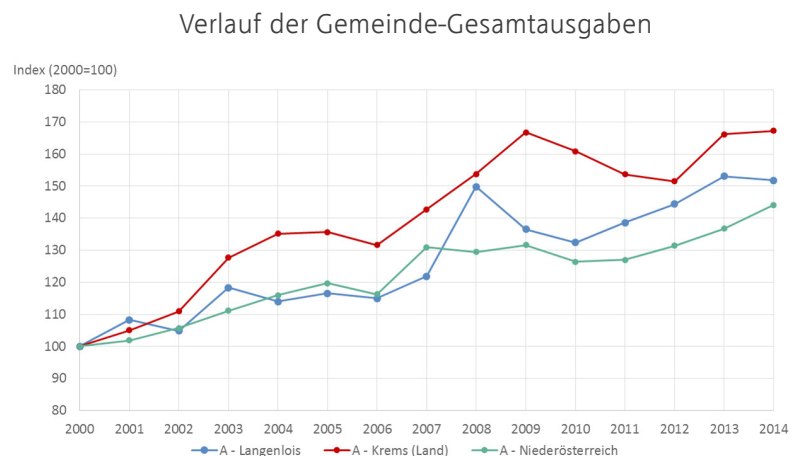


Abbildung 4.2.5: Gemeinde-Gesamtausgaben der verschiedenen Körperschaften

Quelle: eigene Darstellung nach GemBon 2016

Saldo der laufenden Gebarung

Der Saldo der laufenden Gebarung ist ein Indikator, der den Selbst-Finanzierungsrahmen abbildet. Dieser Rahmen zeigt die Möglichkeiten zur Schuldentilgung und für Investitionen. Er wird gebildet aus der Differenz von Ausgaben und Einnahmen der laufenden Gebarung. Alle Einnahmen (Steuern, Erträge) und Ausgaben (Sachaufwand, Bedienstete) die nicht zu Verkauf/(An-)Schaffung von Sach- und Finanzvermögen zählen, gelten als laufende Gebarung. Vielmehr kann der Saldo zur Schaffung dieser Vermögen herangezogen werden. Der Saldo der laufenden Gebarung war in der Stadtgemeinde Langenlois im Jahr 2001 auf einem sehr niedrigen Niveau und deutlich unter dem Schnitt des Bundeslandes und Bezirkes.

In absoluten Zahlen waren im Jahr 2001 nur rund 400.000 Euro verfügbar. Dieser anfängliche Betrag stieg zwar in den darauffolgenden Jahren, blieb aber auch hier unterdurchschnittlich gegenüber den Werten aus Niederösterreich gesamt. Ab dem Jahr 2009 konnte aber die Lücke geschlossen werden

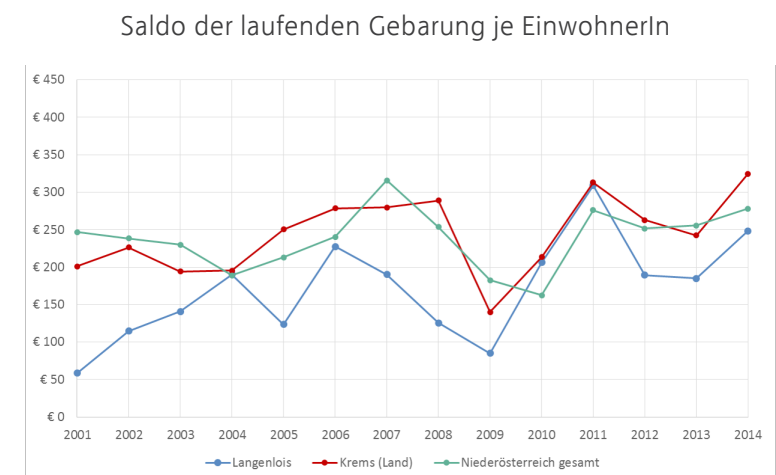


Abbildung 4.2.6: Saldo der laufenden Gebarung je EinwohnerIn

Quelle: eigene Darstellung nach GemBon 2016

was sich vor allem auf die gesteigerten laufenden Einnahmen aus der laufenden Gebarung zurückführen lässt. Aktuell liegt der Absolutwert der laufenden Gebarung bei rund 1,8 Mio Euro (GemBon 2016).

Freie Finanzspitze

Die „freie Finanzspitze“ dient zur Finanzierung von Investitionsvorhaben sowie zur teilweisen Bedeckung der Folgekosten neuer Investitionen.

Die freie Finanzspitze (FFS) zieht vom Saldo der laufenden Gebahrung die Schuldentilgung ab. Der Schuldenstand wird im Kapitel Schulden noch näher ausgeführt. Die FFS drückt somit den Selbst-Finanzierungsrahmen der Gemeinde aus. Auch hier wird zur besseren Vergleichbarkeit der Pro-Kopfstand herangezogen. Um die Entwicklung besser zu verdeutlichen, wurde für die Datenreihe Niederösterreich und Langenlois ein linearer Durchschnittswert eingeblendet.

Die Entwicklung der freien Finanzspitze Langenlois zeigt einen positiveren Trend als jener der durchschnittlichen niederösterreich-

chischen Gemeinden. Während dieser eher negativ ist, entwickelte er sich in Langenlois kontinuierlich in den positiven Bereich und führte so zu jeweils positiven Ergebnissen in den letzten Jahren.

Im Unterschied zum vorherigen Indikator sticht das Jahr 2005 als ein Jahr mit einer geringen freien Finanzspitze hervor. Ein Blick auf die Schuldenrückzahlung kann hier Aufschluss geben. Auch die Jahr 2008/2009 mit den großen Ausgaben im Bereich Infrastruktur sind wieder deutlich erkennbar. Der positive Trend mit rund 100,- Euro freier Finanzspitze pro Jahr und Kopf in den letzten Jahren ermöglicht es der Gemeinde investive Aktionen zu tätigen ohne zwingenderweise auf Rücklagen zurückgreifen zu müssen. In absoluten Zahlen lag die FFS im Jahr 2014 bei rund 950.000 Euro (GemBon 2016).

Freie Finanzspitze je EinwohnerIn

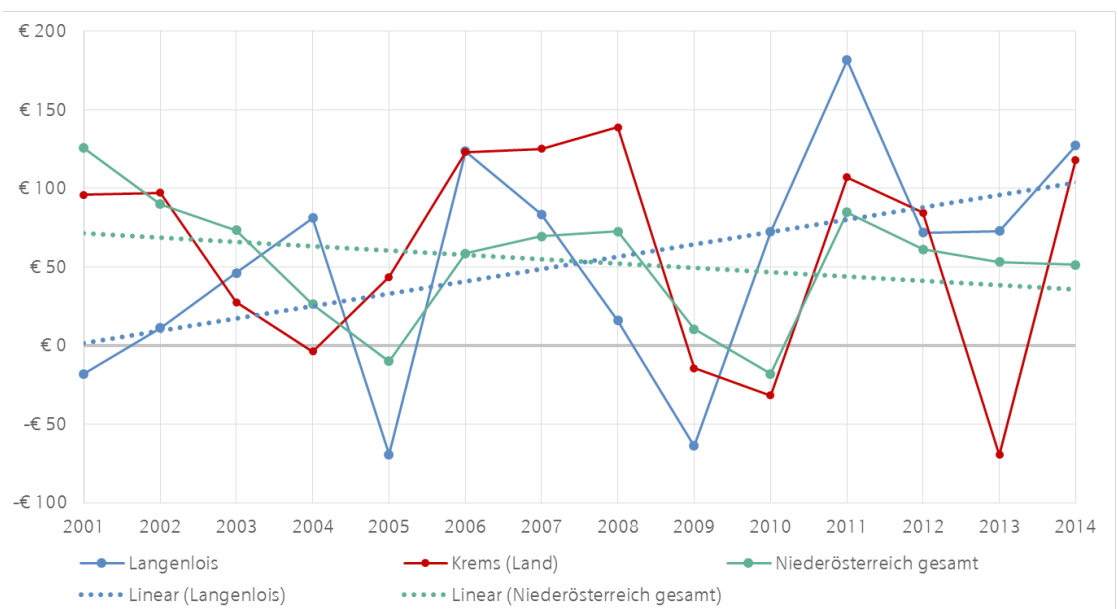


Abbildung 4.2.7: Freie Finanzspitze der unterschiedlichen Gebietskörperschaften

Quelle: eigene Darstellung nach GemBon 2016

Finanzierungsstruktur

Die Finanzierungsstruktur stellt dar wie die Gemeinde ihre Investitionsausgaben finanziert und setzt sich aus der Schuldenaufnahme, der Entnahme aus Rücklagen, der Verkäufe von bestehenden Sachanlagevermögen und der freien Finanzspitze zusammen. Die nachstehende Grafik zeigt wie sich die Finanzierungsstruktur über die letzten 14 Jahre zusammengesetzt hat.

Vermutung nahe, dass das Kapital aus der Entnahme aus Rücklagen nicht für tatsächliche Investitionen verwendet wird sondern es sich hierbei mehr um eine Umlegung der Finanzen handelt.

Bei den Indikatoren Schuldenaufnahme, Entnahme aus Rücklagen und Verkäufe von bestehenden Sachanlagevermögen handelt es sich um tatsächliche Einnahmen. Lediglich die freie Finanzspitze ist ein theoretisches

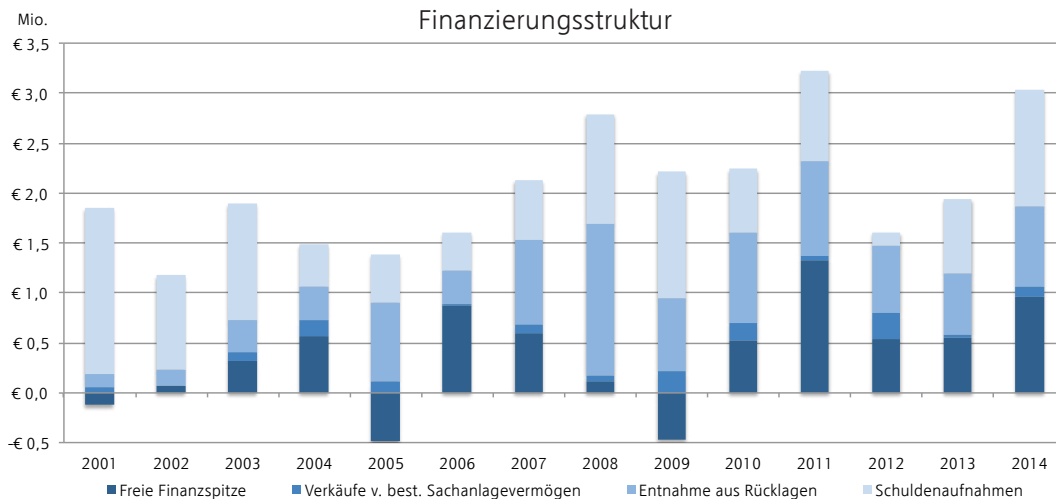


Abbildung 4.2.8: Finanzierungsstruktur

Quelle: eigene Darstellung nach GemBon 2016

Von den vier Indikatoren fallen die Verkäufe von bestehenden Sachanlagevermögen am niedrigsten aus, 2002 wurden sogar überhaupt keine Sachanlagen verkauft. Die höchsten Anteile an Sachanlagevermögen werden in den Jahren 2009 und 2012 verzeichnet.

Die Details zu der freien Finanzspitze sowie der Schuldenaufnahme werden in den jeweiligen Kapiteln behandelt.

Besonders auffällig ist, dass Langenlois einen hohen Anteil an Entnahmen aus Rücklagen hat. Allerdings ist hierbei zu erwähnen, dass sie in den meisten Fällen zeitgleich auch wieder Rücklagen aufbauen. Daher liegt die

Kapital, welches in den jeweiligen Jahren zwar zur Verfügung stand nicht aber tatsächlich verwendet werden musste. Nachdem aber im Regelfall die Gemeinden zuerst das Kapital aus der freien Finanzspitze für Investitionen ausschöpfen, da es sich hierbei um Überschüsse handelt, kann davon ausgegangen werden, dass dieses Mittel auch tatsächlich verwendet wurde.

Normalerweise gilt daher die Finanzierungsstruktur auch als Auskunft über die tatsächlich getätigten Investitionsausgaben der Gemeinde, jedoch gilt dies nicht in Langenlois. Bei einem Vergleich der Investitionsausgaben der Gemeinde Langenlois mit deren

Finanzierungsstruktur, ergibt sich, dass die Investitionsausgaben meist höher sind als die Finanzierungsstruktur. Ein Grund hierfür ist, dass Langenlois relativ hohe Förderungen von Bund und/oder Land erhalten hat. Diese Förderungen werden in der Finanzierungsstruktur nicht miteinbezogen, da diese nur die Eigenfinanzierung der Gemeinde darstellt. Bezieht man nun diese Förderungen mit ein zeigt sich, dass die Ausgaben meist niedriger sind als die Höhe der Finanzierungsstruktur.

Höhe und Struktur der Finanzkraft

Die Höhe und Struktur der Finanzkraft stellt die finanziellen Mittel der Gemeinde Langenlois dar und setzt sich aus den vier Indikatoren Intragovernmentale Transfereinnahmen, Einkünfte aus Besitz und Unternehmertätigkeit, eigene Steuern und Ertragsanteile zusammen. Die Abbildung zeigt den Jahresverlauf der Finanzkraft von 2001 bis 2014.

Bei den Intragovernmentalen Transfereinnahmen handelt es sich um „Einkommen, das ohne ökonomische Gegenleistung emp-

fangen wird.“ (Gabler Wirtschaftslexikon 2016)

Darunter sind eben jene Förderungen zu verstehen, die in der Finanzierungsstruktur nicht miteinbezogen wurden. Vorwiegend sind diese Förderungen vom Land bzw. Bund, aber auch EU-Förderungen sind darin enthalten.

In den Jahren 2004, 2008 und 2014 sind besonders hohe Transfereinnahmen zu erkennen, welche sich aus dem hohen Kapitaltransfer von Trägern öffentlichen Rechts ergeben. 2008 lagen diese bei rund 1,6 Mio. Euro und sind vor allem auf der Förderung zur Wasserversorgungsanlage Langenlois und der Förderung zum Ausbau des Kindergartens zu begründen. (Gemeinde Langenlois 2008a)

Wie aus der nachstehenden Abbildung erkennbar ist, besteht die Finanzkraft von Langenlois zu 70% und 80% aus den zwei Indikatoren Einkünften aus Besitz und Unternehmertätigkeit und den Ertragsanteilen.

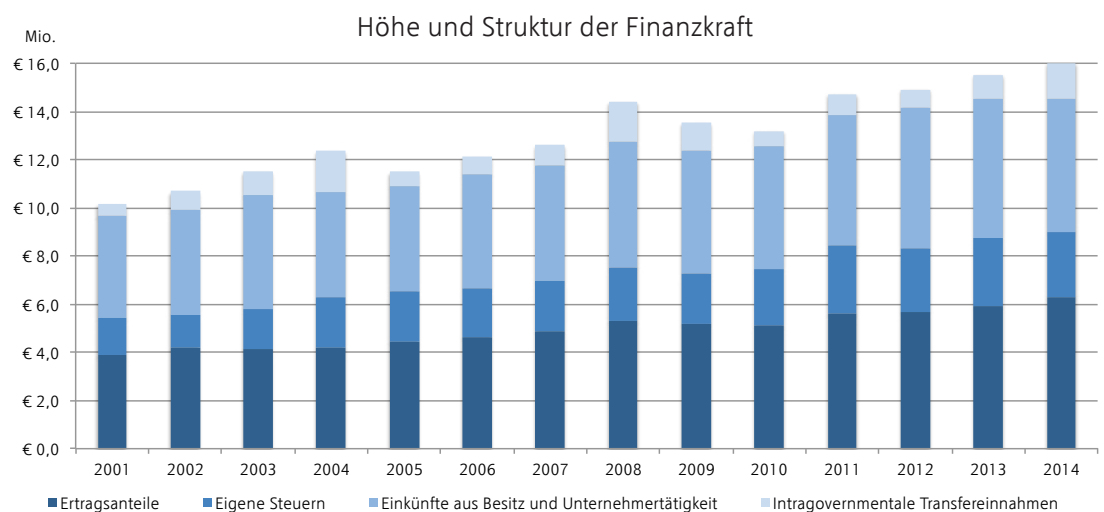


Abbildung 4.2.9: Höhe und Struktur der Finanzkraft

Quelle: eigene Darstellung nach GemBon 2016

Untypisch ist der sehr hohe Anteil an Einkünften aus Besitz und Unternehmertätigkeit, durchschnittlich 5 Mio. Euro, woraus rückgeschlossen werden kann, dass die Gemeinde sehr aktiv agiert. Dies hängt auch mit der Tätigkeit der Langenloiser Liegenschaftsverwaltungs-Gesellschaft m.b.H. zusammen, welche im Kapitel kommunale Bodenpolitik genauer beschrieben wird.

Ertragsanteile

Unter Ertragsanteile versteht man die gemeinschaftliche Bundesabgaben. Dabei handelt es sich um die Steuereinnahmen des Bundes, die beim Finanzausgleich anteilschaft, abhängig von der Bevölkerungszahl, an die Länder und Gemeinden ausbezahlt werden. (Gemeindebund 2016)

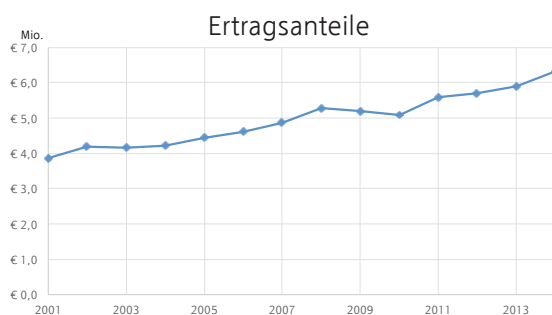


Abbildung 4.2.10: Ertragsanteile

Quelle: eigene Darstellung nach GemBon 2016

Auffällig an der Finanzkraft ist auch, dass die drei Indikatoren Einkünfte aus Besitz und Unternehmertätigkeit, eigene Steuern und Ertragsanteile eine steigende Tendenz haben. Von 2001 bis 2003 bewegte sich Langenlois bei den eigenen Steuern noch im 1 Mio. Euro Bereich, seit 2004 im 2 Mio. Euro Bereich. Die eigenen Steuern bestehen vorwiegend aus der Kommunalsteuer und der Grundsteuer, allerdings macht die Kommunalsteuer den größeren Anteil aus.

Kommunalsteuer

Der Kommunalsteuer liegen die Bruttolöhne der in der Gemeinde arbeitenden Beschäftigten zu Grunde und lässt somit indirekt auf Arbeitsplätze und Lohnniveau rückschließen. Die Kommunalsteuer stieg in den letzten 15 Jahren stärker an als in den restlichen niederösterreichischen Gemeinden. Während in Langenlois die Einnahmen im Vergleich zu 2000 verdoppelt werden konnten, stieg diese in den Gemeinden Niederösterreichs um 60%. In Absolut-Zahlen betrug die Kommunalsteuer in Langenlois für das Jahr 2014 rund € 1,5 Mio.

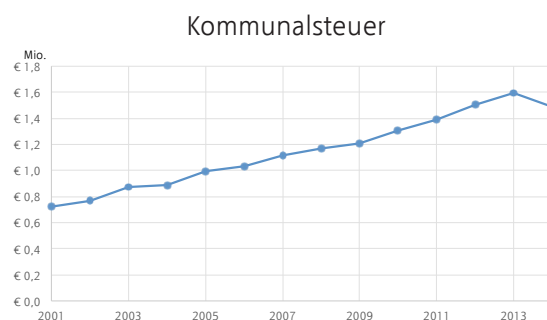


Abbildung 4.2.11: Kommunalsteuer

Quelle: eigene Darstellung nach GemBon 2016

Die Grundsteuer ist in Langenlois kontinuierlich gestiegen und übersteigt leicht den Bezirksschnitt. Eine Besonderheit zeigt sich allerdings bei den Interessentenbeiträge der GrundstückseigentümerInnen und AnrainerInnen.

Im Jahr 2011 gab es einen sehr starken Anstieg, der auf die Erhöhung der Aufschließungsabgabe zurückzuführen ist. In diesem Jahr wurde die Abgabe von 335 Euro auf 450 Euro erhöht. (Gemeinde Langenlois, 2011)

Leistungserbringung

Die Leistungserbringung setzt sich zusammen aus der Erbringung von Gütern und Dienstleistungen, den laufenden Transferausgaben und der Bereitstellung von Sachanlagevermögen.

Die Abbildung zeigt einen besonders hohen Anstieg von 2007 auf 2008 sowie einen leichten Rückgang in den Jahren 2009 und 2010 nach der Finanzkrise. 2013 waren

die Ausgaben zur Leistungserbringung am höchsten und beliefen sich auf rund 15,3 Mio Euro.

Nachdem sich der Indikator „Bereitstellung von Sachanlagevermögen“ über die Jahre kaum merklich verändert hat, wird im folgenden Absatz nur auf die Erbringung von Gütern und Dienstleistungen und die laufenden Transferausgaben im Detail eingegangen.

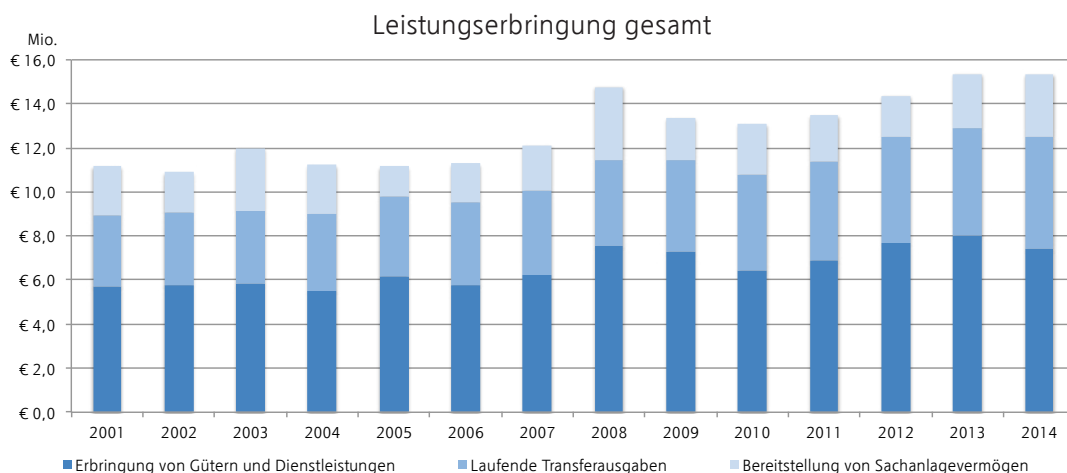


Abbildung 4.2.12: Leistungserbringung gesamt

Quelle: eigene Darstellung nach GemBon 2016

Erbringung von Gütern und Dienstleistungen

Die Erbringung von Gütern und Dienstleistungen errechnet sich aus dem Aufwand für aktive Bedienstete und dem laufenden Sachaufwand, wobei der laufende Sachaufwand den größeren Teil ausmacht.

Die neben stehende Abbildung stellt die Erbringung von Gütern und Dienstleistungen in absoluten Zahlen dar und die nachfolgende Abbildung zeigt die prozentuelle Entwicklung.

Erbringung von Gütern und Dienstleistungen je EW

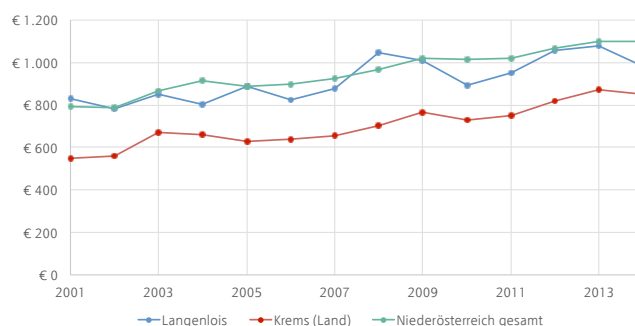


Abbildung 4.2.13: Erbringung von Gütern und Dienstleistungen je EW in absoluten Zahlen

Quelle: eigene Darstellung nach GemBon 2016

In absoluten Zahlen zeigt die Abbildung, dass sich Langenlois weit über dem Bezirksdurchschnitt befindet, teilweise sogar über dem niederösterreichischen Schnitt. Dies liegt daran, dass Langenlois zu Beginn dieser Betrachtungsperiode 2001 bei einem hohen Wert von rund 830 Euro je EinwohnerIn liegt, im Gegensatz zu Niederösterreich bei dem der Wert bei ca. 800 Euro je EinwohnerIn bzw. des Bezirks bei dem er sogar bei nur 550 Euro je EinwohnerIn liegt.

Bei der Betrachtungsweise des prozentualen Wachstums bei dem der Ausgangspunkt der Wert von 2001 100% ist, fällt auf, dass

Erbringung von Gütern und Dienstleistungen je EW

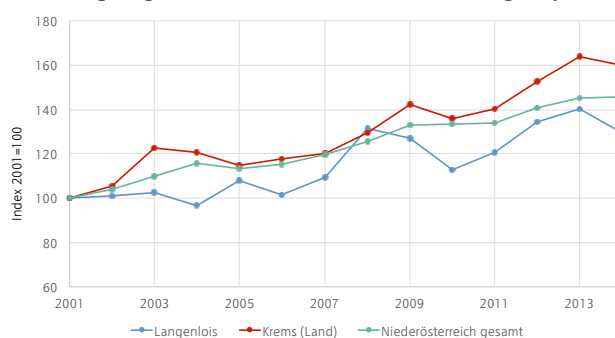


Abbildung 4.2.14: Erbringung von Gütern und Dienstleistungen je EW in Prozent (Index)

Quelle: eigene Darstellung nach GemBon 2016

Langenlois nicht überverhältnismäßig viel ausgibt. Das bedeutet, dass die Kosten pro neuem/r EinwohnerIn nicht höher werden als die der derzeitigen EinwohnerInnen.

Laufende Transferausgaben

Bei den laufenden Transferausgaben handelt es sich um Förderungen, die die Gemeinde vergibt. Sie bestehen aus jenen des öffentlichen Rechts und jenen des privaten. Im Durchschnitt sind 80% der Transferausgaben, Ausgaben des öffentlichen Rechts und lediglich 20% gehen an private Personen.

Mit Hilfe der Abbildung kann man erkennen, dass diese Ausgaben kontinuierlich steigen ohne größere Abweichungen.

Auch hier lohnt es sich sowohl einen Blick auf die absoluten als auch auf die relativen Werte zu werfen. Da Langenlois sich in absoluten Zahlen wieder über dem Durchschnitt, aber in Prozent unter dem Durchschnitt befindet.

Laufende Transferausgaben je EW

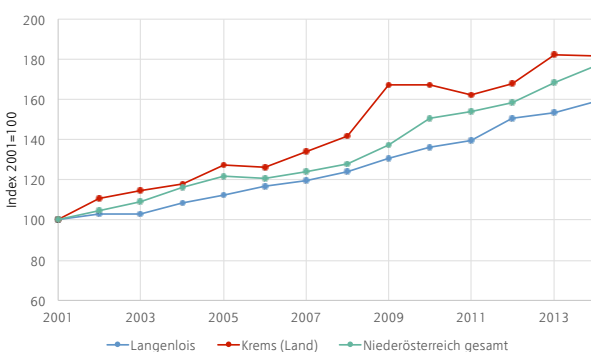
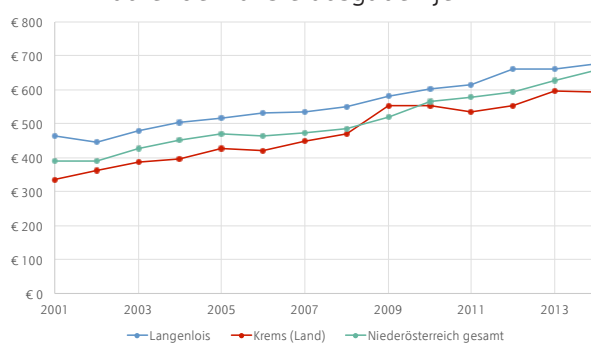


Abbildung 4.2.15: Laufende Transferausgaben je EW in absoluten Zahlen und in Prozent (Index)

Quelle: eigene Darstellung nach GemBon 2016

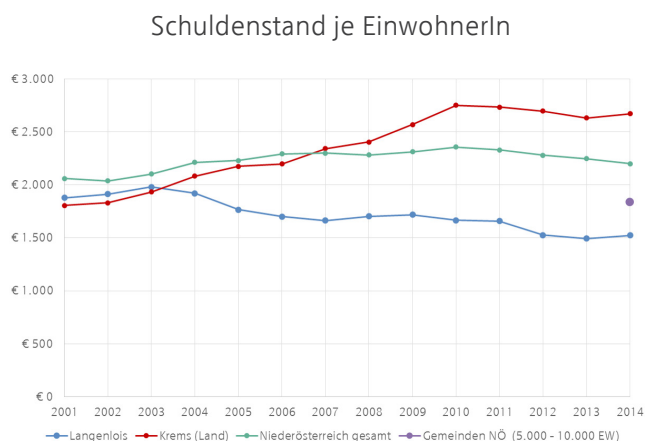


Abbildung 4.2.16: Verlauf des Schuldenstands je EinwohnerIn in den Gebietskörperschaften
Quelle: eigene Darstellung nach GemBon 2016

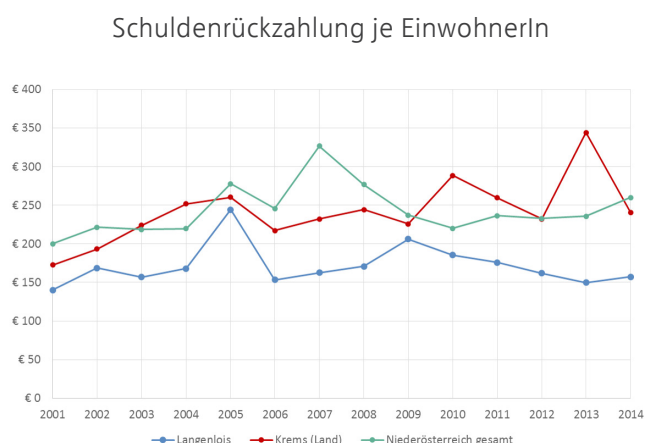


Abbildung 4.2.17: Schuldenrückzahlung je EinwohnerIn der unterschiedlichen Gebietskörperschaften
Quelle: eigene Darstellung nach GemBon 2016

Schulden

Wird eine Investition der Gemeinde durch ein Darlehen finanziert, entstehen Schulden die in den darauf folgenden Zeitperioden zurückgezahlt werden müssen. Durch die Aufnahme von Schulden können Infrastrukturen oder andere anfällige Projekte finanziert werden, die kurzfristig hohe Ausgaben haben (z.B. Errichtungskosten) und erst im Laufe der Zeit Erträge/Steigerung der Qualität etc. bringen.

Situation der Gemeindeverschuldung in Langenlois ist gesamt gesehen positiv zu bewerten. Die Verschuldung konnte kontinuierlich sowohl Pro-Kopf als auch in absoluten Zahlen gesenkt werden. Im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden, aber auch den gesamten Gemeinden Niederösterreichs liegt die Pro-Kopfverschuldung deutlich geringer.

Sind es in Niederösterreich im Jahr 2014 durchschnittlich rund 2.200 Euro je Kopf so ist in Langenlois diese Zahl mit rund 1.500 Euro je EinwohnerIn deutlich geringer. Auch die Gemeinden Niederösterreichs mit ähnlicher Bevölkerungsgröße (5.000-10.000 EinwohnerInnen) liegen mit rund 1.800 Euro je Kopf etwas höher.

Schuldenrückzahlung

Aufgrund der geringen Aufnahme (bzw. eher Rückzahlungstendenz) Anfang der 2000er Jahre sank die Verschuldung im Vergleich zu den anderen Gemeinden Niederösterreichs. Die höheren Ausgaben (siehe Abschnitt Einnahmen-Ausgaben) rund um das Jahr 2008 konnten somit diese Tendenz nicht signifikant ändern. Somit wirkt sich das auch auf die zu leistende Rückzahlung zurzeit aus. Bemerkbar wird es, wie im Kapitel Freie Finanz

spitze ersichtlich bei genau diesen Indikatoren, die deutlich besser als der Durchschnitt der Gemeinden Niederösterreichs liegen. Positiv wirkt sich das auf die Anfänge der 2010er Jahre aus, wo die Schuldenrückzahlung je EinwohnerIn deutlich geringer war als im Bezirks- und Bundeslands-Vergleich. Auch der Umstand, dass 90% der Darlehen gefördert sind und bei Zinssätzen teilweise nachverhandelt worden ist, führt zu einer guten Ausgangslage im Bereich Verschuldung

Anzumerken ist, dass sich der Verlauf der Zinsaufwände sehr stark gegen den allgemeinen Trend der ersten Hälfte der 2010er Jahre verhält. Wird der EURIBOR (6 Monate) als Index für Zinssätze auf dieselbe Zeitachse gelegt sank dieser mit Beginn der globalen Finanzkrise (2008) rapide und blieb vor allem ab dem Jahr 2011 auf einem konstant niedrigen Niveau. Anzumerken ist auch, dass seit Ende 2015 dieser bereits Negative Zinssätze aufweist.

Schuldenaufnahme je EinwohnerIn

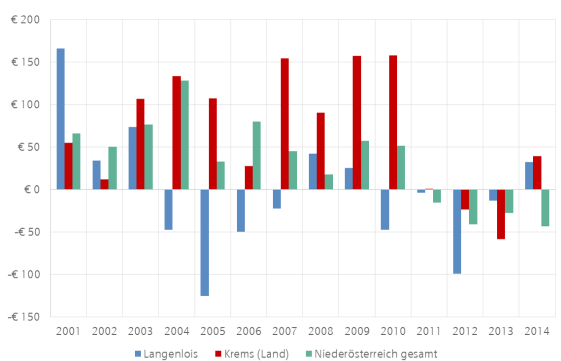


Abbildung 4.2.18: Schuldenaufnahme je EinwohnerIn der unterschiedlichen Gebietskörperschaften
Quelle: eigene Darstellung nach GemBon 2016

Rücklagen

Weiters ist zu erwähnen, dass auch die Rücklagen der Stadtgemeinde in der Zeitperiode 2000-2016 gestiegen sind. Beginnend mit rund einer Million Euro konnten die Rücklagen trotz einiger Entnahmen (z.B. 2008) auf rund drei Millionen Euro gesteigert werden. Dem gegenüber steht der Schuldenstand Gesamt mit rund 11,5 Mio Euro Stand 2014 (GemBon 2016).

EURIOBOR - 6 Monate

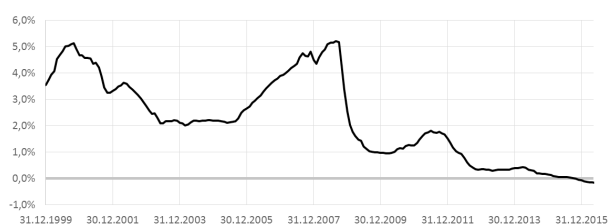


Abbildung 4.2.19: EURIBOR - 6 Monate
Quelle: eigene Darstellung nach StatisticalDataWarehouse ECB 2016

Stand an Rücklagen

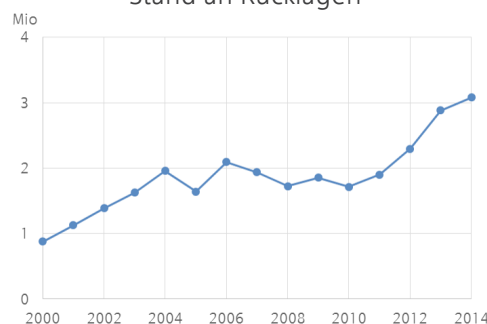


Abbildung 4.2.20: Stand an Rücklagen in Langenlois,
Quelle: eigene Darstellung nach GemBon 2016

4.3. Immobilienmarkt

Langenlois verzeichnet bereits seit längerem einen regen Zuzug in die Gemeinde. Als günstigere Alternative zu Krems mit einer raschen Anbindung zu wichtigen Standorten ist eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken gegeben. Diese kann jedoch durch die reduzierte Möglichkeit der Siedlungserweiterung nicht gedeckt werden. Daraus resultieren stetig steigende Baugrundstückspreise, welchen die Gemeinde durch aktive Bodenpolitik entgegenzuwirken versucht.

Immobilienangebot

Das Angebot an Immobilien in Langenlois und den umliegenden Katastralgemeinden ist gering. Zwar wird man auf verschiedensten Immobilienplattformen wie Immo, Immowelt oder derStandard vereinzelt fündig, Baugrundstücke stehen jedoch gar nicht zum Verkauf.

Kaufpreise

Die Kaufangebote in Langenlois sind im Vergleich zu den Katastralgemeinden, in welchen lediglich in Zöbing ein Haus zu verkaufen war, vielfältig. Es sind sowohl Einfamilienhäusern als auch Wohnungen und Gewerbeimmobilien zu finden. Im Oktober 2016 wurden insgesamt vier Häuser und drei Wohnungen zum Verkauf angeboten. Eine durchschnittliche Angabe von Kennwerten ist aufgrund der geringen Anzahl nicht möglich. Ein Haus aus dem Baujahr 1993 wurde beispielsweise zu einem Preis von 1.400€ je Quadratmeter Nutzfläche zum Verkauf ausgeschrieben (immo 2016). Ein erst im Jahr 2015 fertig gestelltes Haus wurde zu 2.600€ je Quadratmeter Nutzfläche angeboten. (immobilien 2016a) Nach dem Immobilienpreisspiegel 2015 der WKO für Krems Land liegt

der durchschnittliche Quadratmeterpreis der Nutzfläche in guten Lagen bei 1.925€. Es ist anzunehmen, dass bei einer höheren Stichprobenanzahl sich die Preise auch in Langenlois in dieser Höhe einpendeln würden.

Wohnungen wurden zwischen 1.700-2.000€/m² Nutzfläche angeboten (alle Angebote auf immo.at, immobilienwelt.at, immobilien.net, derStandard.at). Im Vergleich zum Bezirk Krems Land, in welchem der durchschnittliche Preis bei 1.800€/m² Nutzfläche in guten Lagen liegt (WKO Immobilienpreisspiegel 2015), ist festzustellen, dass hier die Preise im oberen Durchschnitt liegen.

Mietpreise

Zur Miete wurden vor allem Wohnungen angeboten, mit Ausnahme von zwei Häusern. Die Kosten belaufen sich hierbei auf 7-10€ je Quadratmeter Nutzfläche im Monat (alle Angebote auf immo.at, immobilienwelt.at, immobilien.net, derStandard.at), welche im Vergleich mit einer durchschnittlichen Miete von 6,5€ je Quadratmeter Nutzfläche im Bezirk Krems Land (WKO Immobilienpreisspiegel 2015) überdurchschnittlich hoch sind.

Gewerbeimmobilienpreise

Es wurden ein Büro mit zwei integrierten Wohnungen, ein Weingarten (bei welchem jedoch kein Kaufpreis angegeben wurde), ein Weinkeller, ein Gasthaus sowie eine Ordination inseriert (alle Angebote auf immo.at, immobilienwelt.at, immobilien.net, derStandard.at). Auch ein Geschäftslokal wurde bei einer Nutzfläche von 159m² zu 7,5€ je Quadratmeter (immobilien 2016b) angeboten. Dies entspricht dem durchschnittlichen Preis im Bezirk Krems Land, welcher bei 7,33€ je Quadratmeter Nutzfläche (WKO Immobilienpreisspiegel 2015) liegt.

Baugrundstück - Verkaufspreise

Schiltern

(8 Angebote)

Größe: ø 1.000 m² (5)

ø 140 m² (2)

3.328 m² (1)

€/m²: ø 28 €

Mittelberg

(6 Angebote)

Größe: ø 1.000 m² (4)

ø 500 m² (2)

€/m²: ø 32 €

Baugrundstückspreise

Laut den GEWINN-Grundstückspreisen (GEWINN 2016) liegt für die Gemeinde Langenlois der Quadratmeterpreis Bauland bei 80-100€/m². Der Unterschied zwischen Langenlois und den umliegenden Katastralgemeinden (Schiltern, Mittelberg und Gobelsburg) ist jedoch prägnant. Beinahe doppelt so hohe Preise wie in den anderen Katastralgemeinden können für Baugrundstücke in Langenlois verlangt werden. Aufgrund der großen Nachfrage an Baugrundstücken wurde eine Warteliste erstellt, auf welcher laut Bürgermeister zurzeit (Stand Oktober 2016) in etwa 80 InteressentInnen vermerkt sind. Des Weiteren nimmt die Langenloiser Liegenschaftsverwaltungs-GmbH eine wichtige Rolle beim Verkauf der Baugrundstücke ein, welche im nächsten Kapitel genauer behandelt wird.

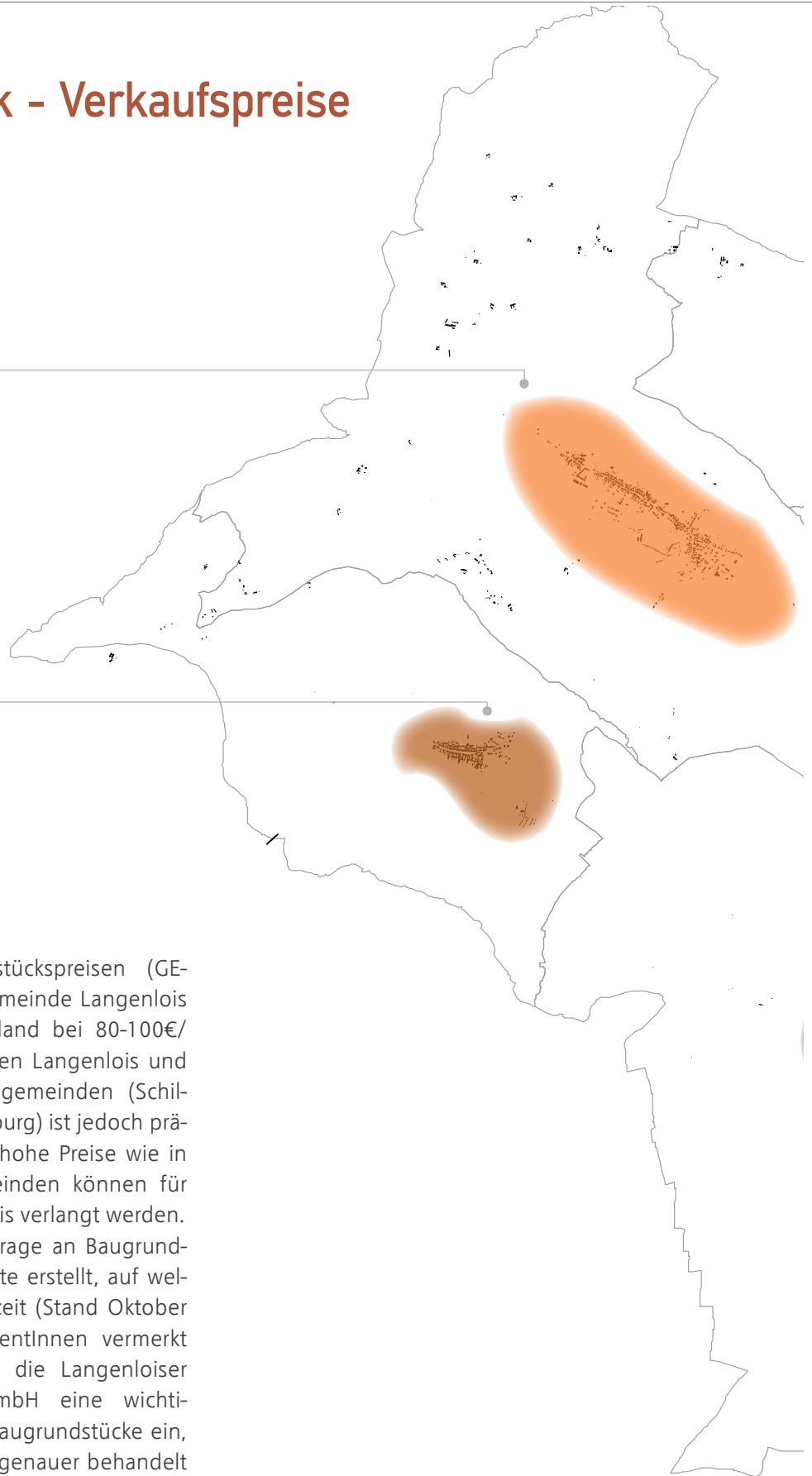
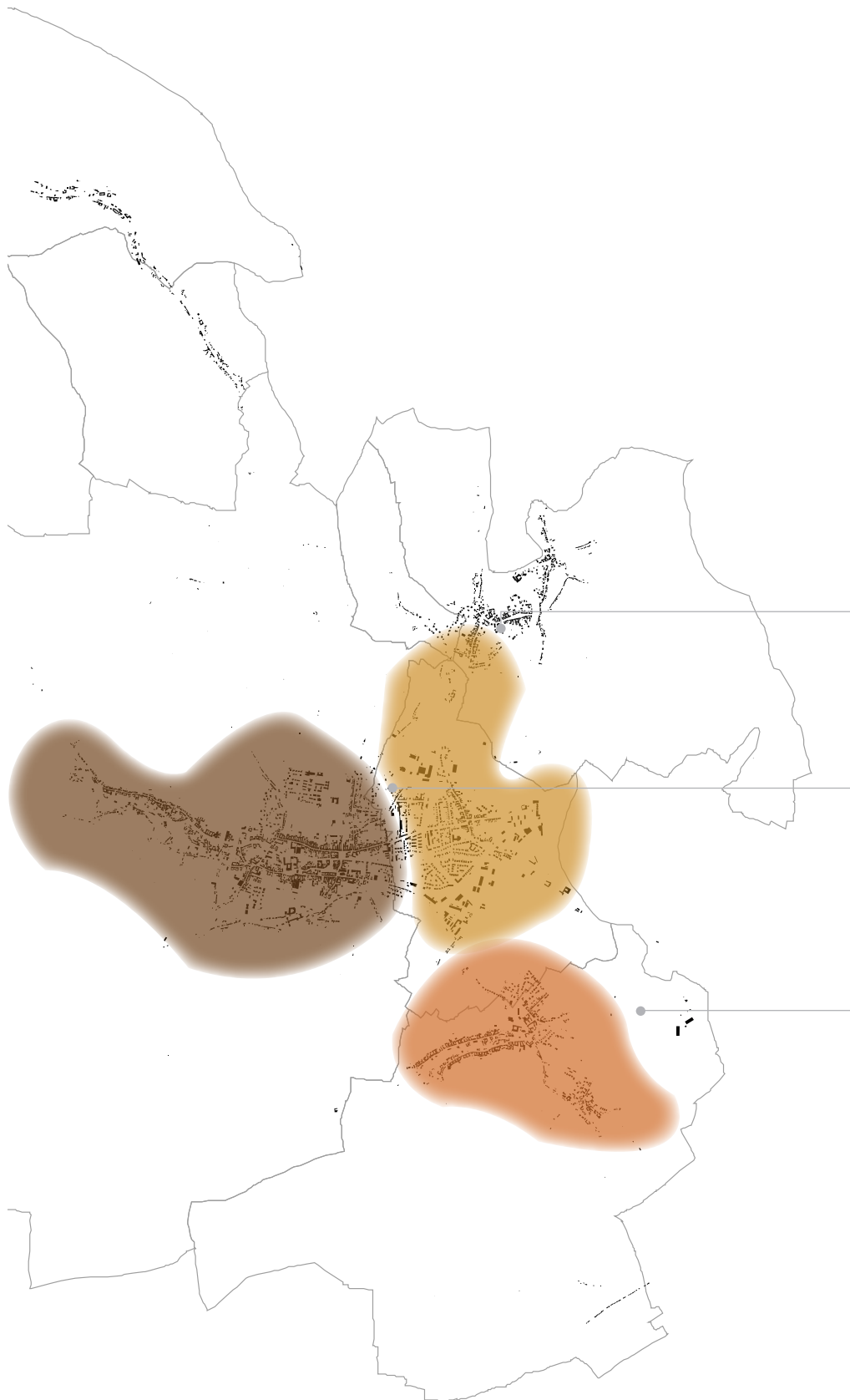


Abbildung 4.3.1: Baugrundstückspreis nach Katastralgemeinde,

Quelle: ZT datenforum eGen, Kartengrundlage: Dipl.Ing. Porsch ZT GmbH, eigene Bearbeitung



Haindorf

(4 Angebote)

Größe: ø 900 m² (4)

€/m²: ø 78 €

Langenlois

(10 Angebote)

Größe: ø 900 m² (3)

ø 600 m² (4)

1.600m² - 8.260m²

€/m²: ø 78 €

Gobelsburg

(7 Angebote)

Größe: ø 500 m² (3)

ø 850 m² (2)

ø 2.000m² (2)

€/m²: ø 42 €

4.4. Kommunale Bodenpolitik

Langenloiser Liegenschaftsverwaltungs- GmbH

Die Gesellschaft wurde im Dezember 1991 mit den Zielen gegründet aktive Bodenpolitik betreiben zu können und Transaktionen ohne Genehmigung des Gemeinderates durchzuführen. Dieser tagt lediglich vier Mal im Jahr, wodurch ein rasches Handeln nicht möglich war und somit oftmals gewünschte Immobilien nicht erworben werden konnten. Es haben sich bezüglich der Aufgaben der Langenloiser Liegenschaftsverwaltungs-GmbH zwei Schwerpunkte etabliert: einen Punkt stellt die Bereitstellung von Siedlungsgebieten dar. Hierfür werden Grundstücke angekauft, die oftmals noch nicht als Bauland gewidmet sind um sie in späterer Folge umzuwidmen und so neue Wohnräume zu schaffen. Der zweite Hauptpunkt betrifft die Sicherstellung der Infrastruktur. Grundstücke werden benötigt um Hochwasserschutzmaßnahmen zu realisieren und auch Flächen für den Straßenbau oder Tauschflächen sind notwendig.

Die Gesellschaft gehört zu 34,67% der Stadtgemeinde Langenlois und zu jeweils 32,67% der Sparkasse und Raiffeisenbank. Die Vorgaben werden jedoch einzig von der Gemeinde vorgeschrieben, die Banken sind Beteiligte. Die Stadtgemeinde Langenlois tätigt selbst keine Käufe mehr, mit Ausnahme von Waldgrundstücken und Grundstücken für das öffentliche Gut. Verkäufe werden jedoch weiterhin abgewickelt, nachdem diese genehmigt wurden.

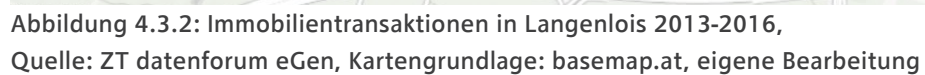
Die wirtschaftliche Situation der Langenloiser Liegenschaftsverwaltungs-GmbH ist als äußerst gut zu bewerten. 2007 lag der Liegenschaftsbesitz an Bauland bei 43.682 m². Aktuell ist der Besitzstand sogar höher. Die Umsätze im Jahr 2007 waren bei Liegen-

schaftsankäufen € 509.601,37, bei Liegenschaftsverkäufen € 965.195,00 (Gemeinde Langenlois 2008b). Das Bilanzvermögen betrug 2007 gesamt rund €54.500 (Gemeinde Langenlois 2008b).

Aktive Bodenpolitik findet in Langenlois durch Vertragsraumordnung statt. Da keine Gewinnmaximierung angestrebt wird, werden Baugrundstücke in den meisten Fällen mit circa 60€/m² bewusst unter dem marktüblichen Wert von 80-100€/m² verkauft um dem stetigen Anstieg der Baugrundstückpreise entgegen zu wirken. Dafür ist im Vertrag eine Bauverpflichtung innerhalb der nächsten fünf Jahre verankert. Sollte diese nicht eingehalten werden besitzt die Langenloiser Liegenschaftsverwaltungs-GmbH ein Wiederkaufsrecht.

Probleme ergeben sich für die Langenloiser Liegenschaftsverwaltungs-GmbH vor allem daraus, dass eine langfristige Planung bezüglich der zukünftigen Ankäufe notwendig ist. Man möchte so höheren Grundstückspreisen entgegenwirken, welche Verkäufer verlangen wenn sie vermuten, dass ihr Grundstück in naher Zukunft als Bauland gewidmet wird. Da die Nachfrage nach Baugrundstücken in Langenlois äußerst groß ist, wurde zu diesem Zweck eine Vormerkliste erstellt, auf welcher um die 80 AnwärterInnen vermerkt sind. Eine Bevorzugung jedweder Art gibt es nicht, die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt einzig über die Reihenfolge der Vormerkliste.

 Verkauf
 Ankauf
 An-/Verkäufe ohne Beteiligung der GmbH



Stadtgemeinde Langenlois 21

4.5. Raumplanerisches Fazit

Die Analyse des finanziellen Handlungsspielraums der Gemeinde Langenlois zeigt eine positive Entwicklung. Langenlois verfügt über ein vergleichsweise hohes Gemeindebudget. Neben der positiven freien Finanzspitze, ist es Langenlois auch möglich, Rücklagen zu bilden und gleichzeitig den Schuldenstand zu verringern. Diese positive finanzielle Situation ermöglicht auch höhere Investitionen in Projekte.

Bedacht ist auf gestiegene Kosten in einigen Bereichen des Gemeindehaushalts zu legen, die einerseits mit dem demografischen zusammenhängt, andererseits die großen Trends auch im Gemeindebudget widerspiegeln.

Bei der Ausgabendeckung ist die Gemeinde nicht nur von den Ertragsanteilen des Bundes abhängig, sondern verfügt auch über einen großen Anteil an Einkünfte aus Besitz und Unternehmertätigkeit. Das ist somit auch ein Indikator dafür, dass die Gemeinde selbst sehr aktiv ist.

Diese Handlungsweise spiegelt sich auch in der Bodenpolitik wider. Um hier besser und kurzfristiger agieren zu können hat Langenlois eine eigene Liegenschaftsverwaltungs GmbH gegründet. Aufgabe der Langenloiser Liegenschaftsverwaltungs GmbH ist es den Bodenmarkt mitzugestalten, dabei wird vor allem auf die Sicherstellung von neuen Siedlungsgebieten und Liegenschaften für Infrastruktureinrichtungen geachtet. Ein Ziel ist dabei die angespannte Lage am Bodenmarkt im Bezug auf Bauland, in und um die Katastralgemeinde Langenlois, zu entschärfen. Um sicherzustellen, dass neu gewidmetes Bauland auch tatsächlich genutzt wird, bedient sich die GmbH auch eines wichtigen Baulandmobilisierungsinstruments der Vertragsraumordnung.

In den letzten Jahren wurden jedoch die Tätigkeiten durch erschwerte Verhandlungsbedingungen mit den Grundstückseigentümern verlangsamt. Damit besteht die Gefahr, dass der Siedlungsdruck weithin zu nimmt und damit auch die Grundstückspreise steigen.

Zudem sieht sich Langenlois im Gemeindegebiet mit einer sehr unterschiedlichen Entwicklung bezüglich der Preislage am Immobilienmarkt konfrontiert. Dies hängt unter anderem mit der steigenden bzw. sinkenden Bevölkerungszahl der einzelnen Katastralgemeinden zusammen, welche die Nachfrage der Immobilien bestimmen.

Betrachtet man jedoch die gesamte Gemeinde hat Langenlois im Gegensatz zu den meisten anderen Teilen des Waldviertels eine steigende Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen.

4.6. Quellen und Abbildungen

Quellenverzeichnis

Gabler Wirtschaftslexikon, 2016. Transfereinkommen . <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/transfereinkommen.html>, aufg. am 02.11.2016

Gemeinde Langenlois, 2008a. Gemeinderatssitzungsprotokolle 2008. Gemeinderatssitzungsprotokoll_27.03.2008.pdf und Gemeinderatssitzungsprotokoll_26.06.2008.pdf, aufg. am 02.11.2016

Gemeinde Langenlois, 2008b. Gemeinderatssitzungsprotokolle 2008. Gemeinderatssitzungsprotokoll_26.06.2008.pdf, aufg. am 04.11.2016

Gemeinde Langenlois, 2011. Gemeinderatssitzungsprotokolle 2011. Gemeinderatssitzungsprotokoll_29.09.2011.pdf, aufg. am 05.11.2016

Gemeinde Langenlois, 2016. Gemeinderatssitzungsprotokolle 2005 - 2016. <http://www.langenlois.at/rathaus/politik/protokolle-des-gemeinderates.html>, aufg. am 02.11.2016.

GEWINN, 2016. Grundstückspreise. Ausgabe 5/16, S. 33

Immo, 2016. Kaufangebote Haus 1993. <http://www.immo.at>, aufg. am 05.11.2016

Immobilien, 2016a. Kaufangebote Haus 2015. www.immobilienscout24.at/Detail/1645-1730?bid=0, aufg. am 05.11.2016

Immobilien, 2016b. Geschäftslokal. <http://www.immobilienscout24.at/Detail/346438-669?bid=0>, aufg. am 05.11.2016

Immobilien, 2016. Wohnungskaufpreise, Mietpreise und Gewerbeimmobilien. <http://www.immo.at>, <http://www.immobilienscout24.at>, <http://www.immobilienscout24.at>, <http://www.derStandard.at>, aufg. am 06.11.2016

Obkircher E., 2016. Gespräch zu Langenloiser Liegenschaftsverwaltungs GmbH und Immobilienmarkt, mündliche Mitteilung am 05.11.2016.

Österreichischer Gemeindebund, 2016. Was ist der Finanzausgleich und wie funktioniert er?. <http://gemeindebund.at/was-ist-der-Finanzausgleich-und-wie-funktioniert-er/>, aufg. am 15.11.2016

Stadt Wien und Österreichische Länder bzw. Ämter der Landesregierung, 2016. basemap.at - Verwaltungsgrundkarte Österreich. <https://www.basemap.at/>, aufg. am 14.11.2016

Statistik Austria, 2016a. Ein Blick auf die Gemeinde Langenlois (Stand 2016). <http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g31322.pdf>, aufg. am 10.11.2016.

Statistik Austria, 2016b. Verbraucherpreisindex - Inflationsraten und Indizes 1999 bis 2015. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/verbraucherpreisindex_vpi_hvpi/index.html, aufg. am 10.11.2016.

Statistik Austria, 2015. GemBon, 2016. Analyse- und Informationssystem zur Beurteilung der Bonität der österreichischen Gemeinden, auf Basis von Daten der kommunalen Finanzstatistik, Software des Fachbereichs Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik der Technischen Universität Wien (E280-3), Version 2.6/2016, J. Bröthaler, Wien.

Statistik Austria, 2015. Kommunale Finanzstatistik, Gebarungsdaten aller österreichischen Gemeinden 2000-2014, Basisdatenbestand auf EDV-Datenträger bereitgestellt durch die Statistik Austria, Wien, 2001-2015.

Statistik Austria, 2016. Wohnbevölkerung, Einwohner gemäß Volkszählung 1991/2001 und gemäß Bevölkerungsstatistik 2002-2014, Wien.

Statistical Data Warehouse ECB, 2016. Euribor 6-month - Historical close, average of observations through period. http://sdw.ecb.europa.eu/quickview.do?SERIES_KEY=143.FM.M.U2.EUR.RT.MM.EURIBOR6MD_.HSTA, aufg. am 08.11.2016.

Verbindungsstelle der Bundesländer, 2010. Vereinbarung über Form und Gliederung der Voranschläge und Rechnungsabschlüsse der Länder, der Gemeinden und von Gemeindeverbänden. https://www.bmf.gv.at/budget/finanzbeziehungen-zu-laendern-und-gemeinden/VRV_mit_Anmerkungen_Juli2010.pdf?5i7zm6, aufg. am 07.11.2016.

Wirtschaftskammer Österreich (WKO), ZT datenforum, 2015. Immobilienpreisspiegel.

ZT datenforum eGen, 2016. Abruf der Kaufpreissammlung im Gemeindegebiet Langenlois (kostenpflichtige Daten).

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 4.0.1: Schutzwald in Mittelberg	2
Abbildung 4.0.2: Blick auf Langenlois	4
Abbildung 4.2.1: Gesamtbudget	6
Abbildung 4.2.2: Bevölkerungsentwicklung	6
Abbildung 4.2.3: Verlauf der Gesamt-Einnahmen/-Ausgaben in Langenlois	6
Abbildung 4.2.4: Einnahmen - Ausgaben nach Ansatz-Gruppen (Auswahl)	7
Abbildung 4.2.5: Gemeinde-Gesamtausgaben der verschiedenen Körperschaften	8
Abbildung 4.2.6: Saldo der laufenden Gebarung je EinwohnerIn	8
Abbildung 4.2.7: Freie Finanzspitze der unterschiedlichen Gebietskörperschaften	9
Abbildung 4.2.8: Finanzierungsstruktur	10
Abbildung 4.2.9: Höhe und Struktur der Finanzkraft	11
Abbildung 4.2.10: Ertragsanteile	12
Abbildung 4.2.11: Kommunalsteuer	12
Abbildung 4.2.12: Leistungserbringung gesamt	13
Abbildung 4.2.13: Erbringung von Gütern und Dienstleistungen je EW in absoluten Zahlen	13
Abbildung 4.2.14: Erbringung von Gütern und Dienstleistungen je EW in Prozent (Index)	14
Abbildung 4.2.15: Laufende Transferausgaben je EW in absoluten Zahlen und in Prozent (Index)	14
Abbildung 4.2.16: Verlauf des Schuldenstands je EinwohnerIn in den Gebietskörperschaften	15
Abbildung 4.2.17: Schuldenrückzahlung je EinwohnerIn der unterschiedlichen Gebietskörperschaften	15
Abbildung 4.2.18: Schuldnaufnahme je EinwohnerIn der unterschiedlichen Gebietskörperschaften	16
Abbildung 4.2.19: EURIBOR - 6 Monate	16
Abbildung 4.2.20: Stand an Rücklagen in Langenlois	16
Abbildung 4.3.1: Baugrundstückspreis nach Katastralgemeinde	18
Abbildung 4.3.2: Immobilientransaktionen in Langenlois 2013-2016	21

IMPRESSUM

VerfasserInnen

GRUPPE 1

Christian Obenaus 1240479

Katharina Rieder 1228863

Stefanie Schmid 1363968

Clara Vukovich 1327378

Denis Wizke 1346311

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

Julia Pechhacker, Örtliche Raumplanung

Werner Tschirk, Örtliche Raumplanung



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