



Ehem. Arbeiterwohnhaus, Eigene Aufnahme

**BESTANDSANALYSE**

**ANDRITZ und STATTEGG**

**GEMEINDEFINANZEN**

**IMMOBILIENMARKT**

**BODENPOLITIK**

P2 | Räumliche Entwicklungsplanung  
November 2022

## **11 Gemeindefinanzen, Immobilienmarkt und Bodenpolitik**

### **11.1 Gemeindefinanzen**

11.1.1 Gesamte Einzahlungen und Auszahlungen

11.1.2 Geldfluss aus der Operativen Gebarung

11.1.3 Vereinfachte Freie Finanzspitze

11.1.4 Finanzkraft

11.1.5 Leistungserbringung

11.1.6 Investitionsvolumen

11.1.7 Vermögen und Rücklagen

11.1.8 Schulden

### **11.2 Immobilienmarkt**

11.2.1 Charakteristika

11.2.2 Preis

11.2.3 Leerstand

11.2.4 Zweitwohnsitze

11.2.5 Gebäudeeigentümer\*innen

### **11.3 Bodenpolitik**

11.3.1 Rechtliche Grundlagen der Bodenpolitik in Graz und Stattegg

11.3.2 Das Örtliche Entwicklungskonzept

11.3.3 Der Flächenwidmungsplan

### **11.4 Fazit**

### **11.5 Quellenverzeichnis**



Andritzer Reichsstraße 62, Eigene Aufnahme

---

# 11 Gemeindefinanzen, Immobilienmarkt und Bodenpolitik

Kapitel 11 dieser Bestandsanalyse gibt einen Einblick in die Haushaltsdaten der Gemeinde Stattegg und der Stadt Graz, geht auf Eigenschaften des Immobilienmarkts in diesen räumlichen Einheiten ein und erläutert abschließend bodenpolitische Instrumente und Strategien im Untersuchungsraum.

Datengrundlage für Kapitel 11.1 Gemeindefinanzen sind die Gemeindegebarungsstatistik der Statistik Austria 2015-2021, das Analyse- und Informationssystem zur Beurteilung der Bonität der österreichischen Gemeinden sowie Berechnungen des Forschungsbereichs Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik an der Technischen Universität Wien (GemBon, 2022). Die Daten betrachten die Zeitspanne 2015 bis 2021 für die regionalen Einheiten der Gemeinde Stattegg sowie der Stadt Graz (ob der politischen Zugehörigkeit des Bezirkes Andritz). Da zum Zeitpunkt der Berichterstellung die Gebarungsstatistikdaten für das Jahr 2021 noch nicht vorliegen, betrachten vereinzelte Indikatoren nur den Zeitraum 2015-2020. Desweiteren geben die Rechnungsabschlussberichte der Gemeinden Auskunft über besonders erwähnenswerte Haushaltsentwicklungen. Erwähnenswert ist, dass mit dem Jahr 2020 eine neue Voranschlags-

und Rechnungsabschlussverordnung (VRV 2015) zur Anwendung kommt. Dies kommt u.a. in der Analyse des Vermögenshaushaltes zu tragen, da für die Jahre 2015-2019 keine, auf Basis der VRV 2015 erhobenen, Daten vorliegen. Für die übrigen Kapitel wurden die Daten des Zeitraums von 2015-2019 durch den Forschungsbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik der Technischen Universität Wien (E280-03) gemäß VRV 2015 konvertiert. Kapitel 11.2 erläutert die Situation am Immobilienmarkt in der Gemeinde Stattegg und Stadt Graz, bzw. greift soweit verfügbar auf Daten zum Bezirk Andritz selbst zurück. Durch Informationen zu Baulandreserven, Baulandpreisen, Zweitwohnsitzanteilen sowie den Besitzverhältnissen von Immobilien soll eine bestmögliche Übersicht vermittelt werden. Im abschließenden Kapitel 11.3 wird auf die Bodenpolitik der Gemeinden eingegangen und aktuelle Problematiken werden genauer beleuchtet. So befasst sich dieser Abschnitt u.a. mit unterschiedlichen bodenpolitischen Instrumenten aus der überörtlichen und örtlichen Raumplanung und geht dabei auf Besonderheiten des STEK 4.0 oder des ÖEK 5.00 sowie auf mögliche Maßnahmen in Bezug auf die Flächenwidmungsplanung ein.

---

## 11.1 Gemeindefinanzen

Auf den folgenden Seiten werde einige der wichtigsten Indikatoren zur Beurteilung der finanziellen Situation der Gebietskörperschaften der Gemeinde Stattegg und der Landeshauptstadt Graz (ob der politischen Zugehörigkeit des Bezirkes Andritz zu Graz) vorgestellt. Für die Stadt Graz sind in dieser Betrachtung nur die Ergebnisse der Stadtverwaltung zu verstehen und Eigenbetriebe oder Beteiligungen, die sich Gesamt zum Haus Graz zusammensetzen, ausgenommen.

Diagramme und Wertetabellen geben einen Überblick über die tatsächliche Höhe von Budgetkennzahlen. Auch wenn die Landeshauptstadt Graz mit fast 300 000 Einwohner\*innen ein anderes Spektrum an Funktionen erfüllt als die Gemeinde Stattegg (< 3000 EW) werden in ausgewählten Fällen Kennzahlen in Beziehung zur Einwohnerzahl gesetzt und so räumliche Vergleiche mit Vergleichseinheiten (der Summe der Gemeinden des Bezirks Graz Umgebung bzw. der Summe der Gemeinden des Bundeslands Steiermark ohne Graz) angestrebt.

### 11.1.1 Gesamte Einzahlungen und Auszahlungen

Die gesamten Einzahlungen eines Gemeindehaushalts summieren sich aus verschiedenen Mittelverwendungs- und aufbringungsgruppen zusammen. Darunter fallen Einzahlungen aus der operativen Gebarung (Einzahlungen aus der operativen Verwaltungstätigkeit, Einzahlungen aus Transfers (ohne Kapitaltrans-

fers) und Einzahlungen aus Finanzerträgen), Einzahlungen aus der investiven Gebarung (Einzahlungen aus der Investitionstätigkeit, der Einzahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen sowie gewährten Vorschüssen und Einzahlungen aus Kapitaltransfers) und der Summe der Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit (Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden, Einzahlungen infolge eines Kapitaltausch bei derivativen Finanzinstrumenten mit Grundgeschäft und Einzahlungen aus dem Abgang von Finanzinstrumenten).

Demgegenüber steht die Summe der gesamten Auszahlungen welche sich aus Auszahlungen der operativen Gebarung (Auszahlungen aus Personalaufwand, Auszahlungen aus Sachaufwand (ohne Transferaufwand), Auszahlungen aus Transfers (ohne Kapitaltransfers) und Auszahlungen aus Finanzaufwand), Auszahlungen der investiven Gebarung (Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit, Auszahlungen von gewährten Darlehen sowie gewährten Vorschüssen und Auszahlungen aus Kapitaltransfers) sowie Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit (Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzschulden, Auszahlungen infolge eines Kapitaltausch bei derivativen Finanzinstrumenten mit Grundgeschäft und Auszahlungen für den Erwerb von Finanzinstrumenten) zusammensetzt (BMF 2022).

Die Abbildungen 11.1 und 11.2 stellen die Summen aller Einzahlungen den Summen aller Auszahlungen für die Stadt Graz und die Gemeinde Stattegg

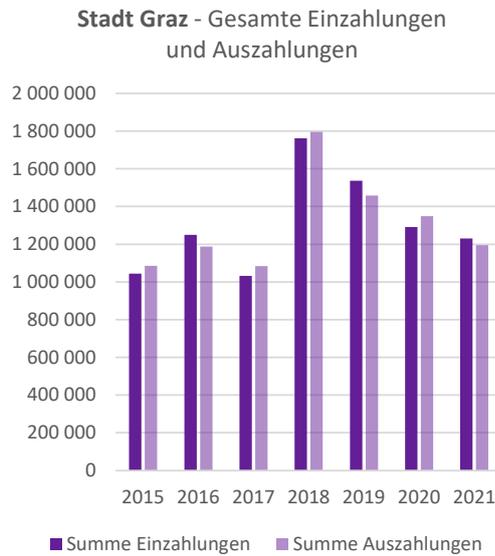


Abb. 11.1: Stadt Graz - Einzahlungen und Auszahlungen gesamt in Tsd. Euro.  
Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022 (eigene Darstellung)

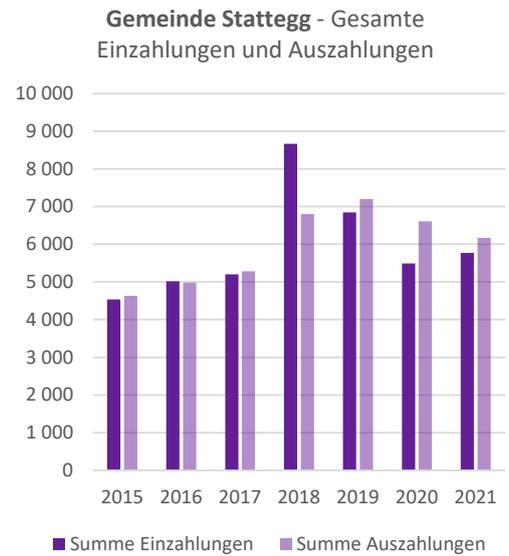


Abb. 11.2: Gemeinde Stattegg - Einzahlungen und Auszahlungen gesamt in Tsd. Euro.  
Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022 (eigene Darstellung)

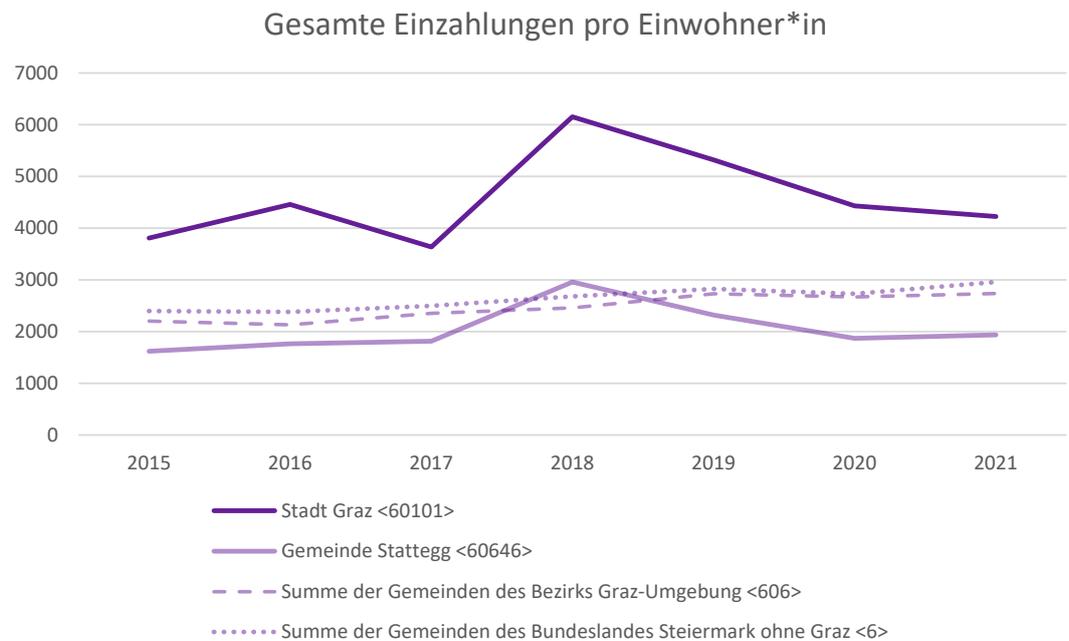


Abb. 11.3: Gesamte Einzahlungen in Euro pro Einwohner\*in.  
Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022 (eigene Darstellung)

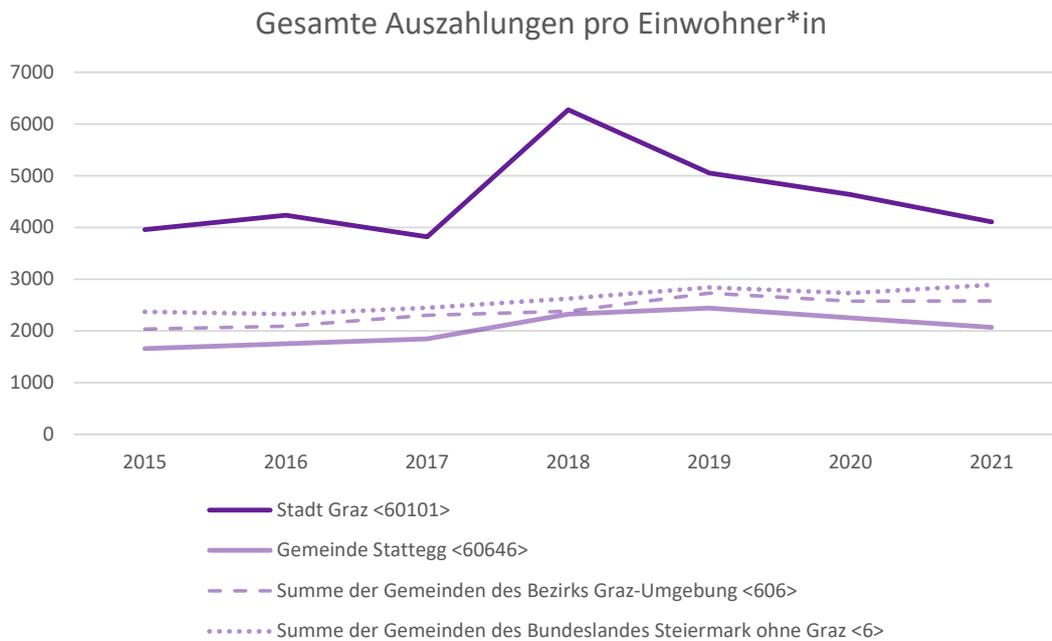


Abb. 11.4: Gesamte Auszahlungen in Euro pro Einwohner\*in.

Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022 (eigene Darstellung)

im Zeitraum 2015-2021 gegenüber. Die Ausprägungen der Y-Achsen in Tausend Euro machen die unterschiedlichen Größen der Budgethaushalte in Graz und Stattegg deutlich. Während sich die Einzahlungen in der Stadt Graz im Jahr 2021 auf mehr als 1,2 Mrd. Euro belaufen verzeichnet die Gemeinde Stattegg Gesamteinzahlungen von ca. 5,7 Mio. Euro für das Jahr 2021.

Auch die Summe der Auszahlungen im Jahr 2021 fällt mit knapp unter 1,2 Mrd. Euro in der Stadt Graz deutlich unterschiedlich zu der Gemeinde Stattegg mit fast 6,2 Mio. Euro aus.

### Einzahlungen und Auszahlungen im räumlichen Vergleich

Werden die absoluten Zahlen der Ein- und Auszahlungen mit der Bevölkerung der jeweiligen räumlichen Einheiten in Beziehung gesetzt, können die Werte in Euro pro Kopf verglichen werden (Abb.11.3 & Abb.11.4)

Während sich das Liniendiagramm der Gemeinde Stattegg gemeinsam mit den Vergleichseinheiten Graz-Umgebung und dem Bundesland Steiermark im Durchschnitt bewegt, liegen die Werte der Pro Kopf Ein- und Auszahlungen der Stadt Graz deutlich höher und weisen stärkere Schwankungen auf. Die ausgeprägte Zacke in den Diagrammen der Stadt Graz im Jahr 2018 ist unter an-

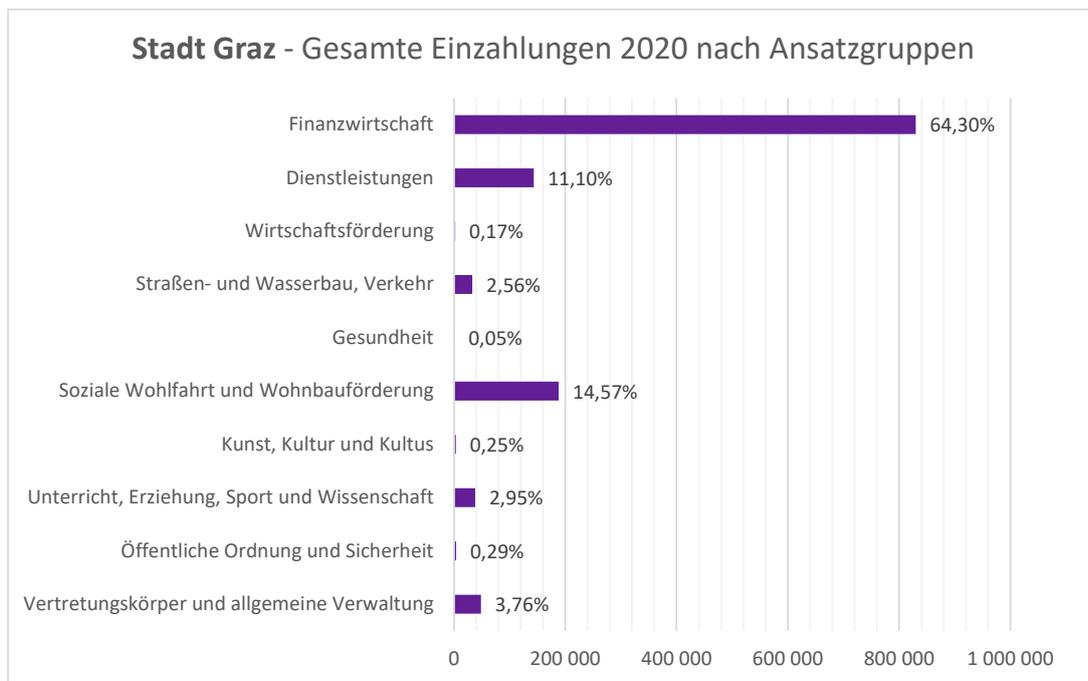


Abb. 11.5: Stadt Graz - Gesamte Einzahlungen 2020 nach Ansatzgruppen in Tsd. Euro.  
 Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022 (eigene Darstellung)

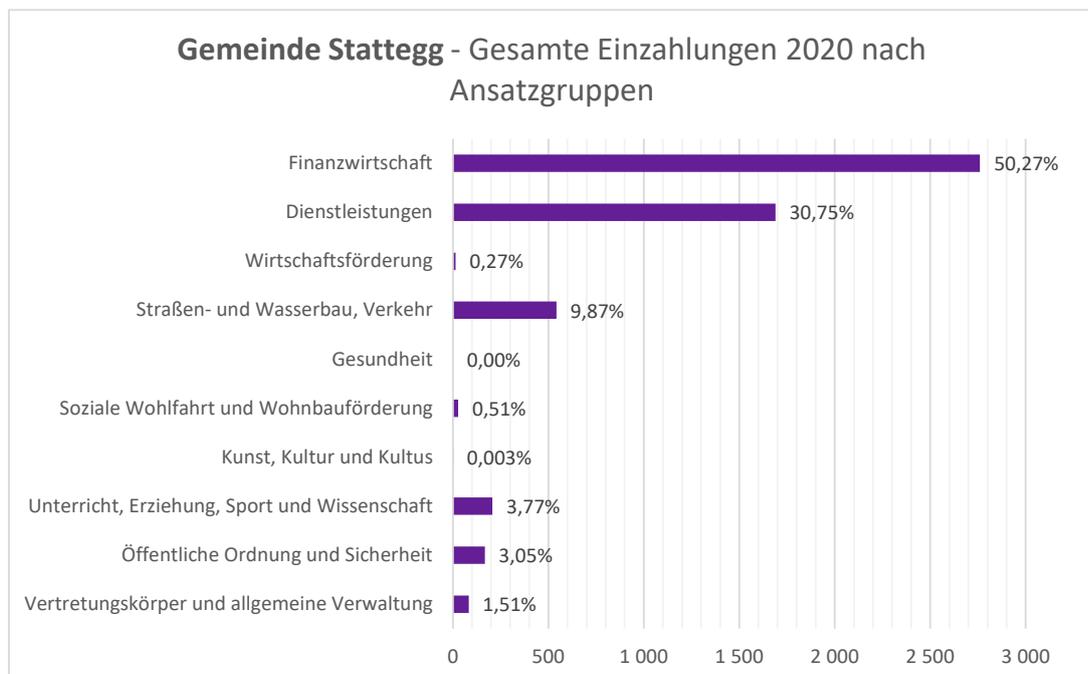


Abb. 11.6: Gemeinde Stattegg - Gesamte Einzahlungen 2020 nach Ansatzgruppen in Tsd. Euro.  
 Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022 (eigene Darstellung)

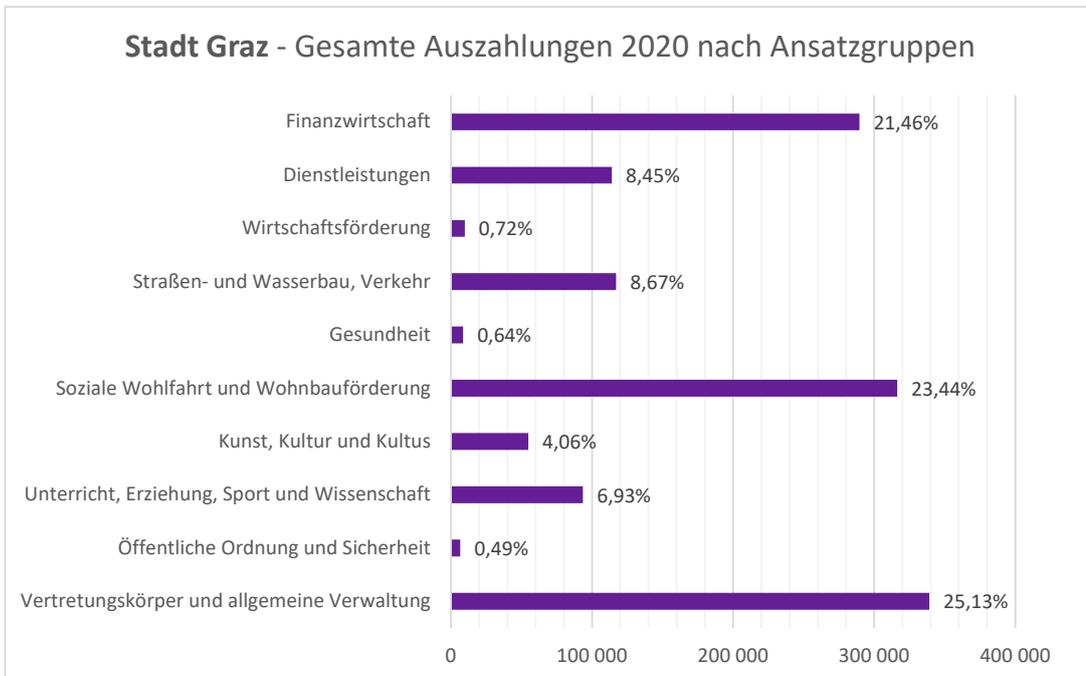


Abb. 11.7: Stadt Graz - Gesamte Auszahlungen 2020 nach Ansatzgruppen in Tsd. Euro.  
Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022 (eigene Darstellung)

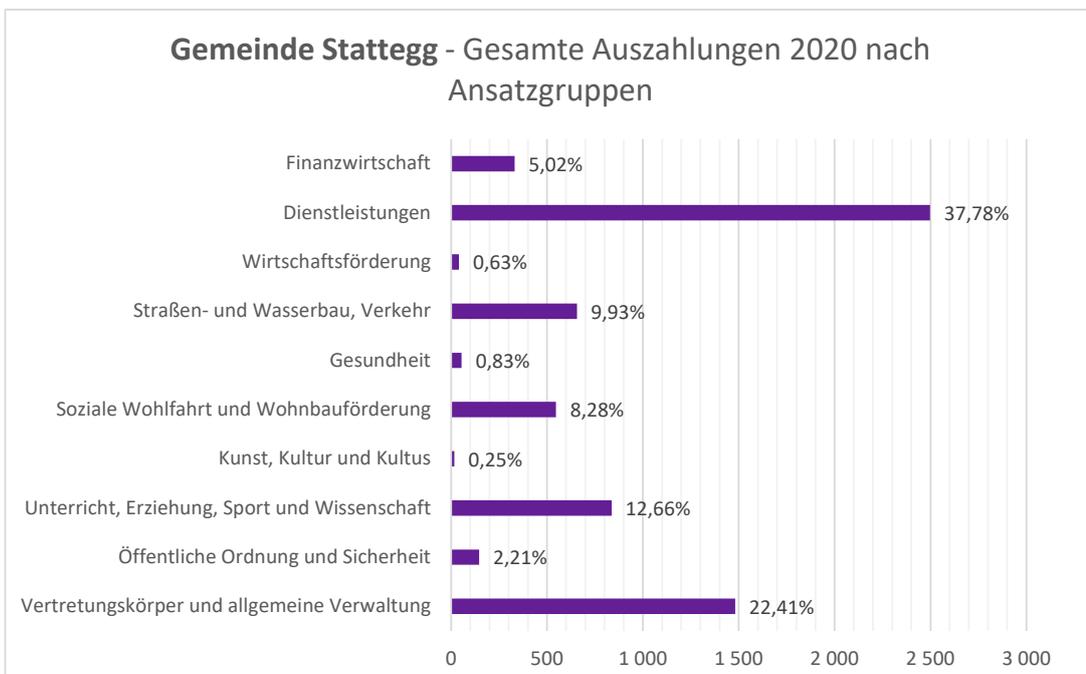


Abb. 11.8: Gemeinde Stattegg - Gesamte Auszahlungen 2020 nach Ansatzgruppen in Tsd. Euro.  
Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022 (eigene Darstellung)

---

derem auf die Immobilienrückkauf und Schuldenübernahme der GBG (Gebäude und Baumangement Graz GmbH, im Zuge derer Immobilien im Wert von 574 Mio. Euro und GBG-Schulden in der Höhe von 445 Mio. Euro übernommen wurden.

### **Einzahlungen und Auszahlungen nach Ansatzgruppen**

Die in Abbildung 11.5 bis 11.8 angeführten Ansatzgruppen sind eine funktionelle Gliederung von Ein- und Auszahlungen wie sie in der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 vorgesehen ist. Durch diese Einordnung lassen sich Schwerpunkte und Unterschiede bei Einzahlungen und Auszahlungen der räumlichen Einheiten besser identifizieren.

### **Einzahlungen nach Ansatzgruppen**

Abbildung 11.5 und 11.6 zeigen, dass die Einzahlungen der Stadt Graz und der Gemeinde Stattegg zu einem großen Teil aus der Finanzwirtschaft, insbesondere aus Steuern, kommen.

So betrug der Betrag der Einzahlungen in dieser Gruppe in der Stadt Graz im Jahr 2020 mehr als 800 Mio. Euro, was 64% der gesamten Einzahlungen ausmacht. In der Gemeinde Stattegg kommt diese Gruppe mit fast 3 Mio. Euro für 50% der Einzahlungen auf.

Weitere wichtige Ansatzgruppen stellen die Dienstleistungen welche im Jahr 2018 sogar ähnlich hohe Einzahlungsbeträge aufweist wie die Finanz-

wirtschaft. In anderen Ansatzgruppen werden verhältnismäßig nur geringe Einzahlungen verzeichnet. Im Jahr 2020 fallen die Anteile für Unterricht, Erziehung, Sport und Wissenschaft (Graz 2,95%, Stattegg 3,77%), Kunst, Kultur und Kultus (Graz 0,25%, Stattegg 0,003%) oder Gesundheit (Graz 0,05%, Stattegg keine Angaben) sehr gering aus.

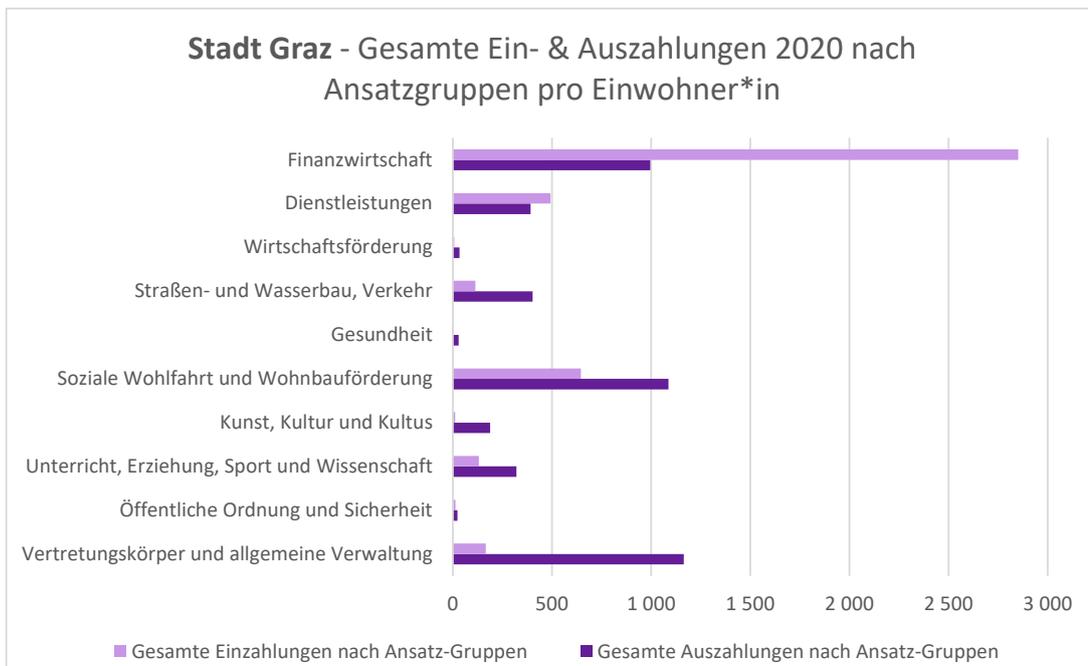
### **Auszahlungen nach Ansatzgruppen**

Abbildung 11.7 und 11.8 weisen die getätigten Auszahlungen der Stadt Graz bzw. der Gemeinde Stattegg nach Ansatzgruppen für die Jahre 2015-2020 aus.

Hier können Gruppen identifiziert werden, welche hohe (operative und investive) Auszahlungen aufweisen bzw. für welche Bereiche anteilmäßig mehr Geld ausgegeben wird.

Im Jahr 2020 sind in der Stadt Graz prozentuell gesehen Vertretungskörper und allgemeine Verwaltung (25%), Soziale Wohlfahrt und Wohnbauförderung (23%) und Finanzwirtschaft (21%) die Ansatzgruppen mit dem höchstem Auszahlungsanteil.

In Stattegg gehören 2022 neben Vertretungskörper und allgemeine Verwaltung (22%) die Gruppen Dienstleistungen (37%) sowie Unterricht, Erziehung, Sport und Wissenschaft (12%) zu den auszahlungsintensivsten.



**Abb. 11.9: Stadt Graz - Gesamte Ein- und Auszahlungen nach Ansatzgruppen 2020 in Euro pro Einwohner\*in.**

Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022 (eigene Darstellung)



**Abb. 11.10: Gemeinde Stattegg - Gesamte Ein- und Auszahlungen nach Ansatzgruppen 2020 in Euro pro Einwohner\*in.**

Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022 (eigene Darstellung)

## Saldi Ein- und Auszahlungen nach Ansatzgruppen

In Gegenüberstellung mit den verzeichneten Einzahlungen und den Auszahlungen werden die sich daraus ergebenden Saldi in Abbildung 11.7 und 11.8 veranschaulicht und verdeutlicht damit welche Ansatzgruppen Finanzierungsbedarf aus allgemeinen Haushaltsmitteln aufweisen.

Ansatzgruppen mit negativem Saldo, etwa Unterricht, Erziehung, Sport und Wissenschaft oder Vertretungskörper und allgemeine Verwaltung, können ihre jeweiligen Auszahlungen nicht durch eigene Einzahlungen decken und sind dementsprechend auf eine Umverteilung von Mitteln aus der Finanzwirtschaft, durch Einzahlungen aus Steuern

und Abgaben bzw. Ausgleichszahlungen und Investitionszuschüssen durch Bund und Land angewiesen.

Tabelle 11.1 führt die Ein- und Auszahlungen sowie den jeweiligen Saldo nach Ansatzgruppen in Euro pro Einwohner\*in für das Jahr 2020 noch detaillierter an.

Ein-, Auszahlungen und Saldo nach Ansatzgruppen - in Euro pro Einwohner*in 2020	Stadt Graz					Gemeinde Stattegg				
	Einz.	Anteil	Ausz.	Anteil	Saldo	Einz.	Anteil	Ausz.	Anteil	Saldo
Vertretungskörper und allgemeine Verwaltung	167	3,76%	1165	25,13%	-998	28	1,51%	505	22,41%	-477
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	13	0,29%	23	0,49%	-10	57	3,05%	50	2,21%	7
Unterricht, Erziehung, Sport und Wissenschaft	131	2,95%	321	6,93%	-190	71	3,77%	285	12,66%	-215
Kunst, Kultur und Kultus	11	0,25%	188	4,06%	-177	0	0,003%	6	0,25%	-6
Soziale Wohlfahrt und Wohnbauförderung	646	14,57%	1087	23,44%	-441	10	0,51%	186	8,28%	-177
Gesundheit	2	0,05%	30	0,64%	-27	0	0,00%	19	0,83%	-19
Straßen- und Wasserbau, Verkehr	114	2,56%	402	8,67%	-288	185	9,87%	224	9,93%	-39
Wirtschaftsförderung	7	0,17%	33	0,72%	-26	5	0,27%	14	0,63%	-9
Dienstleistungen	492	11,10%	391	8,45%	101	576	30,75%	851	37,78%	-276
Finanzwirtschaft	2851	64,30%	995	21,46%	1857	941	50,27%	113	5,02%	828

Tab. 11.1: Ein-, Auszahlungen und Saldo nach Ansatzgruppen - in Euro pro Einwohner\*in 2020. Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022 (eigene Darstellung)

### 11.1.2 Geldfluss aus der Operativen Gebarung

Der sogenannte Geldfluss aus der Operativen Gebarung, der Saldo 1 im Finanzierungshaushalt, bildet den Cash Flow einer Gemeinde ab und berechnet sich aus der Differenz der Summen der Einzahlungen und Summen der Auszahlungen der operativen Gebarung (früher laufende Gebarung) und stellt so die operativen Auszahlungen (Personal, Betriebskosten, Transferzahlungen etc.) den operativen Einzahlungen (Steuern, Gebühren etc.) gegenüber. Er gibt Auskunft darüber, inwieweit eine Gemeinde über ausreichende eigene Mittel für Investitionen verfügt bzw. ob der operative Betrieb einer Gemeinde ausreichend durch Eigenmittel gedeckt ist.

Wird im Saldo 1 ein Überschuss erwirtschaftet kann dieser zur Tilgung von Schulden, der Finanzierung von Investitionen oder der Bildung von Rücklagen verwendet werden (Städtebund 2022).

In Abbildung 11.11, welche den Saldo 1 für die untersuchten räumlichen Einheiten in Euro pro Einwohner\*in vergleicht, zeichnet sich besonders das Jahr 2020 durch den der Covid 19 Pandemie geschuldeten Einbruch des Saldo 1 aus, während dieser in der Gemeinde Stattegg immer noch positiv ausfällt, rutscht er in der Stadt Graz jedoch um 114 Mio. Euro ins negative. Dieser drastische Einbruch wird u.a. mit den Verlusten bei Beteiligungs- und Eigenbetrieben, wie z.B. dem Flughafen Graz, begründet (Stadt Graz 2020).

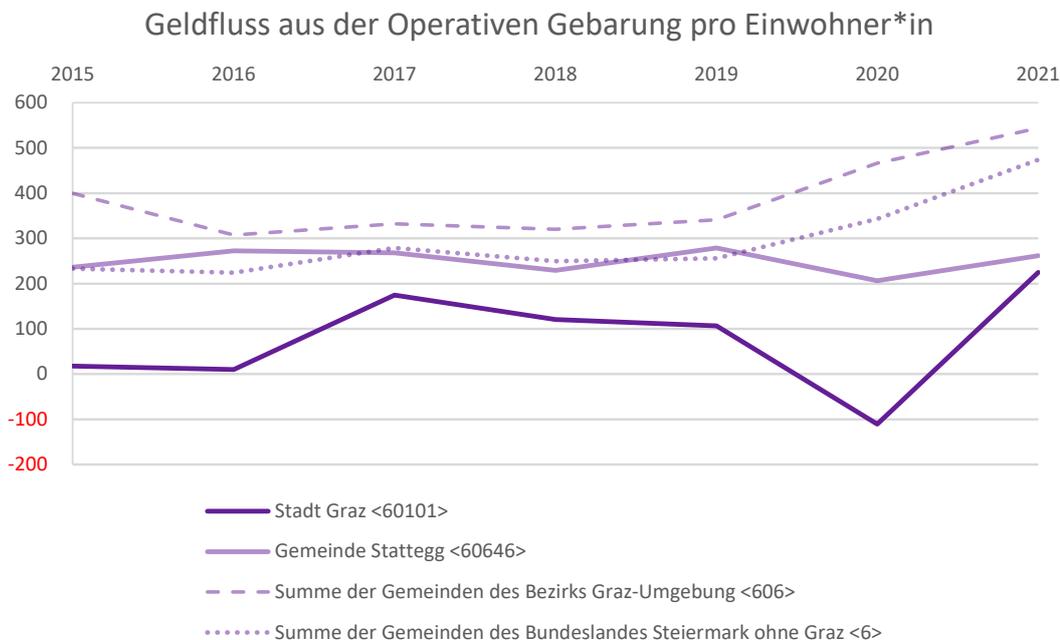
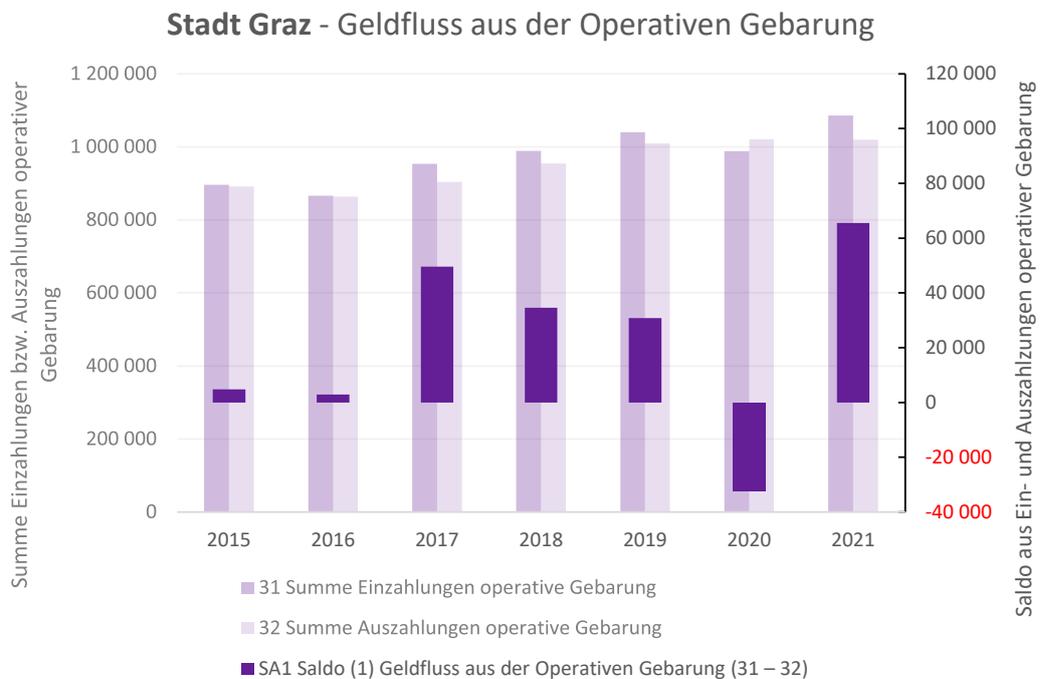
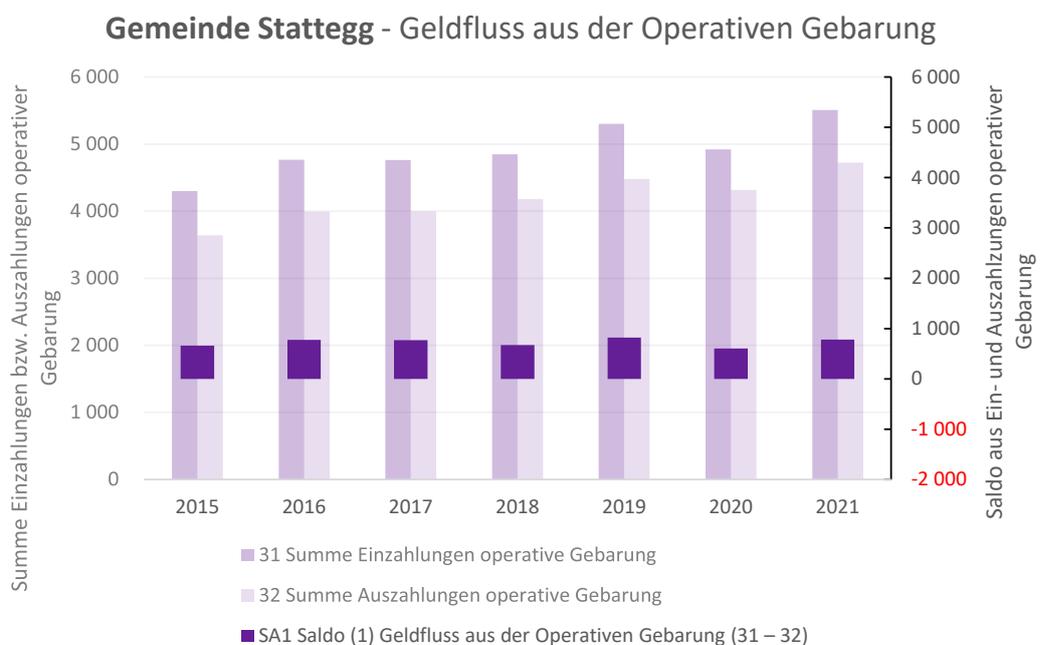


Abb. 11.11: Geldfluss aus der Operativen Gebarung in Euro pro Einwohner\*in  
Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)



**Abb. 11.12: Stadt Graz - Geldfluss aus der operativen Gebarung in Tsd. Euro**  
 Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)



**Abb. 11.13: Gemeinde Stattegg - Geldfluss aus der operativen Gebarung in Tsd. Euro**  
 Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

### 11.1.3 Freie Finanzspitze

Die Freie Finanzspitze stellt eine gängige Maßzahl für die Investitionsfähigkeit einer Gemeinde oder Stadt dar (WIFO 2022).

Die in Abbildung 11.14 vorgestellte vereinfachte Freie Finanzspitze berechnet sich dabei aus dem Saldo 1 bereinigt um die Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzschulden. Die vereinfachte Berechnung resultiert daraus, dass mit den vorliegenden aggregierten Daten keine Bereinigung um operative Einzahlungen aus Gemeindebedarfszuweisungsmitteln (z.B. für Abgangsdeckung) möglich ist.

Nach dieser Berechnung fällt die vereinfachte Freie Finanzspitze für die Stadt Graz, vor allem in den Jahren 2016 (-161 Mio. Euro) und 2019 (-261 Mio. Euro), mit Ausnahme des Jahres 2021 (+45 Mio. Euro) meist stark negativ aus. Das ist vor allem auf die in Kapitel 11.8 vorgestellte Schuldentilgung zurückzuführen.

Die Gemeinde Stattegg kann dagegen im gesamten Untersuchungszeitraum 2015-2021 eine positive vereinfachte Freie Finanzspitze mit zuletzt 332 Tsd. Euro vorweisen. Im räumlichen Vergleich liegt diese im Jahr 2021 mit 111 Euro pro Einwohner\*in aber unter dem Durchschnitt der Gemeinden des Bezirks Graz Umgebung (382 Euro pro Einwohner\*in)

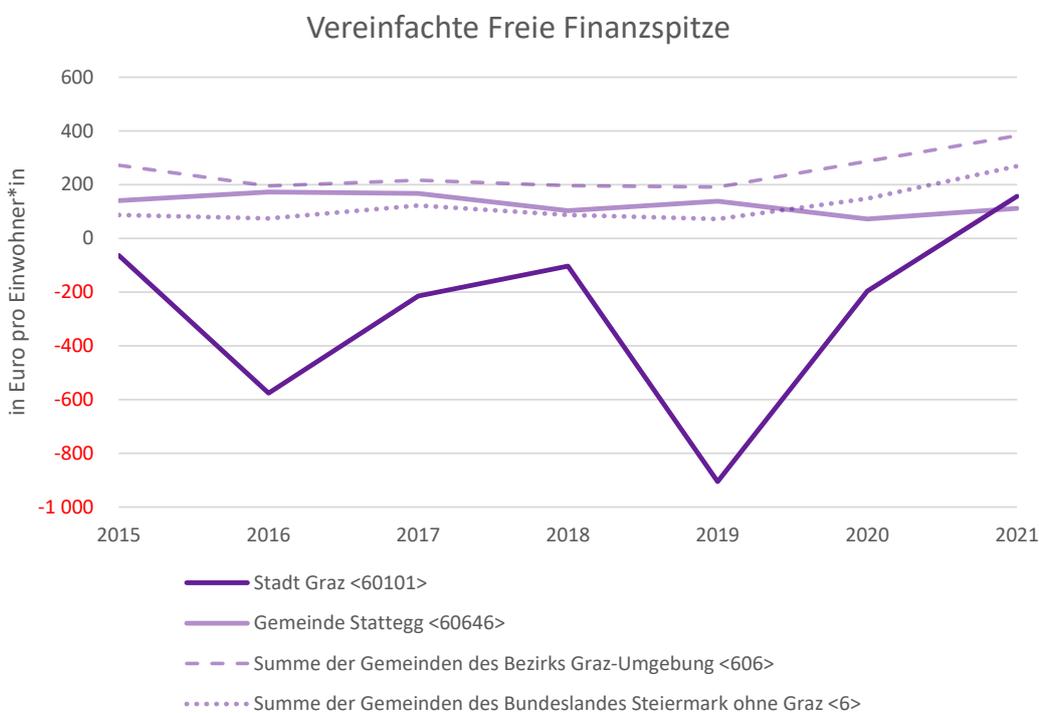


Abb. 11.14: Vereinfachte Freie Finanzspitze in Euro pro Einwohner\*in

Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

### 11.1.4 Finanzkraft

Zur weiteren Untersuchung der Finanzkraft der Stadt Graz und der Gemeinde Stattegg werden im folgenden die Einzahlungen aus der operativen Verwaltungstätigkeit genauer betrachtet.

#### Einzahlungen aus (eigenen) Abgaben

Einzahlungen aus eigenen Abgaben beinhalten von der Stadt oder Gemeinde selbst eingehobene Abgaben wie Grundsteuern, Kommunalsteuer, Lustbarkeitsabgaben oder Gebrauchsabgaben und Interessentenbeiträge von Grundstückseigentümern und Anrainern.

Ergänzt man diese Einzahlungen um die Einzahlungen aus Ertragsanteilen an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben

(z.B. Lohnsteuer, Einkommenssteuer, Umsatzsteuer, Körperschaftssteuer), also Mittelzuteilungen an die Gemeinden im Rahmen des Finanzausgleichs der Gebietskörperschaften, erhält man die gesamten Einzahlungen aus Abgaben. Einzahlungen aus Besitz und Unternehmertätigkeit fassen Einzahlungen aus Gebühren mit Einzahlungen aus Leistungen sowie Einzahlungen aus Besitz und wirtschaftlicher Tätigkeit oder aus der Veräußerung von geringwertigen Wirtschaftsgütern und sonstigen Einzahlungen zusammen.

#### Einzahlungen aus Transfers

Unter Einzahlungen aus Transfers (ohne Kapitaltransfers) sind u.a. laufende Transferzahlungen von Trägern des öffentlichen Rechts (u.a. Bund, Land, Gemein-

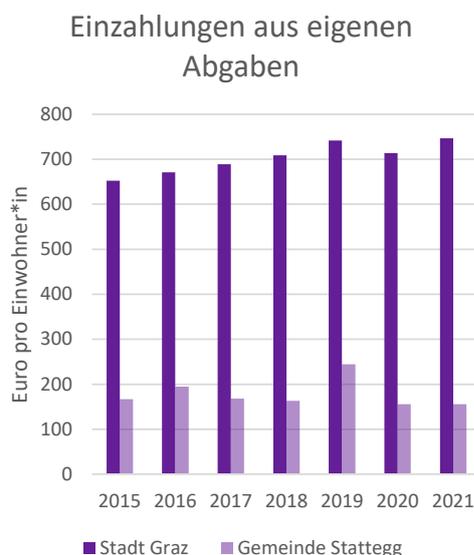


Abb. 11.15: Einzahlungen aus eig. Abgaben in Euro pro Einwohner\*in.

Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

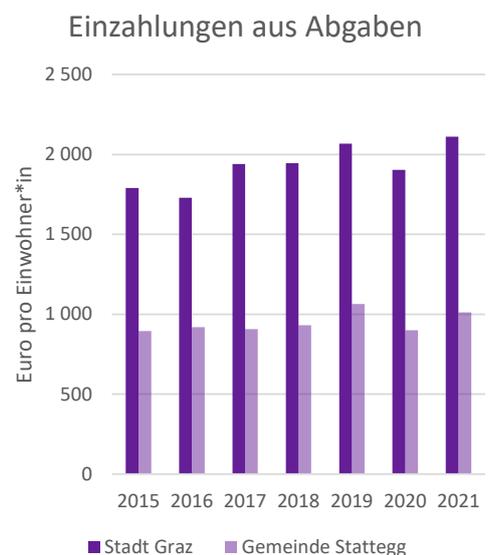


Abb. 11.16: Einzahlungen aus Abgaben in Euro pro Einwohner\*in

Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

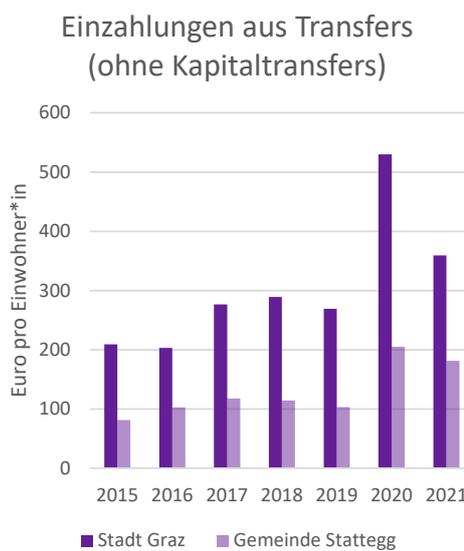
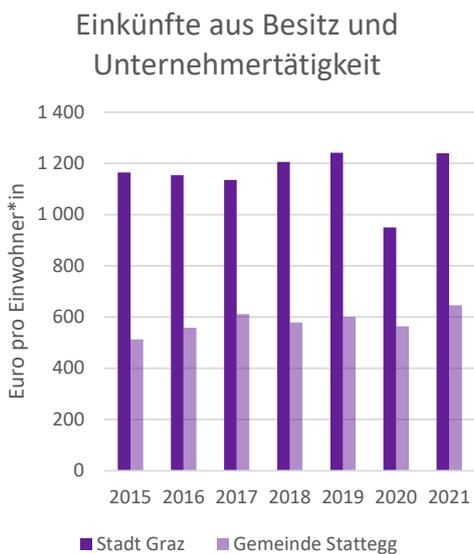


Abb. 11.17: Einkünfte aus Besitz und Unternehmertätigkeit in Euro pro Einwohner\*in  
Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

Abb. 11.18: Einzahlungen aus Transfers (ohne Kapitaltransfers) in Euro pro Einwohner\*in  
Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

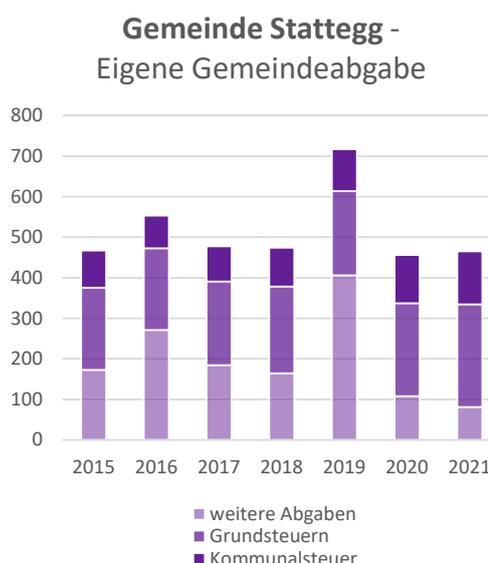
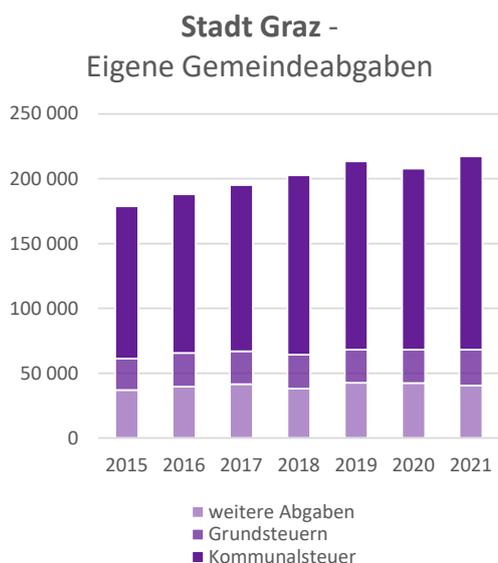
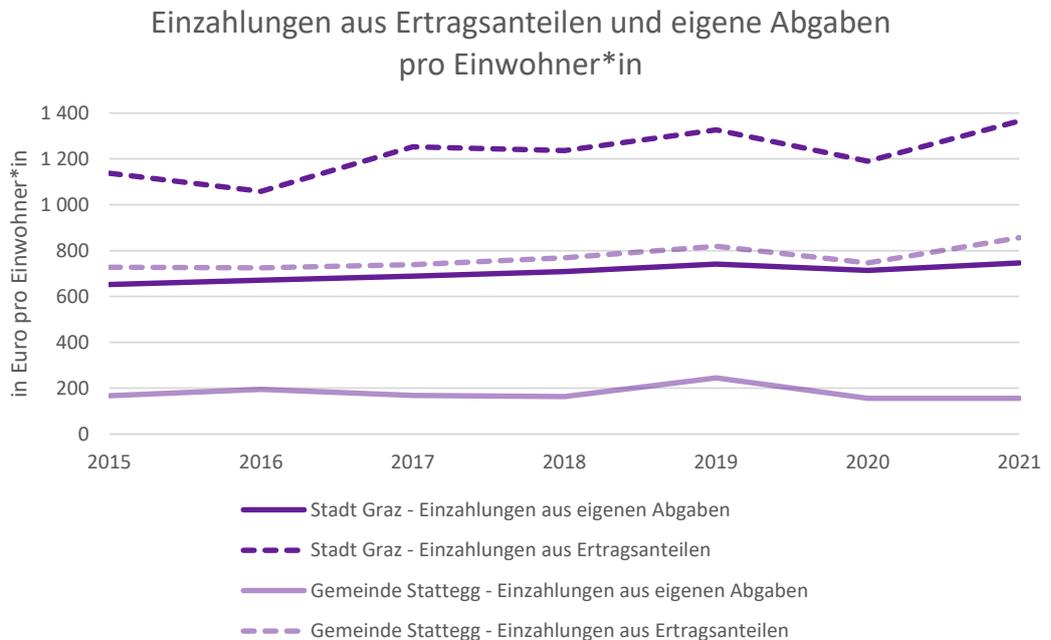


Abb. 11.19: Stadt Graz - Eigenen Gemeindeabgaben in Tsd. Euro  
Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

Abb. 11.20: Gemeinde Stattegg - Eigene Gemeindeabgaben in Tsd. Euro  
Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)



**Abb. 11.21: Einzahlungen aus Ertragsanteilen und eig. Abgaben in Euro pro Einwohner\*in**  
 Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

den), Beteiligungen und Unternehmen oder auch privaten Haushalten und Organisationen ohne Erwerbscharakter zu verstehen. Im Falle der Einzahlungen von Trägern des öffentlichen Rechts kommen diese Beträge aus Finanzzuweisungen oder laufenden Subventionen und Kostenbeiträgen (primär vom Land und von anderen Gemeinden)

Laufende Transfers sind dementsprechend Geldleistungen ohne unmittelbare Gegenleistung insbesondere für Konsumzwecke oder sonstige laufende Verwendungszwecke. Sie unterscheiden sich von Kapitaltransfers (Investitionszuschüssen) insofern, dass diese ausdrücklich für Investitionszwecke vorgesehen und widmungsgemäß zu verwenden sind.

Aus dieser Definition leitet sich auch die

Einordnung der laufenden Transfers in die operative Gebarung, die der Kapitaltransfers in die investive Gebarung, ab (KDZ 2022).

Bei Betrachtung der Abbildungen 11.15 - 11.18 zeigt sich, dass die Stadt Graz gegenüber der Gemeinde Stattegg in allen 4 Einzahlungskategorien über höhere Mitteleinkünfte pro Einwohner\*in verfügt.

Beim Vergleich von Abbildung 11.15 und 11.16 wird sichtbar, dass der Unterschied der Einzahlungen zwischen Graz und Stattegg in Abbildung 11.16 abnimmt, da die Gemeinde Stattegg im Verhältnis der Einzahlungen aus eigenen Gemeindeabgaben zu Einzahlungen aus Ertragsanteilen stärker auf Einzahlungen aus Ertragsanteilen angewiesen ist (siehe

### Stadt Graz - Eigene Gemeindeabgaben 2021

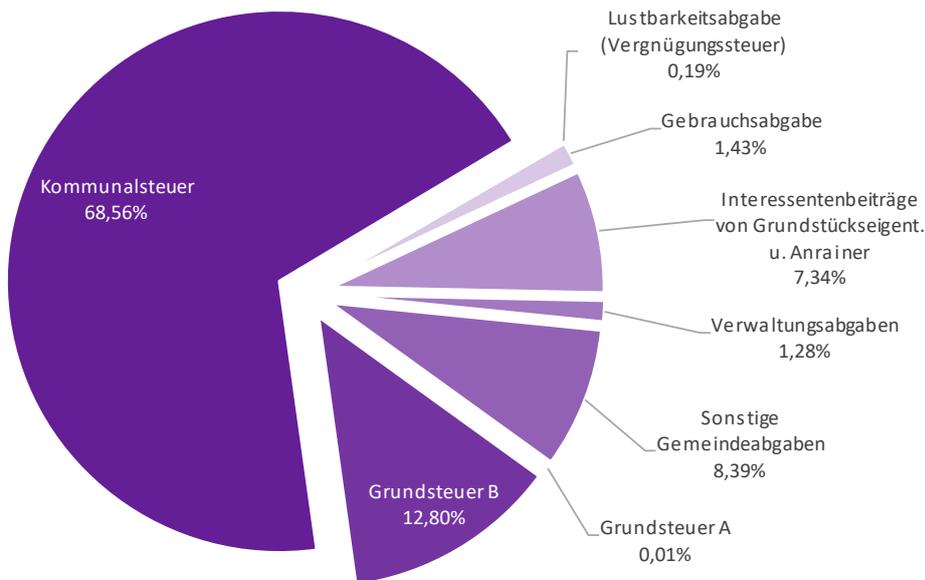


Abb. 11.22: Stadt Graz - Eigene Gemeindeabgaben 2021

Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

### Gemeinde Stattegg - Eigene Gemeindeabgaben 2021

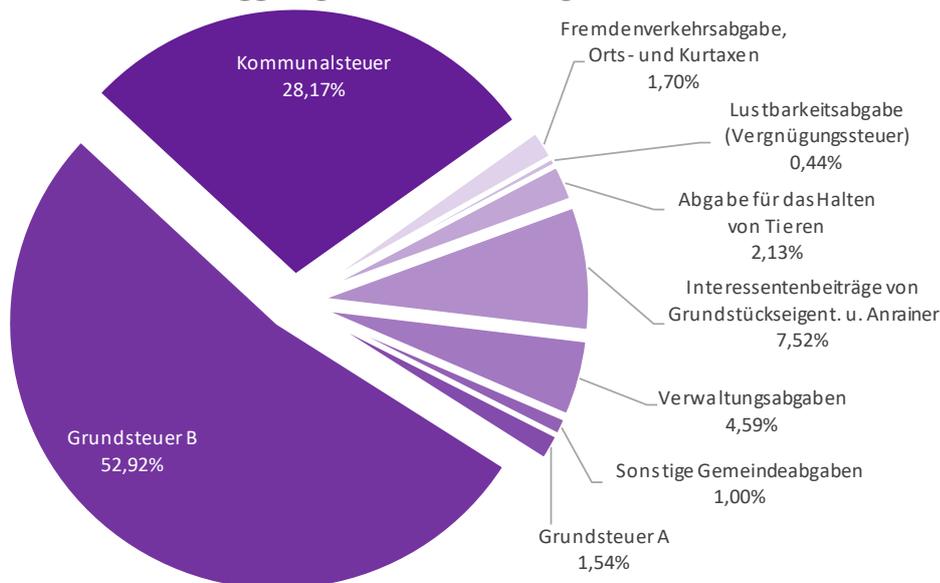


Abb. 11.23: Gemeinde Stattegg - Eigene Gemeindeabgaben 2021

Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

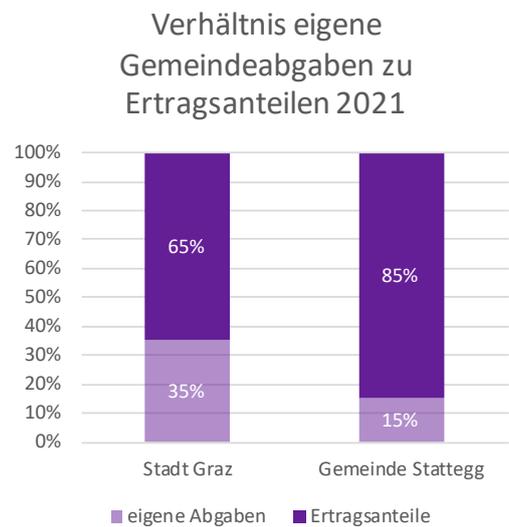
Abbildung 11.24). Abbildung 11.17 und 11.18 zeigen deutlich den pandemiebedingten Einbruch bei den Einkünften aus Gebühren 2020 aufgrund geschlossener Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen sowie den Anstieg an Einzahlungen aus Transfers (ohne Kapitaltransfers) durch Corona Hilfszahlungen durch den Bund.

### Gemeindeabgaben

Auch bei genauerer Betrachtung der Zusammensetzung der Einzahlungen aus eigenen Abgaben aus unterschiedlichen Steuern und Gemeindeabgaben fallen Unterschiede zwischen der Gemeinde Stattegg und der Stadt Graz auf (siehe Abbildung 11.22 und 11.23).

Die Gemeinde Stattegg lukriert große Teile der eigenen Abgaben aus der Grundsteuer von Grundstücken und nur etwa ein Viertel der Abgaben kommen aus der Kommunalsteuer.

Für die Stadt Graz macht die Kommunalsteuer mit fast 70% den überwiegenden Anteil der eigenen Abgaben aus. Auch in Graz bilden die Ertragsanteile jedoch eine sehr wesentliche Form der Zahlungsaufbringung.



**Abb. 11.24: Verhältnis eigene Gemeindeabgaben zu Ertragsanteilen 2021**

Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

### 11.1.5 Leistungserbringung

In den Abbildungen 11.25 bis 11.27 sind die Leistungserbringungen der Stadt Graz und der Gemeinde Stattegg im Bereich der Auszahlungen für Personalaufwand sowie der Auszahlungen für Sachaufwand zusammengefasst bzw. werden sie mit anderen räumlichen Einheiten als Auszahlungen in Euro pro Einwohner\*in verglichen.

Hier sind operative Auszahlungen für Personal kommunaler Einrichtungen (Bezüge und Sozialaufwendungen) und operative Auszahlungen für Güter, Sachaufwand, Verwaltungsaufwand, Leasing- oder Mietaufwand und Instandhaltung verzeichnet.

Der Rückgang der Auszahlungen in der Stadt Graz 2020 ist dabei vor allem auf den der Corona Krise geschuldeten Rückgang bei Auszahlungen aus Sachaufwand zurückzuführen. Die Auszahlungen für Personalaufwand sind gegenüber 2019 aufgrund erhöhter Personalkosten gestiegen (Stadt Graz 2020).

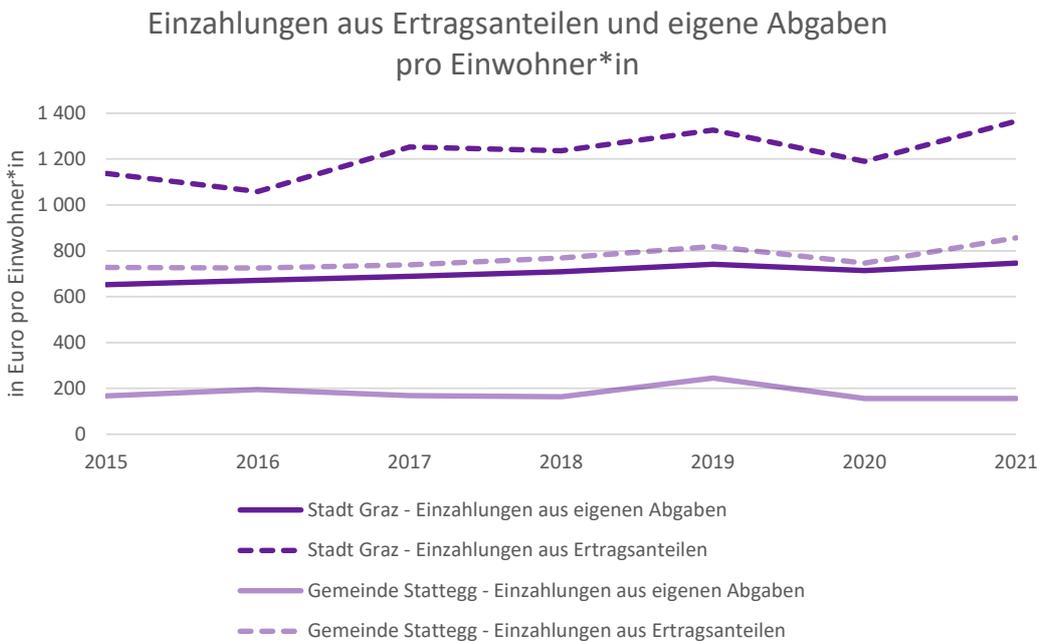
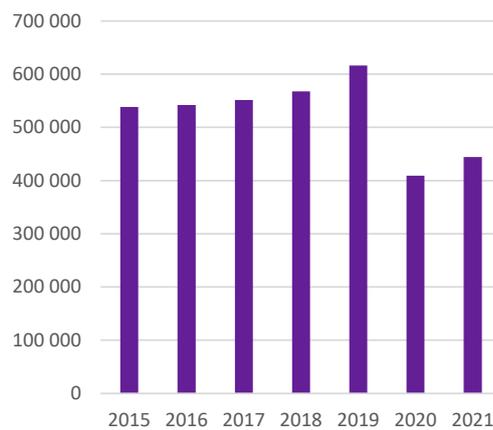


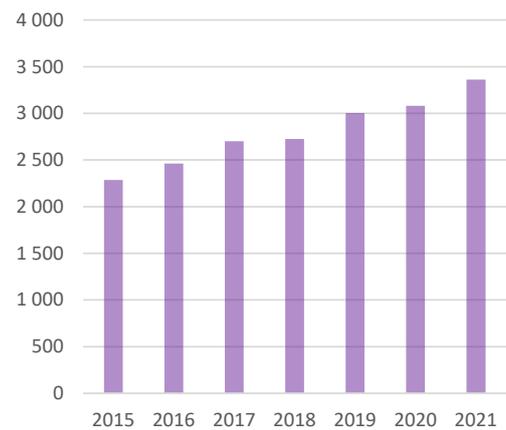
Abb. 11.25: Auszahlungen aus Personal- und Sachaufwand in Euro pro Einwohner\*in  
Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

**Stadt Graz -  
Auszahlungen aus Personal-  
und Sachaufwand**



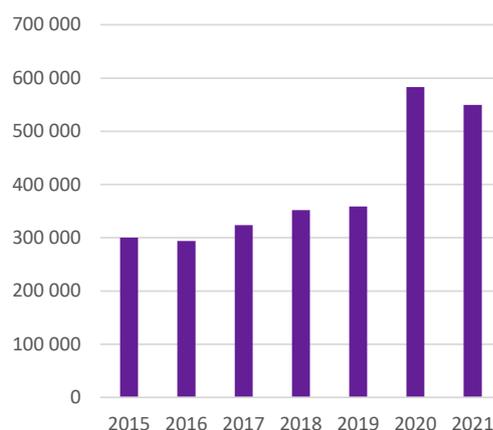
**Abb. 11.26: Stadt Graz - Auszahlungen aus Personal und Sachaufwand in Tsd. Euro**  
Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

**Gemeinde Stattegg -  
Auszahlungen aus Personal-  
und Sachaufwand**



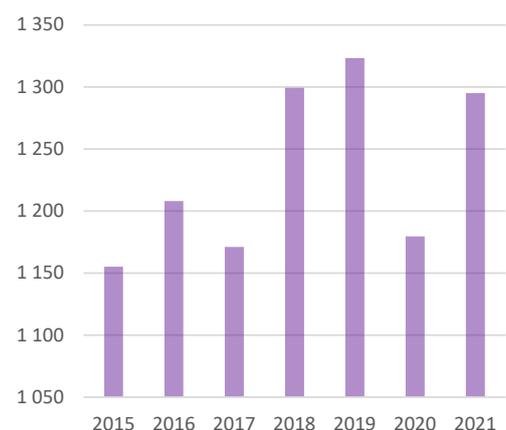
**Abb. 11.27: Gemeinde Stattegg - Auszahlungen aus Personal und Sachaufwand in Tsd. Euro**  
Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

**Stadt Graz -  
Auszahlungen aus Transfers  
(ohne Kapitaltransfers)**



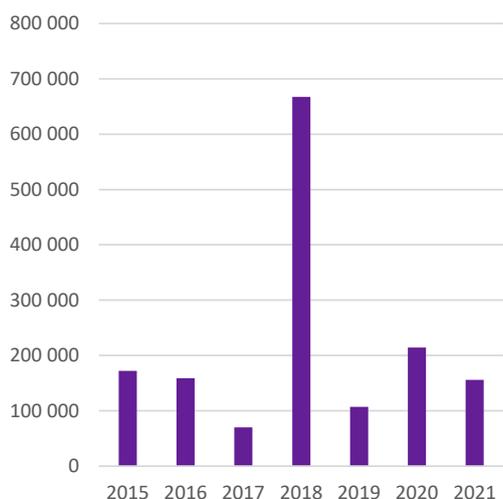
**Abb. 11.28: Stadt Graz - Auszahlungen aus Transfers (ohne Kapitaltransfers) in Tsd. Euro**  
Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

**Gemeinde Stattegg -  
Auszahlungen aus Transfers  
(ohne Kapitaltransfers)**



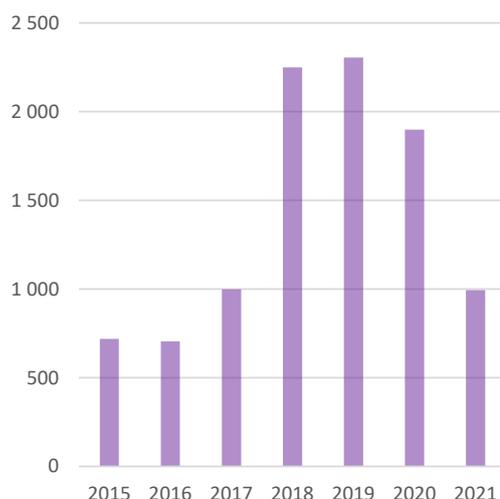
**Abb. 11.29: Gemeinde Stattegg - Auszahlungen aus Transfers (ohne Kapitaltransfers) in Tsd. Euro**  
Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

**Stadt Graz -  
Investitionen und  
Investitionszuschüsse**



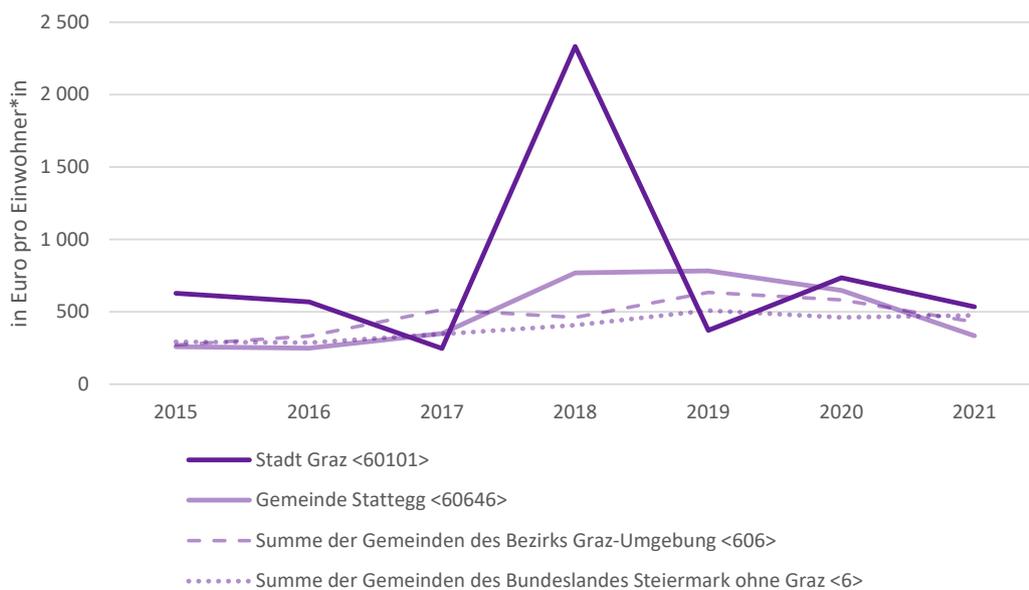
**Abb. 11.30: Stadt Graz - Investitionen und Investitionszuschüsse in Tsd. Euro**  
Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria

**Gemeinde Stattegg -  
Investitionen und  
Investitionszuschüsse**



**Abb. 11.31: Gemeinde Stattegg - Investitionen und Investitionszuschüsse in Tsd. Euro**  
Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria

**Investitionen und Investitionszuschüsse pro Einwohner\*in**



**Abb. 11.32: Investitionen und Investitionszuschüsse in Euro pro Einwohner\*in**  
Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

### 11.1.6 Investitionsvolumen

Das Investitionsvolumen setzt sich aus den beiden Ebenen der Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit, also den Auszahlungen für u.a. den Erwerb von immateriellen Vermögen, Grundstücken, Gebäuden, technischen Anlagen und Fahrzeugen, sowie den Auszahlungen aus Kapitaltransfers, darunter vor allem Investitionszuschüsse an Träger des öffentlichen Rechts oder Unternehmen und Organisationen ohne Erwerbscharakter, zusammen.

In Abbildung 11.30 äußert sich, wie bereits in Kapitel 11.1.1 erwähnt, besonders der Immobilienrückkauf von der GBG (Gebäude und Baumangement GmbH) durch die Stadt Graz als deutlicher Anstieg der Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit, genauer den Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Grundstückseinrichtungen im Jahr 2018. Für die Gemeinde Stattegg begründet sich der Anstieg des Investitionsvolumens in Abbildung 11.31 vor allem durch Investitionsprojekte wie den Kauf der Schiganhalle, den Kauf des Alpengartens, sowie Straßensanierungsprojekten bis 2020 (Gemeinde Stattegg).

Betrachtet man die Investitionstätigkeiten der vergangenen Jahre in Abbildung 11.32, in Bezug auf Einwohnerzahl der räumlichen Vergleichseinheiten, liegen die Investitionstätigkeiten der Vergleichsräume hier, mit Ausnahme des Jahres 2018, im Unterschied zu Vergleichsdarstellungen andere Kapitel näher aneinander.

### 11.1.7 Vermögen und Rücklagen

Mit dem Jahr 2020 kommt eine neue Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung (VRV 2015) zur Anwendung in der die Vermögensrechnung erstmals Teil des Rechnungsabschlusses ist. Deshalb beziehen sich die im folgenden präsentierten Informationen zum Vermögenshaushalt (Aktiva und Passiva) nur auf die Jahre 2020 und 2021.

In der Vermögensrechnung bildet die Aktivaseite das vollständige Vermögen einer Gemeinde oder Stadt ab, während die Passivaseite die Art der Finanzierung dieses Vermögens beschreibt.

Dabei wird zwischen langfristigen Vermögen (immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen, aktive Finanzinstrumente, Beteiligungen sowie langfristige Forderungen) und kurzfristigen Vermögen (kurzfristige Forderungen, Vorräte, liquide Mittel, kurzfristige aktive Finanzinstrumente und aktiven Rechnungsabgrenzungen) unterschieden.

Die Passivaseite weist die Zusammensetzung der Finanzierung aus Nettovermögen (Eigenmittel), Investitionszuschüssen (Kapitaltransfers), Rückstellungen, sowie lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten aus. (VRV 2015, Anl.1c)

Wie in der Bilanzrechnung üblich, muss die Summe der Aktiva der Summe der Passiva entsprechen (siehe Abb. 11.33 & 11.34 sowie 11.35 und 11.37 bzw. 11.36 und 11.38).

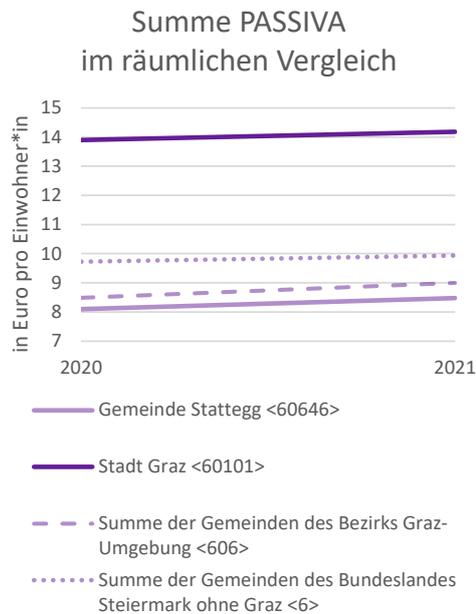
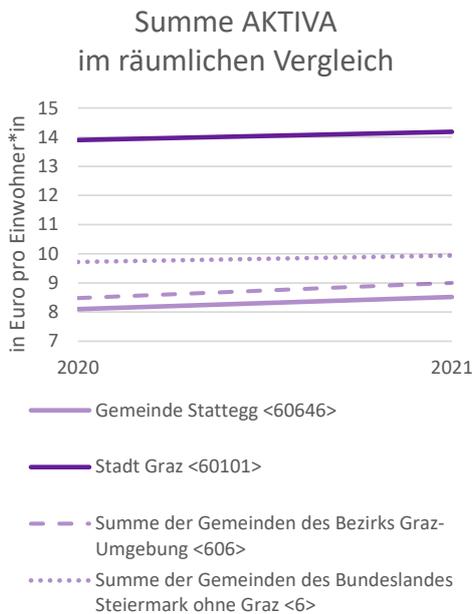


Abb. 11.33: Summe AKTIVA im räumlichen Vergleich in Tsd. Euro pro Einwohner\*in  
Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

Abb. 11.34: Summe PASSIVA im räumlichen Vergleich in Tsd. Euro pro Einwohner\*in  
Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

### Aktivaseite

Für die Stadt Graz beläuft sich das Gesamtvermögen für 2021 auf 4,1 Mrd. Euro. Den überwiegenden Anteil daran stellen mit ca. 93% der Aktivaseite langfristige Vermögen (davon 79% Sachanlagen, 14% Beteiligungen, 7% langfristige Forderungen, 0,05% Immaterielle Vermögenswerte).

Die Gemeinde Stattegg weist 2021 mehr als 25 Mio. Euro an Vermögenswerten auf. Dabei setzt sich die Aktivaseite ebenfalls mit ca. 93% hauptsächlich aus langfristigen Vermögen (92% Sachanlagen, 5% Sachanlagen, 2% langfristige Forderungen, 1% immaterielle Vermögenswerte) zusammen.

### Passivaseite

Auf der Seite der Finanzierung des Vermögens bilden sich zwischen der Stadt Graz und der Gemeinde Stattegg unterschiedliche Zusammensetzungen ab.

Während sich die Passivaseite 2021 bei der Stadt Graz zu 90% aus langfristigen Fremdmitteln bildet (davon 59% langfristige Rückstellungen und 41% Finanzschulden), kommt die Gemeinde Stattegg auf einen Nettovermögensanteil von fast 58% und einen Anteil von 27% für langfristige Fremdmittel. Hierbei stehen 93% langfristige Finanzschulden nur 1% langfristigen Rückstellungen gegenüber.

**Stadt Graz -  
Vermögenshaushalt  
Aktiva 2021**

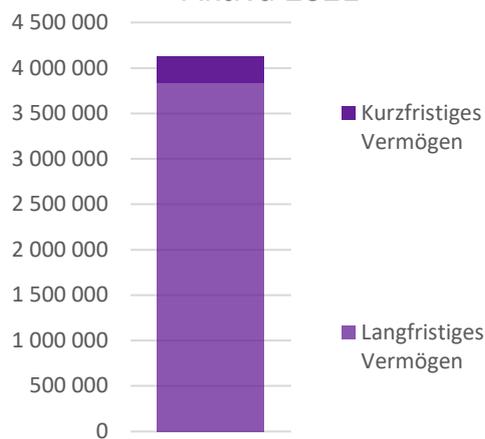


Abb. 11.35: Stadt Graz - Vermögenshaushalt Aktiva 2021 in Tsd. Euro  
Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

**Gemeinde Stattegg -  
Vermögenshaushalt  
Aktiva 2021**

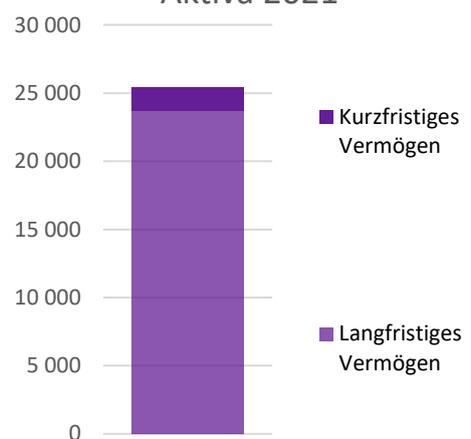


Abb. 11.36: Gemeinde Stattegg - Vermögenshaushalt Aktiva 2021 in Tsd. Euro  
Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

**Stadt Graz -  
Vermögenshaushalt  
Passiva 2021**

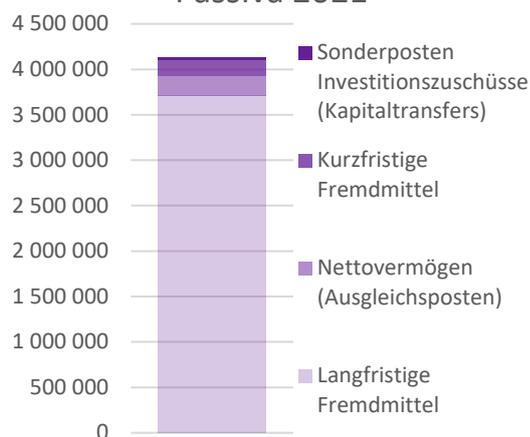


Abb. 11.37: Stadt Graz - Vermögenshaushalt Passiva 2021 in Tsd. Euro  
Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

**Gemeinde Stattegg -  
Vermögenshaushalt  
Passiva 2021**

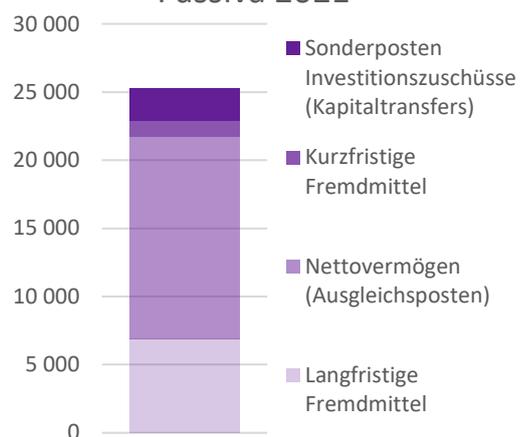


Abb. 11.38: Gemeinde Stattegg - Vermögenshaushalt Passiva 2021 in Tsd. Euro  
Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

**Stadt Graz -  
Langfristige Fremdmittel  
2021**

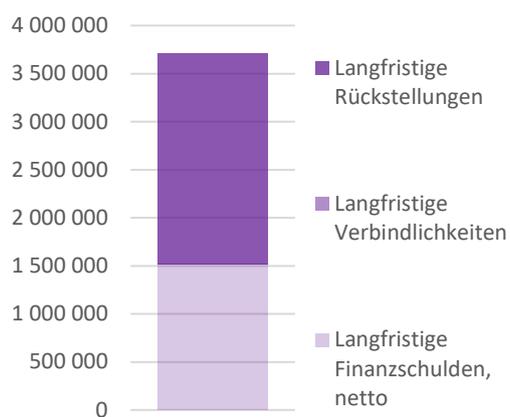


Abb. 11.39: Stadt Graz Langfristige Fremdmittel 2021 in Tsd. Euro

Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

**Gemeinde Stattegg -  
Langfristige Fremdmittel  
2021**

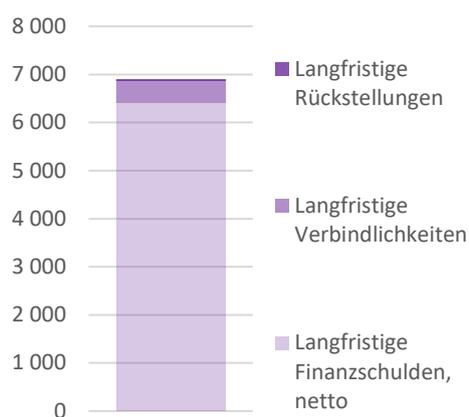


Abb. 11.40: Gemeinde Stattegg - Langfristige Fremdmittel 2021 in Tsd. Euro

Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

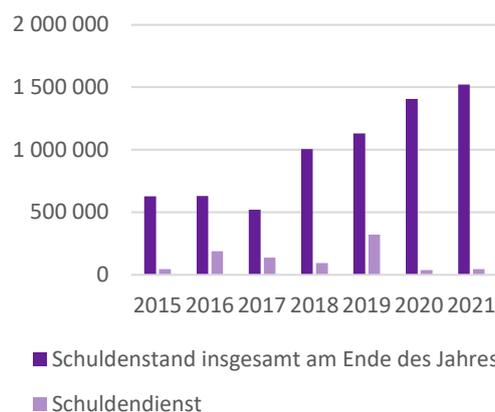
### 11.1.8 Schulden

Ein abschließender Blick auf die Verschuldungssituation der Stadt Graz und der Gemeinde Stattegg zeigt, dass in den Jahren seit 2018 (Schuldenübernahme in der Höhe von € 445 Mio. von der GBG) der Schuldenstand insgesamt in Graz deutlich steigt (bei sehr ungleichmäßigen Auszahlungen zur Tilgung von Schulden = Schuldendienst), während die Gemeinde Stattegg (seit der Darlehensaufnahme für in Kapitel 11.1.6 angesprochene Investitionsprojekte) ihre Schulden stetig abbaut.

Die Gesamtverschuldung der Stadt Graz mit langfristigen Schulden beläuft sich im Jahr 2021 auf 1,5 Mrd. Euro. Für den Schuldendienst hat die Stadt Graz jährlich 45 Mio. bis 320 Mio. Euro aufgebracht. Die Gemeinde Stattegg verzeichnet im Jahr 2021 einen Schuldenstand von 6,4 Mio. Euro und brachte für den Schuldendienst zwischen 4,5 und 7 Mio. Euro jährlich auf.

Während sich in Abbildung 11.43 der Schuldenstand insgesamt pro Einwohner\*in im räumlichen Vergleich zwischen 2015 und 2017 in den betrachteten Gebietskörperschaften noch ähnlich entwickelt, weicht der Trend des Schuldenstands der Stadt Graz ab 2018 deutlich von den Vergleichseinheiten ab und steigt seitdem jährlich an. Noch weist Graz jedoch ein in Kapitel 11.1.7 angesprochenes Verhältnis der langfristigen Fremdmittel von etwa 60% Rückstellungen zu 40% Finanzschulden auf.

**Stadt Graz -  
Schuldenstand und  
Schuldendienst**



**Abb. 11.41: Stadt Graz - Schuldenstand und Schuldendienst in Tsd. Euro**

Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

**Gemeinde Stattegg -  
Schuldenstand und  
Schuldendienst**



**Abb. 11.42: Gemeinde Stattegg - Schuldenstand und Schuldendienst in Tsd. Euro**

Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

### Schuldenstand pro Einwohner\*in insgesamt am Ende des Jahres

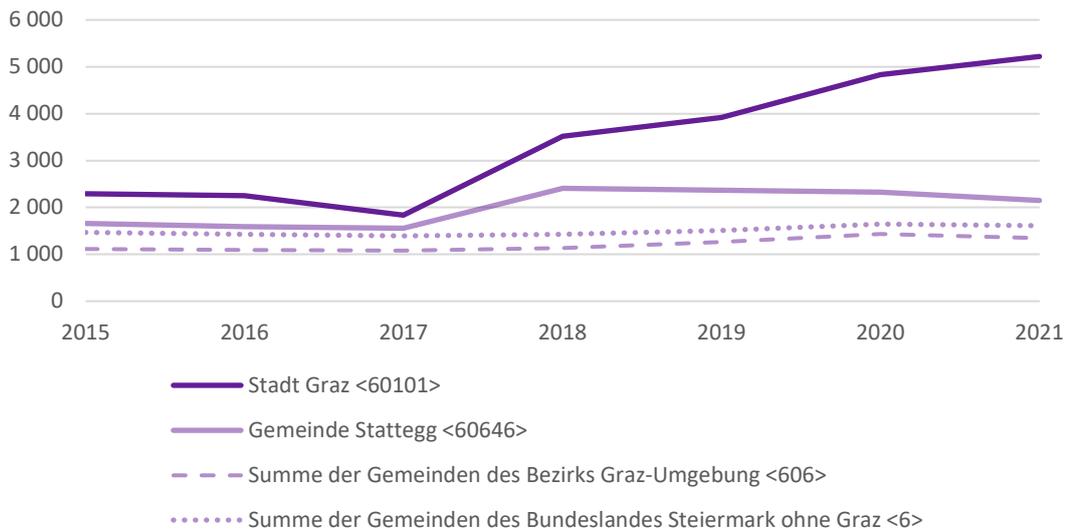


Abb. 11.43: Schuldenstand in Euro pro Einwohner\*in insgesamt am Ende des Jahres  
Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)

### Schuldendienst pro Einwohner\*in

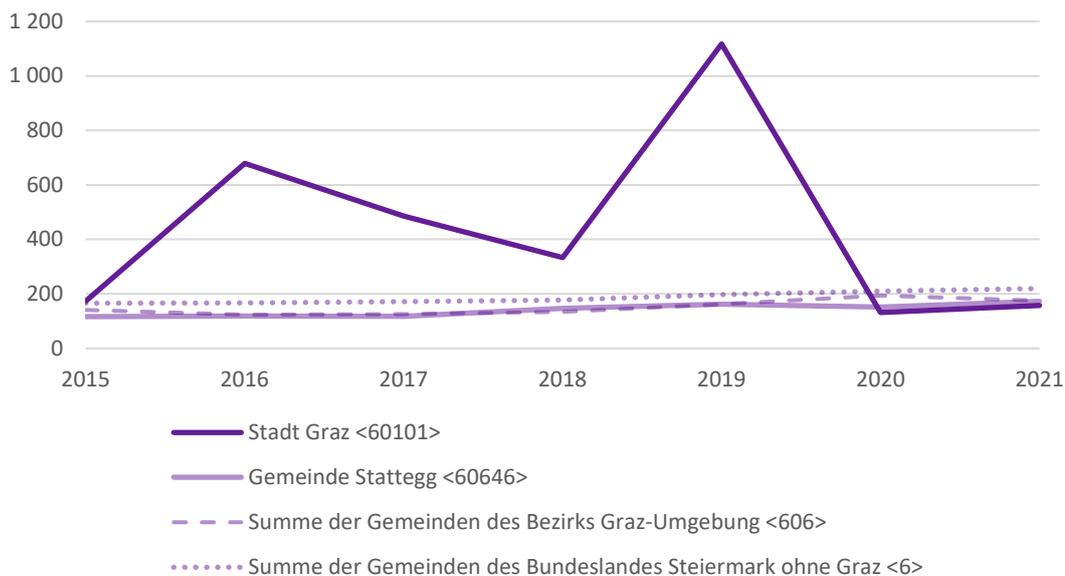


Abb. 11.44: Schuldendienst in Euro pro Einwohner\*in  
Quelle: IFIP, TU Wien 2022, Statistik Austria 2022, GemBon 2022, (eigene Darstellung)



## 11.2 Immobilienmarkt

Im folgenden Kapitel wird auf den Immobilienmarkt in Andritz und Stattegg eingegangen. Beide Untersuchungsgebiete sind eher ländlich und strukturell von vielen Einfamilienhäusern geprägt. Zu Anfang muss man kurz auf die dünne Datenlage hinweisen. Dadurch, dass Andritz ein Bezirk und damit nur ein Teilbereich von Graz ist, werden viele Daten auf dieser Ebene überhaupt nicht erhoben oder sind – wenn es sie überhaupt gibt, nur käuflich von Quellen mit ungewisser Repräsentativität zu erwerben.

Der Datenlage ist auch eine gewisse Diskrepanz in unseren Ergebnissen im Gegensatz zu den Erfahrungsberichten der Expert\*innen vor Ort geschuldet. Das

Thema Immobilienpreise und leistbares Wohnen kam in den Interviews, die geführt wurden, oft zur Sprache und wurde sowohl in Andritz als auch in Stattegg als Herausforderung identifiziert. Laut der folgenden Analyse in Kapitel 11.2.2 unterscheiden sich die Preise in Andritz und Stattegg aber nur geringfügig vom Durchschnitt in der Region Steirischer Zentralraum.

Im Folgenden wird auf den Leerstand, Zweitwohnsitze und die Eigentümer\*innenstruktur in dem Untersuchungsgebiet eingegangen. Für spezifischere Informationen wird auf die Kapitel 5 und 6 verwiesen. Denn der Immobilienmarkt hat einen großen Einfluss auf die Bevölkerungszusammensetzung und umgekehrt.



Abb. 11.45 Gebäude in Andritz

Quelle: Eigene Aufnahme

### 11.2.1 Charakteristika

Der Immobilienmarkt wird in diesem Kapitel anhand der Baulandreserven charakterisiert. Dabei wird unter Baulandreserven gewidmetes Bauland, welches nicht bebaut ist verstanden. Netto-Bauland sind dabei die Baulandfläche ohne DKM- Verkehrsflächen.

#### Baulandreserven

Auf Grund der Datenlage können zu den Baulandreserven nur auf Ebene der Stadt Graz, Graz-Umgebung und der gesamten Steiermark Aussagen getroffen werden. Auf der Grafik 11.46 lässt sich das Bauland unterteilt in bebaut und nicht bebaut (Baulandreserven) ablesen. Dabei wird

deutlich, dass die Stadt Graz nur wenige Baulandreserven von etwa 12 % beinhaltet. Graz-Umgebung und die Steiermark weisen annähernd das gleiche Ergebnis auf. So sind auf beiden Ebenen etwa 25 % der Baulandfläche nicht bebaut. Und liegen somit knapp über den österreichischen Baulandreserven-Durchschnitt von 22 % (vgl. Örok Atlas: 2016, S.70).

Um dies ins Verhältnis zusetzen bedeuten die erläuterten Anteile, dass die Stadt Graz 'Nicht bebautes Netto-Bauland', im Jahr 2020, von 682 ha misst. Die Summe der Gemeinden des Bezirks Graz-Umgebung weisen einen Wert von etwa 1.960 ha auf und die Summe der Gemeinden der Steiermark, ohne die Stadt Graz, misst einen Wert von etwa 12.000 ha.

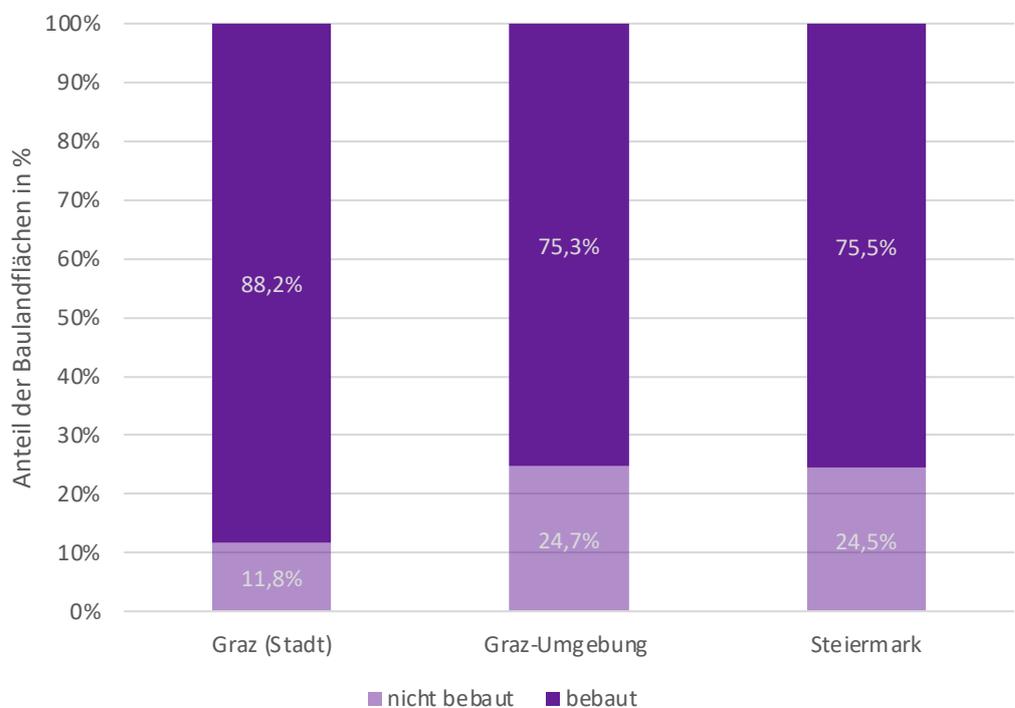


Abb. 11.46: Anteil der bebauten und un bebauten Baulandflächen in %  
Quelle: Örok Atlas (2016) Anhang 5 (eigene Darstellung)

### 11.2.2 Bodenpreise

Kern des Immobilienmarktes sind unter anderem die Bodenpreise, welche von verschiedensten Faktoren abhängig sind. Die räumliche, aber auch die wirtschaftliche Situation wirken auf den Bodenpreis ein.

Die Verbindung zu Graz, die Hauptstadt des südösterreichischen Bundeslandes Steiermark, aber auch die Nähe zur Natur machen den Boden in dem Bezirk Andritz und der Gemeinde Stattegg so begehrt. Besonders Andritz stellt sich als geeigneter Wirtschafts- und Industriestandort dar. Auch die Nähe zur bereits angesiedelten Andritz AG kann wirtschaftliche

Vorteile mit sich bringen.

Auf der nachfolgenden Karte lassen sich die Baulandbodenpreise der Steiermark erkennen. Dabei fällt zunächst auf, dass Graz und dessen Umland-Gemeinden hohe bis sehr hohe Bodenpreise aufweisen. Auch wirken sie wie eine Insel der teuren Baulandbodenpreise zwischen den zahlreichen Gemeinden mit Bodenpreisen unter 100 €/m<sup>2</sup>. Die Gemeinde Stattegg hat einen Bodenpreis von 100 bis 200 €/m<sup>2</sup>, die Stadt Graz hingegen von über 200 €/m<sup>2</sup>. Der Bodenpreis der Stadt Graz war nicht auf Ebene der Bezirke verfügbar, somit kann über den Andritzer Bodenpreis keine Aussage getroffen werden.

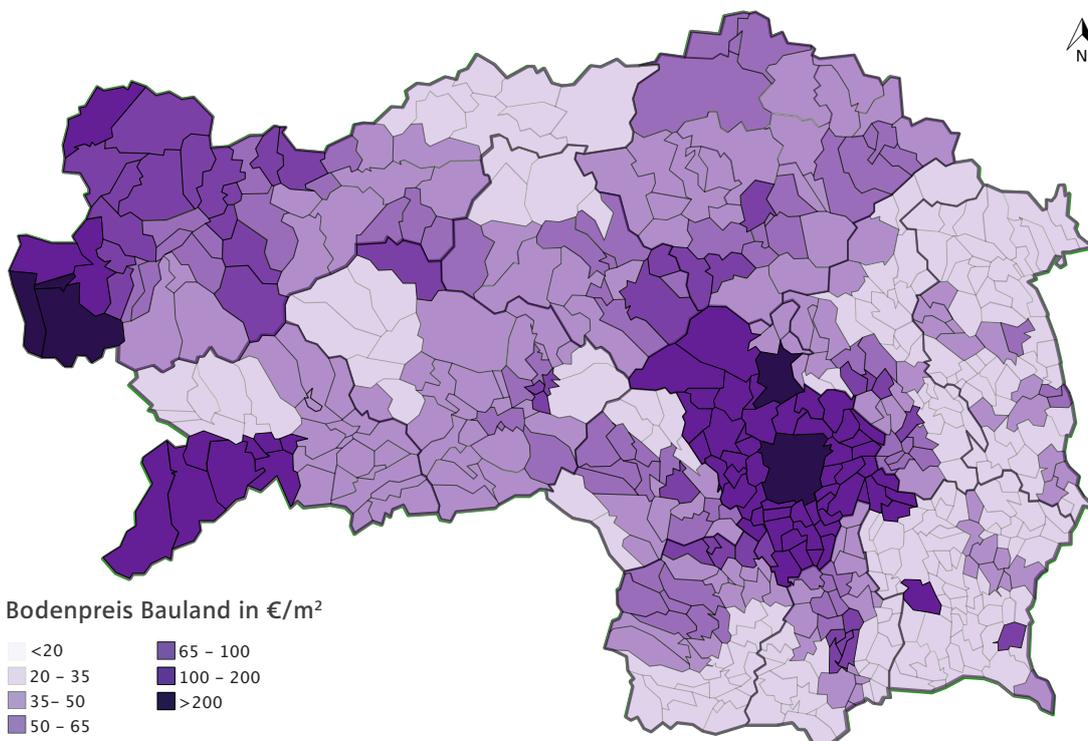


Abb. 11.47: Vereinfachte Darstellung der Bodenpreise in der Steiermark.

Quelle: Bodenpreis 2022 (eigene Darstellung)

Auf dem Diagramm 11.48 wird die Veränderung des Baulandpreises von dem Jahr 2015 ausgehend bis ins Jahr 2021 im Vergleich der Stadt Graz und der Gemeinde Stattegg dargestellt. Dabei fällt zunächst der kontinuierliche Anstieg des Baulandpreises in Stattegg auf, der im Jahr 2021 seinen Höchststand von 220€ erreicht. Somit stieg der Baulandpreis von 2015 bis 2021 um annähernd 36%. Eine ähnliche Preisentwicklung ist in der Stadt Graz zu erkennen, dort

stieg der Baulandpreis in der angegebenen Zeitperiode um knapp 39%. Die Baulandpreisentwicklung der Stadt Graz stieg diskontinuierlich an. Dabei gab es in den Jahren 2017 auf 2018 einen erhöhten Anstieg von etwa 17,8% und von 2020 auf 2021 einen weiteren von circa 21,8%. Die Stadt Graz erreicht damit Spitzenbodenpreise von über 340€ pro m<sup>2</sup>. Das sind etwa 35% mehr als der Quadratmeter in Stattegg 2021 gekostet hat.

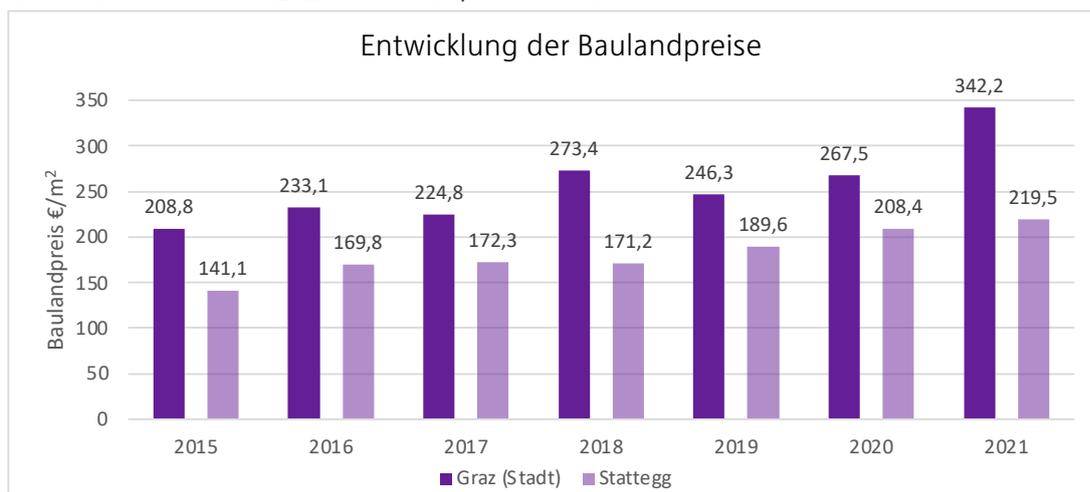


Abb. 11.48: Entwicklung der Baulandpreise 2015 bis 2021

Quelle: Statistik Austria 2022 (eigene Darstellung)

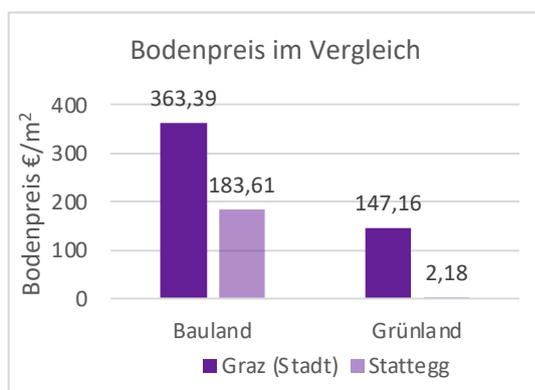


Abb. 11.49: Bodenpreis im Vergleich anhand des mittleren Kaufpreis 1.1.2009 bis 2020

Quelle: Bodenpreis 2022 (eigene Darstellung)

Bei den mittleren Kaufpreisen handelt es sich um den Median, der im Grundbuch eingetragenen Kauf-Transaktionen (provisionsfrei) auf Gemeindeebene von Januar 2009 bis Dezember 2020. Hierbei stechen die hohen Differenzen zwischen der Stadt Graz und der Gemeinde Stattegg heraus. Der Baulandpreis der Stadt Graz ist um etwa 49,5% höher als jener der Gemeinde Stattegg. Noch höher ist die Kluft zwischen den Grünlandpreisen der zwei Orte. Dabei ist der Grünlandpreis in Stattegg um 98,5% niedriger als jener in der Stadt Graz.

### 11.2.3 Leerstand

Bei Leerstand handelt es sich um Gebäude oder Teile eines Gebäudes, die nicht vermietet oder ungenutzt sind. Dabei kann Leerstand in der Erdgeschossnutzung vorkommen, aber auch Wohnflächen können davon betroffen sein. Aufgrund der unzureichenden Datenlage zur Thematik Leerstand, wird in diesem Kapitel zum einen auf die Erhebung der Bestandsanalyse Gruppe 5 der TU Wien zurückgegriffen, zum anderen stammen

ein Teil der Informationen aus den geführten Interviews.

Wie bereits im Kapitel 5 dargestellt wurde, ist Leerstand kein weitreichendes Problem der Gemeinde Stattegg.

***"Wir haben in Stattegg faktisch keinen Leerstand"***  
***Ozek Philipp Vizebürgermeister Stattegg, 2022***



Abb. 11.50: Dorfplatz Stattegg.  
Quelle: Meinbezirk 2017

In Andritz gibt es hingegen vereinzelt Leerstände in der Erdgeschosszone oder von gesamten Gebäuden. Diese Leerstände kommen Schwerpunkt mäßig im Zentrum des Bezirks Andritz vor. Wie Eingangs erwähnt stammen diese Informationen aus der Erhebung der Bestandsanalyse der TU Wien, denn Leerstandserhebungen auf Ebene der Grazer Stadt und deren Bezirke gibt es bis dato nicht. Wobei sich unterschiedliche Stimmen und Initiativen für solch eine Erhebung aussprechen.

Ein sehr präzises Beispiel ist der Leerstand zweier Wohngebäude, der Andritz

AG, welche in der Stattegger Straße stehen (siehe Abb 11.51).



Abb. 11.51: Bild Leerstand Wohngebäude  
Quelle: Eigene Aufnahme

### 11.2.4 Zweitwohnsitze

Die Thematik der Zweitwohnsitze ist, auch dank der Corona-Pandemie, zu öffentlicher Aufmerksamkeit gekommen. Dabei können Zweitwohnsitze unterschiedlichen Nutzen haben, typische Nutzungen sind Ferien- und oder Wo-

chenendhäuser. Laut einer Erhebung der Statistik Austria gab es am 1. Jänner 2021 um 60.894 bzw. um 4,97 Prozent mehr Nebenwohnsitze in den knapp 2100 österreichischen Gemeinden als ein Jahr zuvor (Vgl. Der Standard 2021).

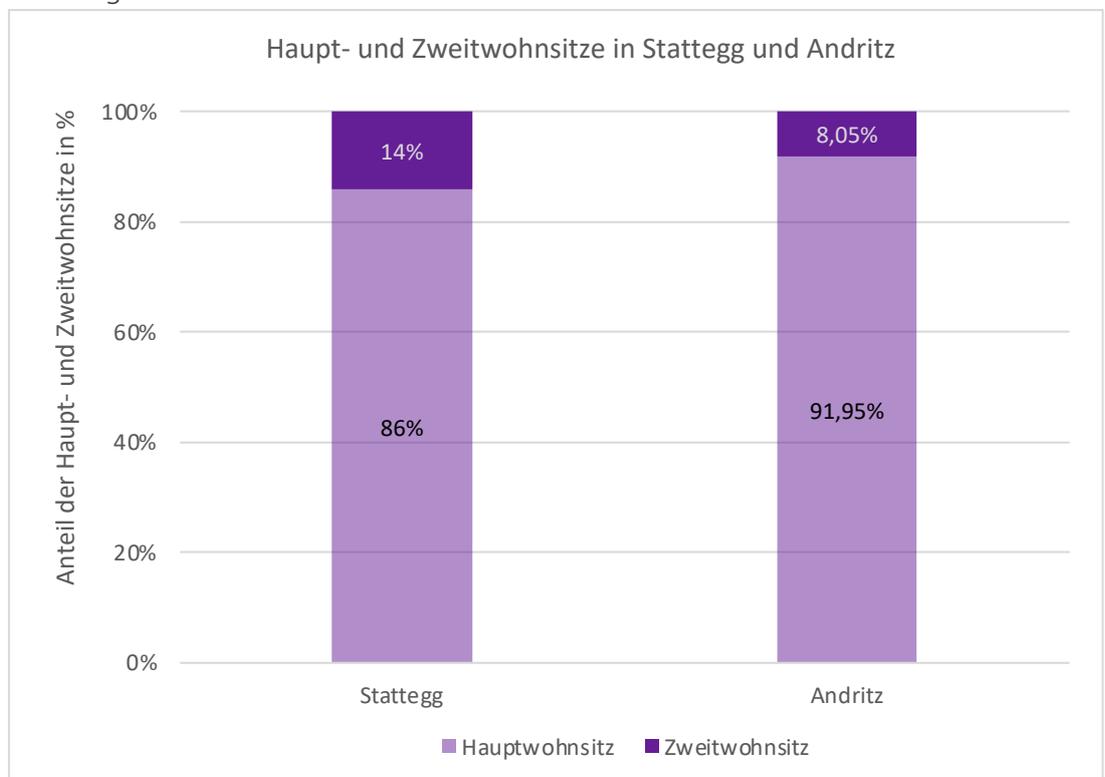


Abb. 11.52: Anteil der Haupt- und Zweitwohnsitze im Jahr 2022

Quelle: Statistik Austria Zweitwohnsitz (eigene Darstellung)

In dem Diagramm 11.52 lässt sich der Anteil der Haupt- und Nebenwohnsitze für das Jahr 2022 erkennen. Dabei wird die Stadt Graz, die Gemeinde Stattegg und der Bezirk Andritz miteinander verglichen. Anhand des Diagramms lässt sich feststellen, dass keiner der Gebiete einen hohen Anteil an Nebenwohnsitzen aufweisen. Stattegg hat einen Nebenwohnsitzanteil von 14% und weist so-

mit ein ähnliches Ergebnis wie die Stadt Graz auf. Der Hauptwohnsitzanteil dieser Gebiet ist mehr sechs mal so hoch. Andritz fasst einen Zweitwohnsitzanteil von etwa 8% und nimmt demnach noch einen kleineren Teil der Wohnsitze an. So lässt sich festhalten, dass der Bezirk Andritz unter dem Grazer Durchschnittsanteil der Zweitwohnsitze liegen.

Anhand des Säulendiagramm lassen sich die Entwicklung der Anteile der Haupt- und Zweitwohnsitze des Bezirks Andritz erkennen. Dabei lässt sich feststellen, dass im Laufe der Zeit sich das Verhält-

nis kaum verändert hat. Die zubeginn genannte Zuwachstendenz an Nebenwohnsitze während der Pandemie lässt sich im Grazer Bezirk Andritz nicht nachweisen.

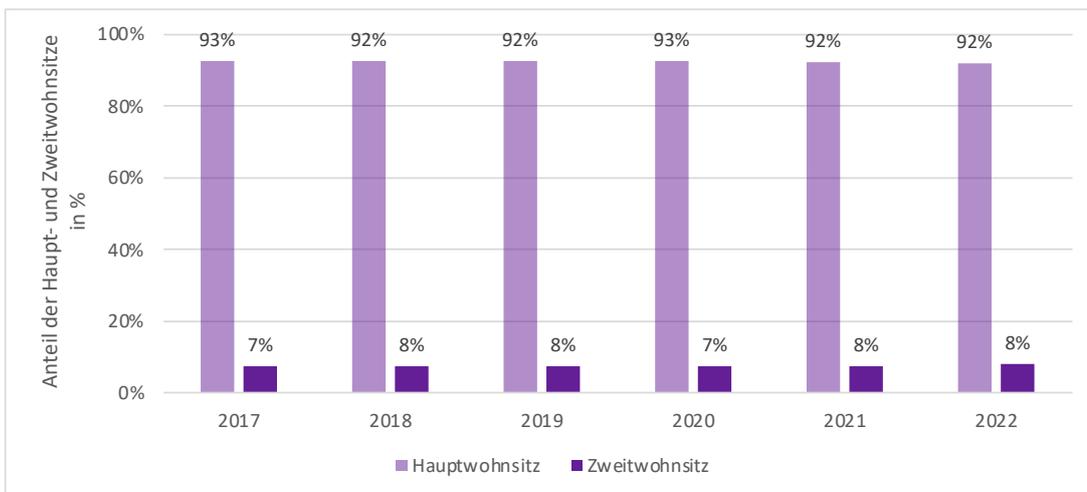


Abb. 11.53: Anteil der Haupt- und Zweitwohnsitz des Bezirks Andritz (Stadt Graz) Stand 2022  
Quelle: Vibe-App Graz 2022 (eigene Darstellung)

Die nebenstehende Karte stellt die Nebenwohnsitzdichte der Landeshauptstadt Graz auf Ebene der Bezirke dar. Die Nebenwohnsitzdichte zeigt die Anzahl der Einwohner\*innen in Nebenwohnsitzen pro km<sup>2</sup> für das Jahr 2022 an. Dabei steigt die Dichte der Nebenwohnsitze Richtung Mitte beziehungsweise Zentrum der Stadt. Der Bezirk St. Leonhard weist dabei die stärkste Nebenwohnsitzdichte auf. Andritz fällt in die niedrigste Stufe der Nebenwohnsitzdichte und weist somit nur bis zu 220 Einwohner\*innen pro km<sup>2</sup> mit Nebenwohnsitz auf.

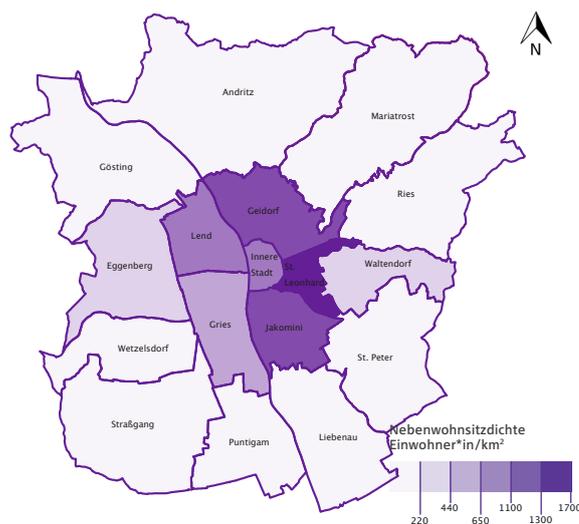


Abb. 11.54: Nebenwohnsitzdichte auf Ebene der Grazer Bezirke.  
Quelle: Vibe-App Graz 2022 (eigene Darstellung)

### 11.2.5 Gebäudeeigentümer\*innen

Auf der Abbildung 11.55 lassen sich die Immobilien Besitzverhältnisse in % (gerundet) Stand 2022 erkennen. Die Besitzverhältnisse von Gebäude und Grundstücken spielen eine wichtige Rolle auf dem Immobilienmarkt und der Planung von Raum, um zum Beispiel die Verfügbarkeit und Leistbarkeit von Wohnraum zu gewährleisten. Dabei wird in folgende Gruppen unterschieden, Privatpersonen, Gebietskörperschaften, gemeinnützige Bauvereinigungen und sonstige juristische Personen. Das Diagramm 11.53 gibt Auskunft über den Bezirk Andritz,

die Gemeinde Stattegg, die Stadt Graz, sowie Graz-Umgebung. Auffällig ist zunächst der Unterschied der Privatpersonenanteile zwischen städtisch (Graz, Andritz) und ländlich (Stattegg, Graz-Umgebung) geprägten Gebiet. Dieser Unterschied ergibt sich aus den höheren Immobilieneigentümer\*innen-Anteil der sonstig juristischen Personen. Unter diese Kategorie fallen zum Beispiel Unternehmen, welche in Graz und Andritz etwa 9 % der Immobilienbesitze innehalten. Hinzukommen 3 % der Immobilien, welche in der Stadt Graz in Besitz der Gebietskörperschaft ist.

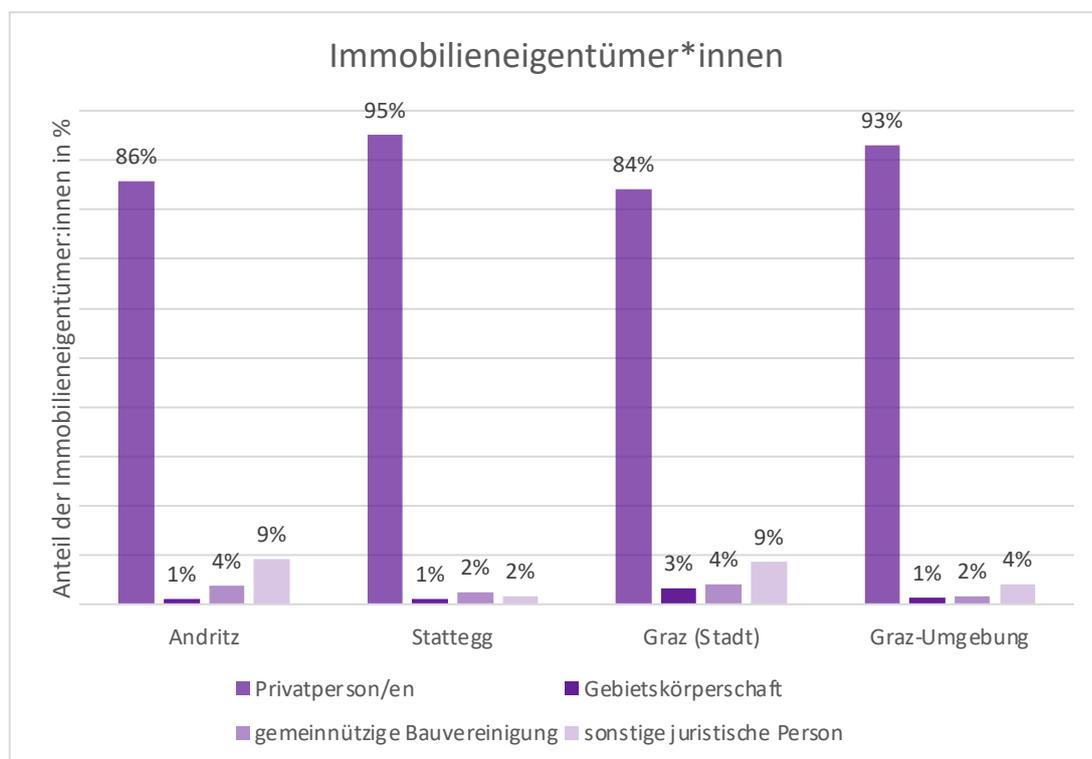


Abb. 11.55: Anteil der Immobilieneigentümer\*innen Stand 1.1.2022 & 24.10.2022. Quelle: Statistik Austria Immobilieneigentümer\*innen (Darstellung der Gruppe 1)

---

## 11.3 Bodenpolitik

**In diesem Kapitel wird auf die Bodenpolitik der Gemeinde Stattegg und des Bezirks Andritz eingegangen. Vorwegzunehmen ist hierbei die begrenzte Kompetenz des Bezirks. Bei der Gemeinde Stattegg fällt die Bodenpolitik in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde, in Andritz ist die Gemeinde Graz zuständig. Zuerst geht es um die rechtlichen Grundlagen, danach wird auf die Instrumente und die grundlegenden Vorgaben in den jeweiligen ÖEKs eingegangen.**

### 11.3.1 Rechtliche Grundlagen der Bodenpolitik in Graz und Stattegg

Das folgende Kapitel befasst sich mit den gesetzlich festgeschriebenen Maßnahmen für einen schonenden Umgang mit der Ressource Boden und den überörtlichen und örtlichen Zielsetzungen der steirischen Raumplanung. Schon per definitionem dient die Raumordnung dazu, die „...nachhaltige und bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohles zu gewährleisten.“ (§ 1 Abs. 2 StROG 2010). Dabei soll sie auf lokale Gegebenheiten, wirtschaftliche, gesundheitliche, soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bewohner\*innen achtgeben, aber auch den Umweltschutz berücksichtigen. Dieses Credo schlägt sich auch in den Raumordnungsgrundsätzen des Landes Steiermark nieder. So ist der sparsame Flächenverbrauch zu beachten und die Vermeidung von Zersiedelung zu forcieren. Das ist auch im Sinne wirtschaftlicher Aufschließung, deren Kosten die Gemeinde tragen muss.

Weiters besteht die Verpflichtung, die Planung benachbarter Räume aufeinander abzustimmen und raumbedeutsame Maßnahmen anderer Gebietskörperschaften in der eigenen Planung zu berücksichtigen (vgl. § 3 Abs. 1 StROG 2010).

In § 3 Abs. 2 werden diese Grundsätze noch etwas spezifiziert. Insbesondere im Bereich der Siedlungstätigkeit wird auf eine wünschenswerte Entwicklung der Siedlungsstruktur eingegangen. Das enthält unter anderem Themen wie Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Flächenrecycling und Nutzung von Konversionsflächen oder die Berücksichtigung der ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Kapazitäten eines Ortes (vgl. § 3 Abs. 2 StROG 2010).

Insgesamt kann jedoch festgestellt werden, dass die grundsätzlichen Ziele sehr viel Raum für Interpretation offenlassen. Im Folgenden wird auf die Instrumente eingegangen, die den Gemeinden laut dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz zustehen, um aktive Bodenpolitik zu betreiben. Dazu muss man bemerken, dass Andritz als Bezirk diese Eingriffsmöglichkeiten nicht hat. Im Kapitel 12.3 wird noch näher auf die Bezirkskompetenzen eingegangen. Die Bodenpolitik in Andritz wird also von der Gesamtstadt Graz bestimmt, wobei Andritz hierbei weder ein prioritäres Entwicklungsgebiet für Siedlungsbau noch für die Ansiedlung von Industrie darstellt (vgl. Interview mit Richard Resch am 02.11.2022). Im Folgenden werden die Instrumente der örtlichen Raumplanung beschrieben und aufgezeigt, welche Maßnahmen die Gemeinde Graz in Bezug auf Andritz und

---

die Gemeinde Stattegg im eigenen Wirkungsbereich treffen.

### 11.3.2 Das Örtliche Entwicklungskonzept

Laut § 21 Abs. 1 ist die Erstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes für alle Gemeinden verpflichtend. Dieses wird vom Gemeinderat verordnet und ist für alle untergeordneten Konzepte, wie den Flächenwidmungs- und den Bebauungsplan bindend. Die Örtlichen Entwicklungskonzepte in der Steiermark sind generell 15 Jahre lang gültig. In Graz ist das momentan aktuelle Konzept der STEK 4.0, der 2013 in Kraft getreten ist. In Stattegg liegt im Moment der neue Entwurf des ÖEKs zur allgemeinen Einsicht auf (vgl. § 21 Abs. 1ff StROG 2010: online; vgl. [www.graz.at](http://www.graz.at), letzter Aufruf am 15.11.2022; vgl. [www.stattegg.eu](http://www.stattegg.eu), letzter Aufruf am 15.11.2022.).

Ein Örtliches Entwicklungskonzept besteht aus dem Wortlaut, dem Entwicklungsplan und dem Erläuterungsbericht, der den Entwicklungsplan näher erklärt. Die Inhalte des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sind von der Landesregierung ebenfalls recht genau vorgegeben. Zuerst muss eine Bestandsaufnahme durchgeführt werden, außerdem müssen Vorgaben des Bundes und des Landes berücksichtigt und kenntlich gemacht werden. Erforderlich ist weiters eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden (vgl. § 22 Abs. 1ff StROG 2010).

Bodenpolitisch relevant ist insbesondere § 22 Abs. 4, in dem beschrieben wird, dass der Baulandbedarf der Gemeinde jedenfalls für den Sektor Wohnen, wenn

möglich aber auch für Gewerbe- und Industrieflächen und für Einrichtungen des Handels und des Tourismus abgeschätzt werden muss. Ebenfalls festgelegt werden im ÖEK die Entwicklungsrichtungen der Gemeinde und die Entwicklungsgrenzen von Baugebieten. Es werden Prioritäten bezüglich der Siedlungs- und Freiraumentwicklung gesetzt und besondere Bereiche (beispielsweise Gewerbegebiete oder Ruhezone) festgelegt. Um der Zersiedelung vorzubeugen, sollen Entwicklungsreserven vornehmlich an Siedlungsschwerpunkten geplant werden (vgl. §22 Abs. 1ff StROG 2010: online).

Weder Graz noch Stattegg haben einen flächendeckenden Bebauungsplan (vgl. Interview mit Richard Resch am 02.11.2022.). Zur Vorbereitung der Bebauungsplanung können die Gemeinden ein räumliches Leitbild als Teil des ÖEKs erlassen. Das räumliche Leitbild trifft genauere Aussagen zum Gebiets- und Freiraumcharakter, zur Bauweise und ähnlichem (vgl. §22 Abs. 7 StROG 2010).

#### Das STEK 4.0 (Graz)

Im STEK 4.0 wird in Bezug auf Bodenpolitik eine Lenkung des Wohnbaus durch Möglichkeiten der GBG (Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH) angestrebt. Damit soll die Siedlungsentwicklung in gewünschten Entwicklungsgebieten in verdichteten Wohnformen in Randbezirken forciert werden (STEK 4.0: 80). Die Stadt schätzt das Potenzial zur Ausweitung der Wohnnutzung auf bereits bebauter Fläche, und damit die

Nachverdichtung, größer ein als durch die Neubebauung von Aufschließungsflächen (Stadt Graz 2022c: 65).

Auch in Zukunft möchte Graz einen Teil des Baulandbedarfs durch Aufschließungsgebiete decken. Standorte, die zurzeit anderwärtig genutzt werden (unter anderem von der Eisenbahn genutzte Flächen) und daher mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, sind laut dem STEK jedoch zukünftig in der Lage den Bedarf an Bauland langfristig gesehen zu decken (Stadt Graz 2022c: 68).

Grünflächen sollen ebenfalls mit Hilfe der GBG bereitgestellt werden. Um die öffentliche Nutzbarkeit von Freiflächen in Stadtteilen mit unzureichendem Freiflächenanteilen zu gewährleisten, sollen diese durch Flächenankauf oder vertragliche Absicherung zugänglich gemacht werden. Sind Aufschließungsgebiete vorhanden, soll angestrebt werden den Freiraumbedarf mit mindestens 10% der Aufschließungsfläche am Standort zu decken (Stadt Graz 2022c: 44).

### Das ÖEK 5.00 Stattegg

Auch der erste Entwurf des neuen örtlichen Entwicklungskonzept 5.00 ent-

hält Ziele zur Bodenpolitik und geht, anders als das Grazer STEK 4.0, konkret auf Instrumente der aktiven Bodenpolitik ein. So sollen zur Sicherstellung der Nutzung von Baulandreserven Baulandbefristungen von 5 Jahren festgelegt werden, wobei bei Fristüberschreitung eine Raumplanungsabgabe Anwendung finden soll (§ 36 StROG 2010 idF LGBl. 45/2022). Alternativ besteht in Siedlungsrandlagen oder auf Wunsch der Grundeigentümer die Möglichkeit zur Rückwidmung (ÖEK 5.00: 105). Auch der Abschluss privatwirtschaftlicher Maßnahmen bei nachweislichem Eigenbedarf sieht die Gemeinde als Möglichkeit zur Baulandmobilisierung (ÖEK 5.00: 26). Jedoch nicht nur in der Baulandmobilisierung möchte Stattegg eine aktive Bodenpolitik betreiben. Auch die Sicherung von landwirtschaftlich bedeutenden Böden hat in der Gemeinde eine hohe Bedeutung (ÖEK 5.00: 57). Ein grundlegendes Anliegen der Gemeinde ist das Begrenzen des Bevölkerungswachstums. Daher werden strenge Bebauungsvorschriften bezüglich der Dichte, der Bauplatzgröße und Ähnlichem getroffen (Interplan 2022: 38ff).

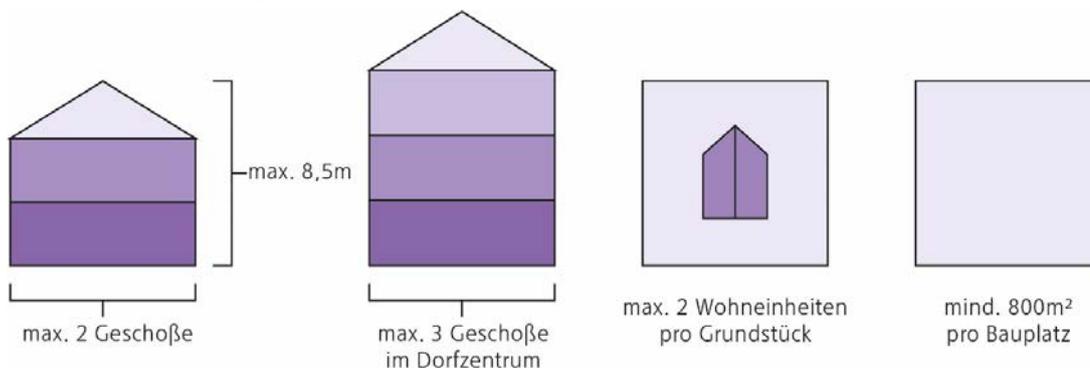


Abb. 11.56: Regeln zur Bebauung in Stattegg Quelle: Interplan 2022

---

### 11.3.3 Der Flächenwidmungsplan

Die Erstellung und Verordnung des Flächenwidmungsplanes fällt in die Zuständigkeit der Gemeinden. Er umfasst den Wortlaut, den eigentlichen Flächenwidmungsplan, den Bebauungszonierungsplan und eventuelle der Ergänzungspläne. Der Flächenwidmungsplan ist eines der mächtigsten Instrumente der Gemeinden, um gewisse Nutzungen zu forcieren oder zu vermeiden. Außerdem müssen die Gemeinden Maßnahmen zur Baulandmobilisierung festlegen und kenntlichmachen. Das entspricht auch § 34, in dem festgelegt wird, dass die Gemeinden aktive Bodenpolitik betreiben müssen. Um ihre bodenpolitischen Ziele zu erreichen, haben die Gemeinden unter anderem folgende Möglichkeiten (vgl. § 25 StROG 2010; vgl. § 34 StROG 2010).

#### Privatwirtschaftl. Maßnahmen laut §35

Die Gemeinde kann auf vertraglicher Basis Vereinbarungen mit den Grundeigentümer\*innen zur Verwendung und Bebauung der Grundstücke abschließen. Zu beachten ist der Eigenbedarf der Eigentümer\*innen (vgl. § 35 StROG 2010: online).

#### Befristete Bebauung laut § 36

Anlässlich einer Revision des Flächenwidmungsplanes kann die Gemeinde eine fünfjährige Bebauungsfrist für Grundstücke mit Baulandwidmung einführen. Im Falle der nicht erfolgten Bebauung nach Auslauf der Befristung gibt es drei Mög-

lichkeiten. Das Grundstück kann entschädigungslos in Freiland umgewidmet, oder der/die Grundstückseigentümer\*in kann zur Leistung einer Raumordnungsabgabe verpflichtet werden. Diese beträgt 2 % des Produktes aus Baugrundstückspreis pro Quadratmeter und der zu mobilisierenden Grundstücksfläche (vgl. § 36 StROG 2010: online).

#### Vorbehaltsflächen laut § 37

Im Flächenwidmungsplan können Flächen ausgewiesen werden, die dem Bau von Einrichtungen des öffentlichen Interesses dienen, wie beispielsweise der Errichtung von Schulen, Kindergärten und ähnlichem. Auch im Bereich des geförderten Wohnbaus oder betreffend die Errichtung von Gewerbegebieten dürfen solche Regelungen getroffen werden. In diesem Fall müssen die als Vorbehaltsflächen gewidmeten Grundstücke eine besondere Standorteignung aufweisen und im ÖEK der jeweiligen Gemeinde festgelegt worden sein. Die Folge einer solchen Widmung ist, dass die Eigentümer\*innen eine Einlösung des Grundstücks verlangen kann, das heißt, dass die Gemeinde oder eine dritte Partei, die die vorgesehene Einrichtung bauen und betreiben will, das Grundstück kaufen soll. Innerhalb von einem Jahr muss die Gemeinde bekannt geben, ob der Ankauf durch sie oder jemand anderen möglich und gewollt ist. Falls das nicht der Fall ist, verfällt die Widmung. Der Preis des Grundstücks wird nach Bestimmungen des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes – EisbEG berechnet (vgl. §37 StROG 2010).

---

## 11.4 Fazit

### Gemeindefinanzen

Die Gemeindefinanzen der Stadt Graz und der Gemeinde Stattegg stellen sich alleine aufgrund der unterschiedlichen Größen der Finanzhaushalte nicht in allen untersuchten Aspekten gleich dar, weisen jedoch bei gewissen Indikatoren Ähnlichkeiten auf. So verzeichnet die Stadt Graz etwa deutlich höhere absolute sowie pro Kopf Beträge bei den Einzahlungen in den Gemeindehaushalt, gleichzeitig sind aber auch die Auszahlungen gesamt höher. Die Gemeinde Stattegg kann dagegen einen stabileren Saldo 1 aufweisen, welcher für den gesamten Untersuchungszeitraum deutlich im positiven Bereich liegt. Beide Untersuchungsräume zeigen Einbrüche des Geldflusses aus der operativen Gebarung im Jahr 2020, zeigen aber erste Zeichen der Erholung im Jahr 2021. Die vereinfachte Freie Finanzspitze verläuft für die Gemeinde Stattegg zwar für alle Jahre im positiven Bereich, liegt aber vor allem ab 2020 hinter den räumlichen Vergleichseinheiten Graz-Umgebung und der Steiermark zurück. Die Stadt Graz dagegen kämpft mit einer stark schwankenden Freien Finanzspitze und kommt nur im Jahr 2021 auf einen positiven Wert. Hinsichtlich der Finanzkraft kommen der Stadt Graz die hohen Anteile an Einzahlungen aus Kommunalsteuern und die verhältnismäßig höheren Einzahlungen aus eigenen Abgaben gegenüber den Einzahlungen aus Ertragsanteilen zugute.

Die Gemeinde Stattegg muss dafür auf verhältnismäßig höhere Einzahlungen aus Grundsteuern aufbauen und ist stär-

ker auf Einzahlungen aus Ertragsanteilen angewiesen.

Die Auszahlungen für Personal- und Sachaufwand zeigen einen steigenden Trend wobei diese in der Gemeinde Stattegg verhältnismäßig stärker steigen und in der Stadt Graz aufgrund von Pandemie bedingten Rückgängen bei Auszahlungen für Sachaufwand temporär zurückgegangen sind.

Im Bereich der Investitionstätigkeit heben sich in beiden Einheiten temporäre Spitzen hervor, die auf durchgeführte, oder in Durchführung befindliche Projekte zurückzuführen sind. Mit diesen Investitionsprojekten geht aber meist eine zusätzliche Verschuldung einher und die Stadt Graz zeigt seit 2018 einen Trend zu jährlich steigender Verschuldung auf, während in der Gemeinde Stattegg Finanzschulden durch stetige Schuldendienst Auszahlungen trotz zusätzlicher Verschuldung im Jahr 2018 einen rückläufigen Trend aufweisen. Die Stadt Graz kann dahingehend eine anteilmäßig deutlich höhere Vermögensfinanzierung aus langfristigen Fremdmitteln, davon mehr als die Hälfte, Rückstellungen vorweisen. Demgegenüber setzt die Gemeinde Stattegg hier auf der Passivseite zu größerem Teil auf Nettovermögen (Eigenmittel) und langfristige Finanzschulden.

### Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt der Gemeinde Stattegg und dem Bezirk Andritz ist durch die ideale Lage, in der Nähe der Stadt und dennoch im Grünen, geprägt. So ist die Nachfrage nach Boden und Immobilien

---

an beiden Orten dauerhaft hoch. Damit steht die Herausforderung des leistbaren Baulandes im Zentrum. Nach der Analyse des Immobilienmarktes und dessen Bodenpreise ist der Anstieg der Baulandbodenpreise in den vergangenen Jahren deutlich geworden. Hier muss angemerkt werden, dass auf Grund der unzureichenden Datenlage keine Aussagen über Immobilienpreise getroffen werden konnte, dennoch muss man diesen Aspekt mitdenken.

So kamen die Interviewpartner\*innen, in den unterschiedlichen Interviews, immer wieder auf die Leistbarkeit von Wohnraum zuspochen. Es wurde erwähnt, dass Baugrund nur selten unbebaut verkauft wird, meist steht der Verkauf von Boden im Zusammenhang mit den bereits gebauten Immobilien. Auch die streng geführte Bodenpolitik der Gemeinde Stattegg impliziert höhere Preise für Wohnraum. Somit lässt sich festhalten, dass leistbares Wohnen und im Allgemeinen die Verfügbarkeit von Wohnraum in näherer Zukunft zu Herausforderungen führen kann.

Wie in der Einleitung schon kurz angerissen führt die Lage des Immobilienmarkts auch zu einer Beeinflussung der Bevölkerungszusammensetzung. In Kapitel 6.1.3 kann man erkennen, dass der Anteil an jungen Menschen zwischen 18 und Anfang 30 im Vergleich sehr gering ist. Sowohl die Bezirksvorsteherin von Andritz als auch der Vizebürgermeister von Stattegg führen diese Entwicklung, einerseits auf den Mangel an Bildungsstandorten, aber auch auf die geringe Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum zurück (vgl. Interview mit Karin Reimelt

am 07.11.2022; Interview mit Philipp Ožek am 08.11.2022).

### **Bodenpolitik**

Zu Stattegg kann man sagen, dass es eine gewisse Diskrepanz zwischen den konzeptuell festgelegten bodenpolitischen Zielen und der tatsächlichen Herangehensweise gibt. Das ist auch durchaus nachvollziehbar, da die Vermittlung von Maßnahmen wie der Investitionsabgabe bei den Bürger\*innen häufig nicht gut ankommt.

Daher werden mehrfach Einzellösungen gefunden und beispielsweise privatrechtliche Vereinbarungen getroffen oder mit dem Eigenbedarf argumentiert, was die eigentlich festgelegte Bebauungsfrist von fünf Jahren verwässert (vgl. Interview mit Philipp Ožek am 08.11.2022.). Ansonsten sind viele bodenpolitische Probleme, wie beispielsweise die Zersiedelung nicht in ähnlichem Ausmaß gravierend wie andernorts, was sich auch auf die geographische Tallage Statteggs zurückführen lässt.

## Zwischen Andritzer Reichsstraße und Haberlandweg



Abb. 11.54: Zwischen Andritzer Reichsstraße und Haberlandweg.  
Eigene Aufnahme



---

## 11.5 Quellenverzeichnis

### Quellen

Eigene Darstellungen der Abb. 11.1 - 11.44 sowie Tab. 11.1 basierend auf: GemBon (2022), Analyse- und Informationssystem zur Beurteilung der Bonität der österreichischen Gemeinden, auf Basis von Daten der Gemeindegebarungsstatistik (Statistik Austria, 2022), 2015-2019 (konvertiert gemäß VRV 2015, TU Wien) sowie 2020-2021 (gemäß VRV 2015), Software des Forschungsbereichs Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik der Technischen Universität Wien (E280-03), Version 3.2/2022, J. Bröthaler, Wien.

Bodenpreis (2022): IMMOUnited GmbH, Bodenpreise, <https://www.bodenpreise.at> (08. Dezember 2022), Wien.

BMF (2022), Bundesministerium für Finanzen Unterlagen zur Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 (VRV 2015), <https://www.bmf.gv.at/themen/budget/finanzbeziehungen-laender-gemeinden/vrv-2015.html>. Download von 10.2022

Der Standard (2021), Corona sorgte für Allzeithoch bei Nebenwohnsitzen, <https://www.derstandard.at/story/2000125110969/corona-sorgte-fuer-allzeithoch-bei-den-nebenwohnsitzen> (10. November 2022), Wien.

Graz (2022), Budget und Rechnungsabschluss der Stadt Graz (RA 2021, VA 2022/23), [https://www.graz.at/cms/beitrag/10243929/7746608/Budget\\_Rechnungsabschluss.html](https://www.graz.at/cms/beitrag/10243929/7746608/Budget_Rechnungsabschluss.html). Download von 10.2022.

Graz (2022b), Informationen zum Bezirksbudget (Bezirkssubventionen, Voraussetzungen für Investitionen), <https://www.graz.at/cms/beitrag/10337205/9811936/Bezirkssubventionen.html>

Graz (2022c), Magistrat Graz, 4.0 Stadtentwicklungskonzept (4.0 STEK), [https://www.graz.at/cms/beitrag/10165681/7758015/Stadtentwicklungskonzept\\_STEK.html](https://www.graz.at/cms/beitrag/10165681/7758015/Stadtentwicklungskonzept_STEK.html) (15. November 2022), Wien.

Graz (2021), Budget und Rechnungsabschluss der Stadt Graz (RA 2020) [https://www.graz.at/cms/beitrag/10243929/7746608/Budget\\_Rechnungsabschluss.html](https://www.graz.at/cms/beitrag/10243929/7746608/Budget_Rechnungsabschluss.html). Download vom 03.11.2022

Graz (2020), Budget und Rechnungsabschluss der Stadt Graz (RA 2019) [https://www.graz.at/cms/beitrag/10243929/7746608/Budget\\_Rechnungsabschluss.html](https://www.graz.at/cms/beitrag/10243929/7746608/Budget_Rechnungsabschluss.html). Download vom 03.11.2022

---

Graz (2019), Budget und Rechnungsabschluss der Stadt Graz (RA 2018)  
[https://www.graz.at/cms/beitrag/10243929/7746608/Budget\\_Rechnungsabschluss.html](https://www.graz.at/cms/beitrag/10243929/7746608/Budget_Rechnungsabschluss.html). Download vom 03.11.2022

Graz (2018), Budget und Rechnungsabschluss der Stadt Graz (RA 2017)  
[https://www.graz.at/cms/beitrag/10243929/7746608/Budget\\_Rechnungsabschluss.html](https://www.graz.at/cms/beitrag/10243929/7746608/Budget_Rechnungsabschluss.html). Download vom 03.11.2022

Graz (2017), Budget und Rechnungsabschluss der Stadt Graz (RA 2016)  
[https://www.graz.at/cms/beitrag/10243929/7746608/Budget\\_Rechnungsabschluss.html](https://www.graz.at/cms/beitrag/10243929/7746608/Budget_Rechnungsabschluss.html). Download vom 03.11.2022

Graz (2016), Budget und Rechnungsabschluss der Stadt Graz (RA 2015)  
[https://www.graz.at/cms/beitrag/10243929/7746608/Budget\\_Rechnungsabschluss.html](https://www.graz.at/cms/beitrag/10243929/7746608/Budget_Rechnungsabschluss.html). Download vom 03.11.2022

Interplan ZT GmbH (2022), Örtliches Entwicklungskonzept 5.00 Entwurf, Stattegg

Meinbezirk (2017): Dorfplatz von Stattegg wird zum Kunstwerk, [https://www.meinbezirk.at/graz-umgebung/c-lokales/dorfplatz-von-stattegg-wird-zum-kunstwerk\\_a2275642](https://www.meinbezirk.at/graz-umgebung/c-lokales/dorfplatz-von-stattegg-wird-zum-kunstwerk_a2275642) (08. Dezember 2022), Wien.

Oerok Atlas (2016), [https://www.oerok-atlas.at/documents/OEROK\\_Bauland\\_Jan\\_2016\\_v2.pdf](https://www.oerok-atlas.at/documents/OEROK_Bauland_Jan_2016_v2.pdf) (5. November 2022), Wien.

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung WIFO (2022), Ein Blick auf die Gemeindefinanzen 2020 bis 2023. [https://www.wifo.ac.at/news/news\\_detail?j-cc-id=1639685519567&j-cc-node=news](https://www.wifo.ac.at/news/news_detail?j-cc-id=1639685519567&j-cc-node=news). Download vom 29.10.2022

Österreichischer Städtebund (2022). Österreichische Gemeindefinanzen 2022 - Entwicklungen 2009 bis 2020 sowie Ausblick. Download vom 28.10.2022

Ožek (2022), Interview durchgeführt von Hannah Scheidemandel (Die Transkripte der Interviews stehen auf Anfrage zur Verfügung).

Reimelt (2022), Interview durchgeführt von Hannah Scheidemandel (Die Transkripte der Interviews stehen auf Anfrage zur Verfügung).

Resch (2022), Interview durchgeführt von Hannah Scheidemandel und Stephan Podhovnik (Die Transkripte der Interviews stehen auf Anfrage zur Verfügung).

---

Statistik Austria (2022): Immobilien-Durchschnittspreise, <https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/immobilien-durchschnittspreise>, (08. Dezember 2022), Wien.

Statistik Austria Immobilieneigentümer\*innen (2022): Andritzer Gebäude: Statistik Austria - AWGR, Stand 24.10.2022 Statistik Austria, RZ2011, Gebietsstand 1.1.2022 - Ein Blick auf die Gemeinde

Statistik Austria Zweitwohnsitz (2022): Statistik Austria – Ein Blick auf die Gemeinde, RZ2011, Gebietsstand 1.1.2022 (Stattegg). Präsidialabteilung BHS der Stadt Graz (Andritz)

Stattegg (2022), Gemeinde Stattegg, Der Flächenwidmungsplan, <https://www.stattegg.eu/de/service/flaechenwidmungsplan/> (15. November 2022), Wien.

Stattegg (2022b), Gemeinde Stattegg, Präsentation zum Informationsabend zur Baulandmobilisierung am 07.11.2022, [https://www.stattegg.eu/fileadmin/Stattegg/Dokumente/Fl%C3%A4chenwidmungsplan/2022-11-07\\_STATT\\_500\\_BaulandMob\\_Informationsabend.pdf](https://www.stattegg.eu/fileadmin/Stattegg/Dokumente/Fl%C3%A4chenwidmungsplan/2022-11-07_STATT_500_BaulandMob_Informationsabend.pdf) (15. November 2022), Wien.

Stattegg (2020), Rechnungsabschluss für das Haushaltsjahr 2019. <https://www.stattegg.eu/de/team/gemeinderat/ausschuesse/>. Download vom 03.11.2022.

StROG 2010, Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010, LGBl. Nr. 45/2022 idgF.

Vibe-App Graz (2022): Visualisierung der Bevölkerung, <https://vibe.app.graz.at/ext/index.html>, (08. Dezember 2022), Wien.

Zentrum für Verwaltungsforschung KDZ (2022), [offenerhaushalt.at](http://offenerhaushalt.at). letzter Zugriff 15.11.2022

---

## Abbildungen

Abb. 11.1: Stadt Graz - Einzahlungen und Auszahlungen gesamt in Tsd. Euro.

Abb. 11.2: Gemeinde Stattegg - Einzahlungen und Auszahlungen gesamt in Tsd. Euro.

Abb. 11.3: Abb. 11.3: Gesamte Einzahlungen in Euro pro Einwohner\*in.

Abb. 11.4: Gesamte Auszahlungen in Euro pro Einwohner\*in.

Abb. 11.5: Stadt Graz - Gesamte Einzahlungen 2020 nach Ansatzgruppen in Tsd. Euro.

Abb. 11.6: Gemeinde Stattegg - Gesamte Einzahlungen 2020 nach Ansatzgruppen in Tsd Euro.

Abb. 11.7: Stadt Graz - Gesamte Auszahlungen 2020 nach Ansatzgruppen in Tsd. Euro.

Abb. 11.8: Gemeinde Stattegg - Gesamte Auszahlungen 2020 nach Ansatzgruppen in Tsd. Euro.

Abb. 11.9: Stadt Graz - Gesamte Ein- und Auszahlungen 2020 nach Ansatzgruppen in Euro pro Einwohner\*in

Abb. 11.10: Gemeinde Stattegg - Gesamte Ein- und Auszahlungen 2020 nach Ansatzgruppen in Euro pro Einwohner\*in

Abb. 11.11: Geldfluss aus der Operativen Gebarung in Euro pro Einwohner\*in

Abb. 11.12: Stadt Graz - Geldfluss aus der operativen Gebarung in Tsd. Euro.

Abb. 11.13: Gemeinde Stattegg - Geldfluss aus der operativen Gebarung in Tsd. Euro.

Abb. 11.14: Vereinfachte Freie Finanzspitze in Euro pro Einwohner\*in.

Abb. 11.15: Einzahlungen aus eig. Abgaben in Euro pro Einwohner\*in.

Abb. 11.16: Einzahlungen aus Abgaben in Euro pro Einwohner\*in.

Abb. 11.17: Einkünfte aus Besitz und Unternehmertätigkeit in Euro pro Einwohner\*in

Abb. 11.18: Einzahlungen aus Transfers (ohne Kapitaltransfers) in Euro pro Einwohner\*in

Abb. 11.19: Stadt Graz - Eigenen Gemeindeabgaben in Tsd. Euro

Abb. 11.20: Gemeinde Stattegg - Eigene Gemeindeabgaben in Tsd. Euro

Abb. 11.21: Einzahlungen aus Ertragsanteilen und eig. Abgaben in Euro pro Einwohner\*in. Abb. 11.22: Stadt Graz - Eigene Gemeindeabgaben 2021.

Abb. 11.23: Gemeinde Stattegg - Eigene Gemeindeabgaben 2021.

Abb. 11.24: Verhältnis eig. Gemeindeabgaben zu Ertragsanteilen 2021.

Abb. 11.25: Auszahlungen aus Personal- und Sachaufwand in Euro pro Einwohner\*in.

Abb. 11.26: Stadt Graz - Auszahlungen aus Personal und Sachaufwand in Tsd. Euro

Abb. 11.27: Gemeinde Stattegg - Auszahlungen aus Personal und Sachaufwand in Tsd. Euro

---

Abb. 11.28: Stadt Graz - Auszahlungen aus Transfers (ohne Kapitaltransfers) in Tsd. Euro  
Abb. 11.29: Gemeinde Stattegg - Auszahlungen aus Transfers (ohne Kapitaltransfers) in Tsd. Euro  
Abb. 11.30: Stadt Graz - Investitionen und Investitionszuschüsse in Tsd. Euro  
Abb. 11.31: Gemeinde Stattegg - Investitionen und Investitionszuschüsse in Tsd. Euro  
Abb. 11.32: Investitionen und Investitionszuschüsse in Euro pro Einwohner\*in.  
Abb. 11.33: Summe AKTIVA im räumlichen Vergleich in Tsd. Euro pro Einwohner\*in  
Abb. 11.34: Summe PASSIVA im räumlichen Vergleich in Tsd. Euro pro Einwohner\*in  
Abb. 11.35: Stadt Graz - Vermögenshaushalt Aktiva 2021 in Tsd. Euro  
Abb. 11.36: Gemeinde Stattegg - Vermögenshaushalt Aktiva 2021 in Tsd. Euro  
Abb. 11.37: Stadt Graz - Vermögenshaushalt Passiva 2021 in Tsd. Euro  
Abb. 11.38: Gemeinde Stattegg - Vermögenshaushalt Passiva 2021 in Tsd. Euro  
Abb. 11.39: Stadt Graz Langfristige Fremdmittel 2021 in Tsd. Euro  
Abb. 11.40: Gemeinde Stattegg - Langfristige Fremdmittel 2021 in Tsd. Euro  
Abb. 11.41: Stadt Graz - Schuldenstand und Schuldendienst in Tsd. Euro  
Abb. 11.42: Gemeinde Stattegg - Schuldenstand und Schuldendienst in Tsd. Euro  
Abb. 11.43: Schuldenstand in Euro pro Einwohner\*in insgesamt am Ende des Jahres.  
Abb. 11.44: Schuldendienst in Euro pro Einwohner\*in  
Abb. 11.45: Gebäude in Andritz  
Abb. 11.46: Anteil der bebauten und unbebauten Baulandflächen in %.  
Abb. 11.47: Vereinfachte Darstellung der Bodenpreise in der Steiermark  
Abb. 11.48: Entwicklung der Baulandpreise 2015 bis 2021  
Abb. 11.49: Bodenpreis im Vergleich anhand des mittleren Kaufpreis 1.1.2009 bis 2020  
Abb. 11.50: Bild Dorfplatz Stattegg  
Abb. 11.51: Bild Leerstand Wohngebäude  
Abb. 11.52: Anteil der Haupt- und Zweitwohnsitze im Jahr 2022  
Abb. 11.53: Anteil der Haupt- und Zweitwohnsitz des Bezirks Andritz (Stadt Graz) Stand 2022  
Abb. 11.54: Nebenwohnsitzdichte auf Ebene der Grazer Bezirke  
Abb. 11.55: Anteil der Immobilieneigentümer\*innen Stand 1.1.2022 & 24.10.2022  
Abb. 11.56: Regeln zur Bebauung in Stattegg Quelle: Interplan 2022  
Abb. 11.57: Zwischen Andritzer Reichsstraße und Haberlandtweg. Eigene Aufnahme

## Tabellen

Tab. 11.1: Ein-, Auszahlungen und Saldo nach Ansatzgruppen.

---

## IMPRESSUM

### Verfasser\*innen

**Bettina Keck** | 12017528

**Alfons Mairhofer** | 00915182

**Stefan Podhovnik** | 12009635

**Hannah Scheidemandel** | 11914659

**Sywen Schmidt** | 11908962

### Betreuungsteam TU Wien, Institut für Raumplanung

**Johann Bröthaler**, Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik

**Arnold Faller**, Digital Architecture and Planning

**Bardo Hörl**, Verkehrssystemplanung

**Julia Pechhacker**, Örtliche Raumplanung

**Werner Tschirk**, Örtliche Raumplanung

**Andreas Voigt**, Örtliche Raumplanung

in Zusammenarbeit mit

**Bernhard Inninger**, Amtsleiter Stadtplanung Graz

**Andreas Kahr-Walzl**, Bürgermeister Stattegg

**Helena Linzer**, Örtliche Raumplanung

**Richard Resch**, Initiative lebenswertes Andritz



Technische Universität Wien  
Institut für Raumplanung