

Bestandsanalyse

P2 Laa an der Thaya

Gruppe 5

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Handlungsräume

Claudia Trimmel 1027123 | Corinna Brenner 0904107 | Marco Moser 1025747 | Bernhard Maurer 1025746 | Martin Kickingner 1025745



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	3
2. Finanzieller Handlungsspielraum der Stadt Laa an der Thaya	3
2.1 Saldo der laufenden Gebarung.....	3
2.2 Freie Finanzspitze	4
2.3 Gesamter Selbst-Finanzierungsrahmen für investive Zwecke	5
2.4 Gesamt-Einnahmen gemäß VGR	7
2.5 Gesamtausgaben gemäß VGR	7
2.6 Finanzierungsstruktur	8
2.7 Finanzkraft.....	9
2.8 Netto - Schuldenaufnahme	9
2.9 Schuldendienst.....	10
2.10 Schuldenstand insgesamt am Ende des Jahres.....	11
2.11 Gesamtausgaben nach Ansatzgruppen.....	12
2.12 Gesamteinnahmen nach Ansatzgruppen.....	13
2.13 Ausgaben nach Aufgabenbereichen 2010 (Vergleich NÖ).....	14
3. Immobilienmarkt	15
4. NIKK	22
5. Fazit	26

1. Einleitung

In diesem Kapitel der Bestandsanalyse zur Stadt Laa an der Thaya werden hauptsächlich wirtschaftliche Themen beschrieben und analysiert. Neben den ökonomischen Themen, wie der finanzielle Handlungsspielraum und der Immobilienmarkt, wird auch das Tool NIKK (Niederösterreichische Infrastrukturkosten-Kalkulator) genauer unter die Lupe genommen und die einzelnen Funktionen beschrieben.

Bei den genauen Analysen des finanziellen Handlungsspielraums und des Immobilienmarkts werden die einzelnen Ergebnisse immer mit dem Bezirk Mistelbach und den Daten des Bundeslandes Niederösterreich verglichen, damit die Resultate besser eingeordnet und erläutert werden können.

2. Finanzieller Handlungsspielraum der Stadt Laa an der Thaya

In diesem Abschnitt werden einige Indikatoren des Finanzierungsrahmens der Stadt Laa an der Thaya berechnet und mit den Indikatoren des Bezirks Mistelbach sowie des Landes Niederösterreichs verglichen um die wirtschaftliche Position der Stadt besser einordnen zu können.

2.1 Saldo der laufenden Gebarung

Der Saldo der laufenden Gebarung ist ein Indikator dafür, wie viele Haushaltsmittel für investive Zwecke zur Verfügung stehen. Er gibt den Überschuss der gemeindebezogenen laufenden Einnahmen über die laufenden Ausgaben an. Durch Abzug der Summe der laufenden Ausgaben von den laufenden Einnahmen lässt sich dieser Überschuss berechnen. Ein negativer Saldo bedeutet, dass die laufenden Ausgaben die laufenden Einnahmen übersteigen und die Gemeinde somit ihrer laufenden Verpflichtungen/Finanzierungen nicht nachkommen kann, ohne auf andere Geldquellen zurückzugreifen.

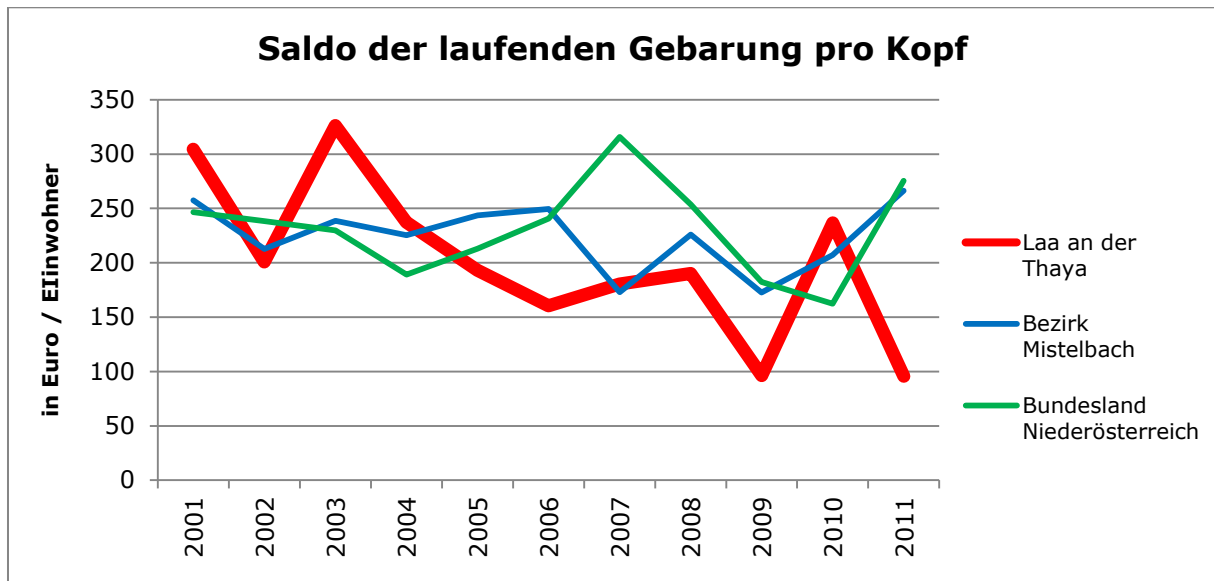


Abb.1: Saldo der laufenden Gebahrung pro Kopf (Quelle: Kommunale Finanzstatistik 2000-2011 (Statistik Austria, 2001-2012); GemBon (2012); Eigene Berechnungen, 2012)

Absolut bewegt sich der Saldo der laufenden Gebarung zwischen 400.000 (2002) und 3,2 Mio. € (2001). Der aktuelle Wert liegt bei rund 607.000 €.

Die Situation der laufenden Gebarung sieht generell in den letzten Jahren nicht wirklich rosig aus für die Stadtgemeinde Laa an der Thaya. Zwar ist der Wert in den letzten Jahren stets positiv, jedoch bewegt sich der Wert auf generell mäßigen Niveau. Nach dem letzten Hoch im Jahr 2003 geht es im wesentlichen dauerhaft bergab. Erst 2010 gab es wieder einen Anstieg diesen Wertes.

Im Vergleich zu den Durchschnittsindikatoren anderer Gemeinden zeigt die schwerwiegende Einschränkung der Handlungsmöglichkeiten und den Spielraum auf, den die Gemeinde für Investitionen hat. Da in dieser Berechnung die Schuldentilgung noch nicht berücksichtigt wurde, muss in den weiteren Analyseschritten ermittelt werden, ob es überhaupt einen Handlungsspielraum für Investitionen gibt.

2.2 Freie Finanzspitze

Die Freie Finanzspitze, welche auch als „laufender Selbst-Finanzierungsrahmen für investive Zwecke“ bezeichnet wird, ist ein Indikator dafür, wie viele Haushaltsmittel aus der laufenden Gebarung für die Bildung von Sach- und Finanzanlagevermögen und für die Investitionsförderung zur Verfügung stehen. Sie setzt sich aus dem Saldo der laufenden Gebarung abzüglich der Ausgaben für Schuldentilgungszahlungen zusammen.

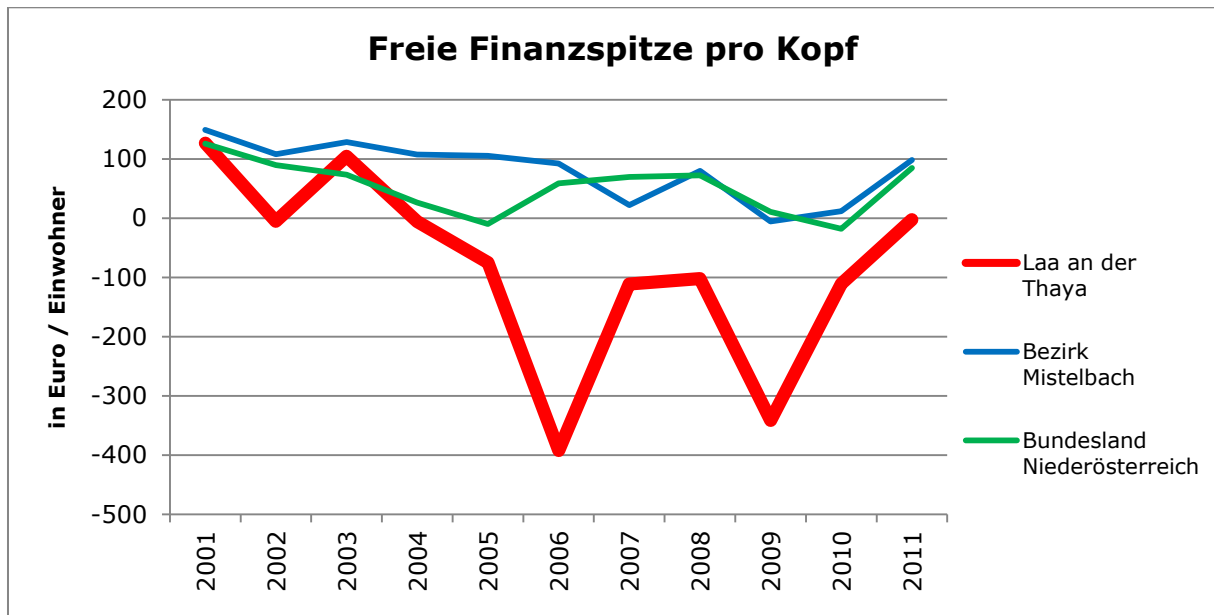


Abb.2: Freie Finanzspitze pro Kopf (Quelle: Kommunale Finanzstatistik 2000-2011 (Statistik Austria, 2001-2012); GemBon (2012); Eigene Berechnungen, 2012)

Klar erkennbar an diesem Diagramm (und der Linie für Laa) ist, dass es eine sehr unregelmäßig aber ständig negative Kurve darstellt. Anfänglich sind noch kleiner ups and downs erkennbar. Einen tiefen Einschnitt bildet das Jahr 2005, wo dieser Indikator auf den Tiefstwert (-400 €) fällt. Im folgenden Jahr erholt sich der Wert jedoch wieder und scheint auch danach konstant zu sein. Im Jahr 2009 kommt allerdings der nächste große Einschnitt. Ab diesem Jahr erholt sich der Indikator und strebt seitdem die 0 € Grenze wieder an.

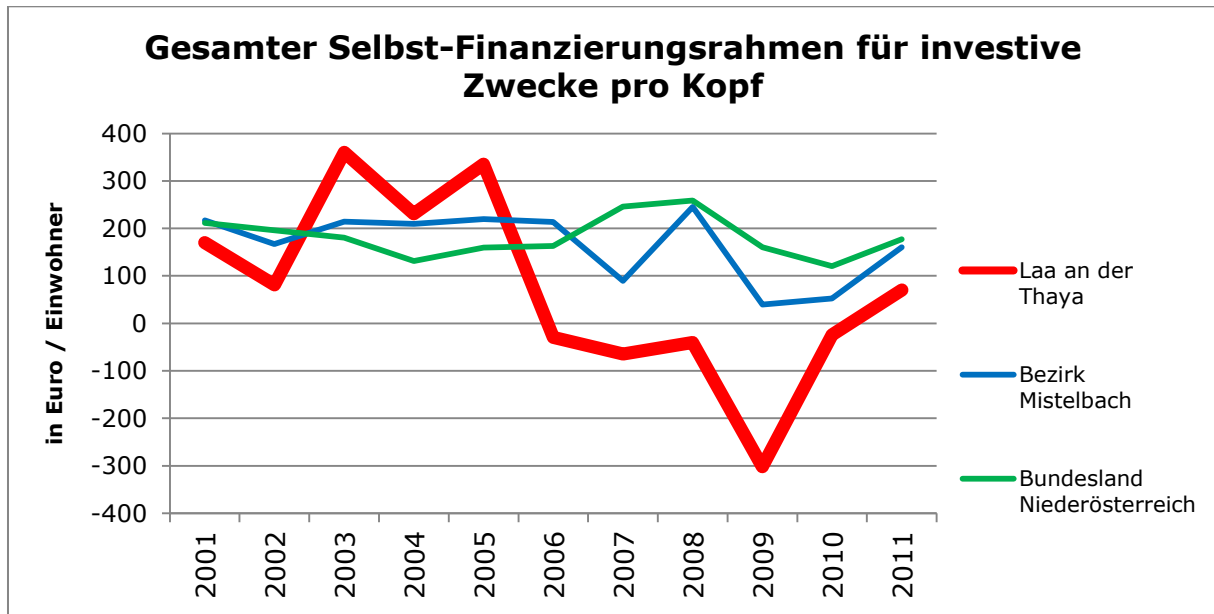
Das Diagramm zeigt deutlich auf, dass die laufenden Ausgaben und die Schuldentilgung nicht von den laufenden Einnahmen gedeckt werden können. Somit bleibt der Gemeinde keine Möglichkeit eigenfinanzierte Investitionen zu tätigen.

Bei der zukünftigen Planung muss auch ein Hauptaugenmerk auf die Finanzlage der Stadt gelegt werden und über andere Finanzierungsmöglichkeiten nachgedacht werden.

2.3 Gesamter Selbst-Finanzierungsrahmen für investive Zwecke

Der „gesamte Selbst-Finanzierungsrahmen für investive Zwecke“ ist ein Indikator, der erfasst, inwieweit die freie Finanzspitze durch Verkäufe von bestehendem Sachanlagevermögen, Verkäufe von Wertpapieren und

Beteiligungen, Rückzahlungen von gewährten Darlehen und Entnahmen aus Rücklagen ausgeweitet wurde.



Absolut bewegt sich der Indikator zwischen 22,6 Mio. € und – 1.9 Mio. €.

Im Diagramm wird dieser Wert pro Kopf berechnet.

Von 2001 bis 2005 bewegt sich der Indikator stets im positiven Bereich, mit kleineren Auf und Ab's. Ab dem Jahr 2006 zeigt die Kurve jedoch klar negative Werte auf. Allerdings sieht man anhand des Diagramms, dass ab 2009 ein klarer Aufwärtstrend zu sehen ist. Wo man in den früheren Jahren des 21. Jahrhunderts teilweise über dem Durchschnittswert von Bundesland und Bezirk lag, liegen sie in den Jahren ab 2006 stets darunter. Ein Grund für die „Talfahrt“ ist die Schuldentilgung und die dafür verwendeten Geldmitteln. Das Anliegen der Verringerung der entstandenen Lasten scheint in den Jahren ab 2006 an Wichtigkeit zu gewinnen.

Langfristig scheint sich der Selbst-Finanzierungsrahmen zu erholen.

2.4 Gesamt-Einnahmen gemäß VGR

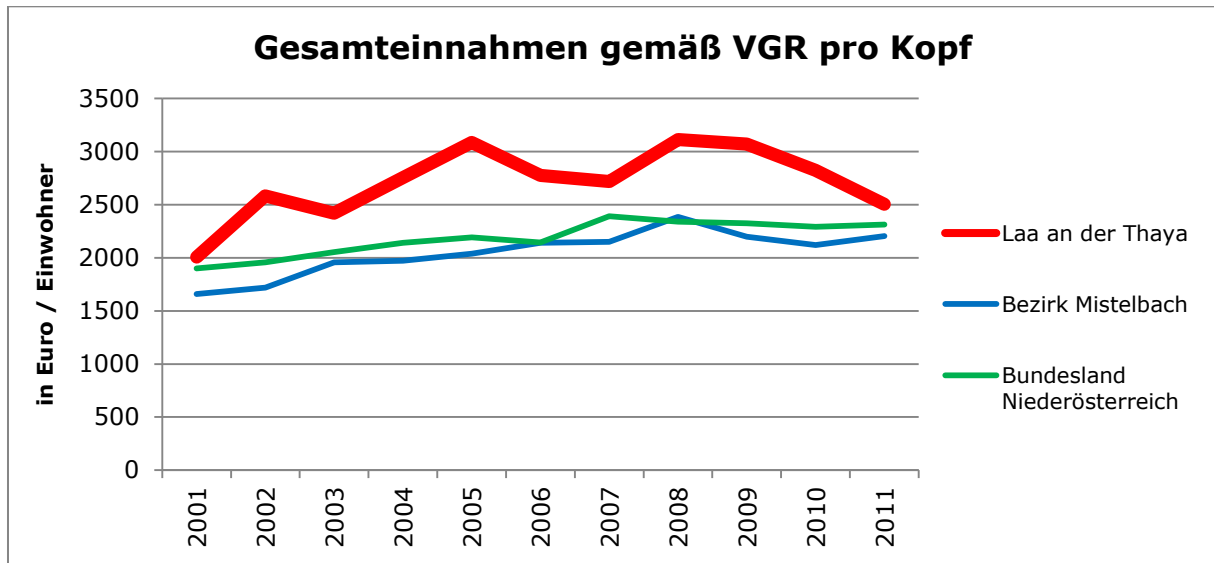


Abb.5: Gesamteinnahmen gemäß VGR pro Kopf (Quelle: Kommunale Finanzstatistik 2000-2011 (Statistik Austria, 2001-2012); GemBon (2012); Eigene Berechnungen, 2012)

2.5 Gesamtausgaben gemäß VGR

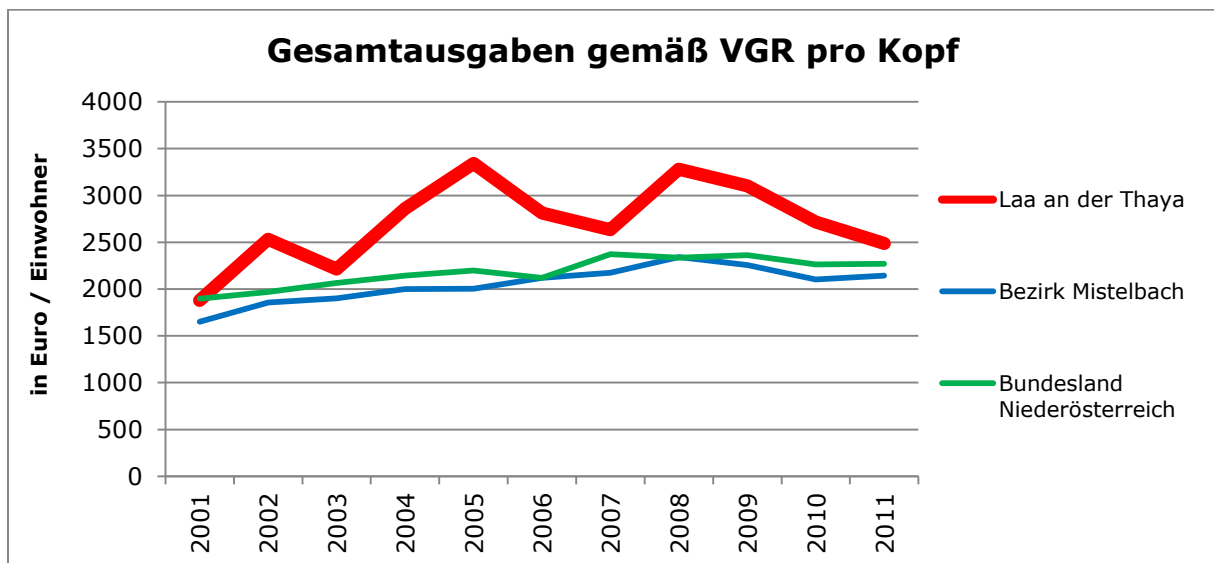


Abb.6: Gesamtausgaben gemäß VGR pro Kopf (Quelle: Kommunale Finanzstatistik 2000-2011 (Statistik Austria, 2001-2012); GemBon (2012); Eigene Berechnungen, 2012)

Beschreibung der Abbildungen 5 und 6:

Anhand dieser beiden Diagramme lässt sich sehr gut erkennen, dass Laa an der Thaya eine überdurchschnittlich intensive Finanzwirtschaft betreibt. So belaufen sich die Gesamteinnahmen im Jahr 2011 in etwa auf 15.6 Mio. €. Die größten Einnahmequellen hierbei machen eigene Steuern, Ertragsanteile und Einnahmen für Güter und Dienstleistungen aus. Mit diesen Werten liegt die Stadt Laa an der Thaya über dem Bezirks bzw. dem Bundeslanddurchschnitt.

Jedoch liegen auch die Werte der Ausgaben über dem Durchschnitt und deuten somit auf eine intensive Finanzwirtschaft hin. Der Absolutwert lag 2011 bei ungefähr 15.5 Mio. €. Dieser setzt sich überwiegend durch die Ausgaben in den Bereichen Dienstleistungen, Gesundheit und sozialer Wohlfahrt zusammen. Die letzteren zwei Punkte wurden im Laufe der Zeit immer wichtiger für die Stadt (siehe Abb. 12).

2.6 Finanzierungsstruktur

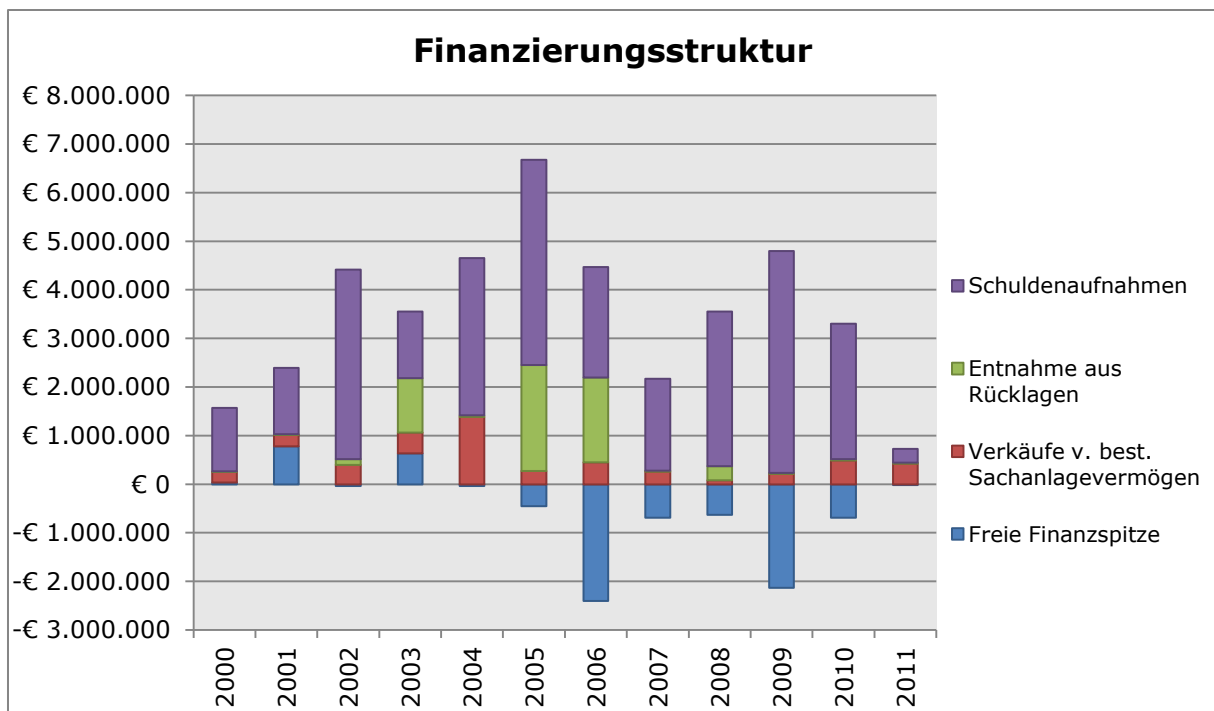


Abb.7: Finanzierungsstruktur (Quelle: Kommunale Finanzstatistik 2000-2011 (Statistik Austria, 2001-2012); GemBon (2012); Eigene Berechnungen, 2012)

Das Diagramm zur Finanzierungsstruktur ergibt sich aus der freien Finanzspitze zuzüglich der Entnahme aus Rücklagen, der Schuldenaufnahme und der Verkäufe von bestehenden Sachanlagevermögen. Gut erkennbar ist der durchgehend dominierende Anteil der Schuldenaufnahme, ausgenommen das Jahr 2011. In diesem Jahr schrumpfte die Finanzierungsstruktur sogar unter die Grenze von 1.000.000 €. Auch die freie Finanzspitze war kaum auffallend bis auf die Jahre 2006 und 2009. Hier wurde aber schon in dem eigenen Kapitel der freien Finanzspitze näher darauf eingegangen.

2.7 Finanzkraft

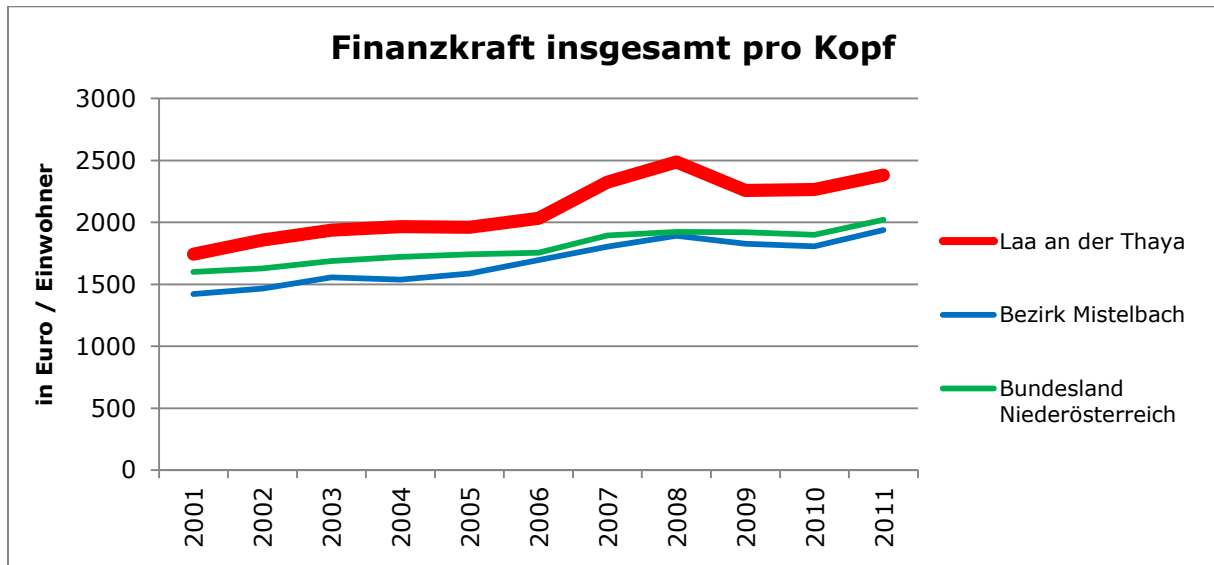


Abb.8: Finanzkraft insgesamt pro Kopf (Quelle: Kommunale Finanzstatistik 2000-2011 (Statistik Austria, 2001-2012); GemBon (2012); Eigene Berechnungen, 2012)

Bei diesem Diagramm ist leicht zu erkennen, dass die Finanzkraft insgesamt pro Kopf aller drei Vergleiche relativ konstant steigt und Laa an der Thaya wieder einmal über den anderen beiden Werten liegt. Im Jahr 2008 ist eine kleine Steigung zu erkennen, welche man auch im Bezirk Mistelbach wiedererkennen kann.

2.8 Netto - Schuldenaufnahme

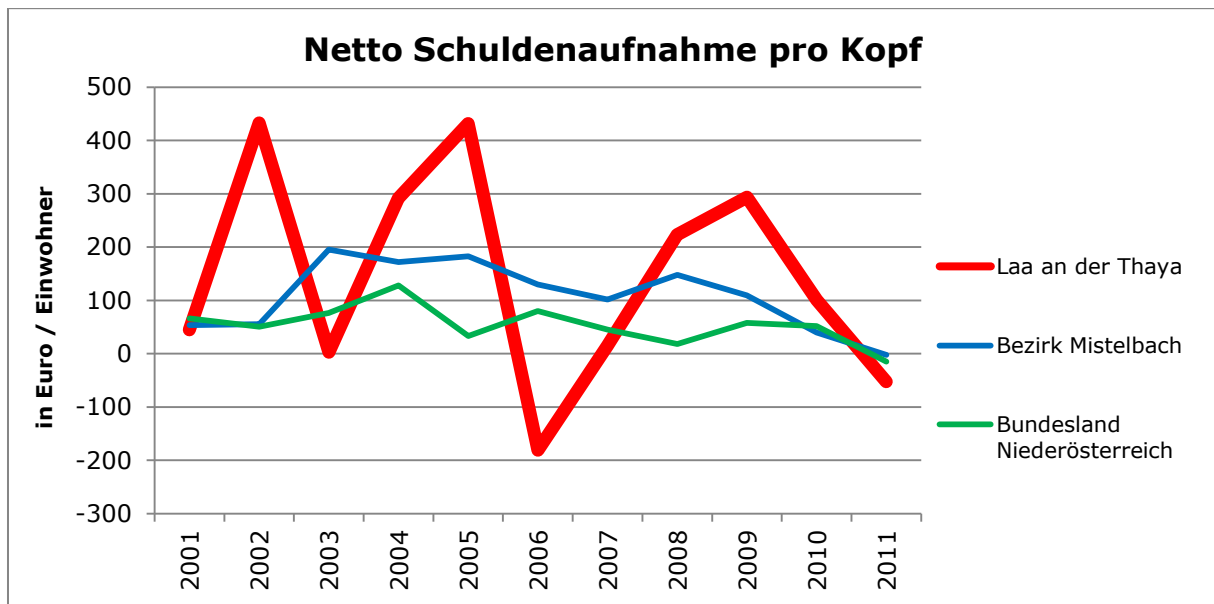


Abb.9: Netto Schuldenaufnahme pro Kopf (Quelle: Kommunale Finanzstatistik 2000-2011 (Statistik Austria, 2001-2012); GemBon (2012); Eigene Berechnungen, 2012)

Im Gegensatz zu der Netto Schuldenaufnahme pro Kopf vom Bezirk Mistelbach und dem Bundesland Niederösterreich, welcher relativ konstant und meist knapp über der 0€ Grenze liegt, ist die Schuldenaufnahme pro Kopf von Laa an der Thaya stets ungleichmäßig. Im Jahr 2002 und 2005 konnte man die höchste Schuldenaufnahme von über 400€ pro Kopf zu Buche schreiben, allerdings gelang gleich im Jahr darauf ein Schuldenaufnahmeminimum von knapp -200€. Danach stieg es bis 2009 wieder relativ steil auf ca. 300€/Person und im Jahr 2011 wurde die 0€ Grenze wieder erreicht.

2.9 Schuldendienst

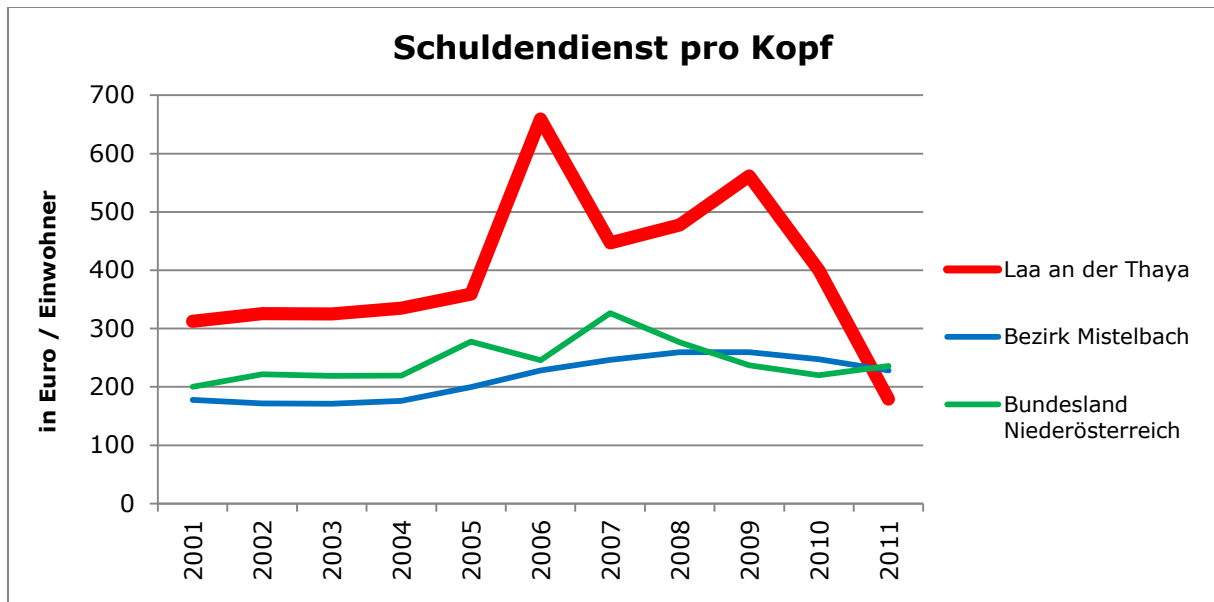


Abb.10: Schuldendienst pro Kopf (Quelle: Kommunale Finanzstatistik 2000-2011 (Statistik Austria, 2001-2012); GemBon (2012); Eigene Berechnungen, 2012)

Das Diagramm Schuldendienst pro Kopf ergibt sich aus die vom Schuldner zu leistenden bzw. geleisteten Zahlungsverpflichtungen, die sich aus Zins- und Tilgungsleistung zusammensetzen und zeigt uns, dass die Stadtgemeinde von 2001 bis 2005 noch halbwegs konstant mit dem Bezirk Mistelbach und dem Bundesland Niederösterreich mithalten konnte, jedoch im Jahr 2006 ein katastrophaler Einsturz kam. Der Schuldendienst pro Kopf wurde hierbei in Laa an der Thaya mehr als verdoppelt und schaffte im Jahr darauf nur eine Reduktion auf ca. 450€/Person. Bis 2009 stieg der Schuldendienst nochmals bis etwa 600€/Person und erst dann ist ein radikaler Umbruch erkennbar. 2011 schaffte es die Stadtgemeinde Laa an der Thaya erstmals in den letzten zehn Jahren,

besser als der Bezirk Mistelbach und dem Bundesland Niederösterreich da zustehen.

2.10 Schuldenstand insgesamt am Ende des Jahres

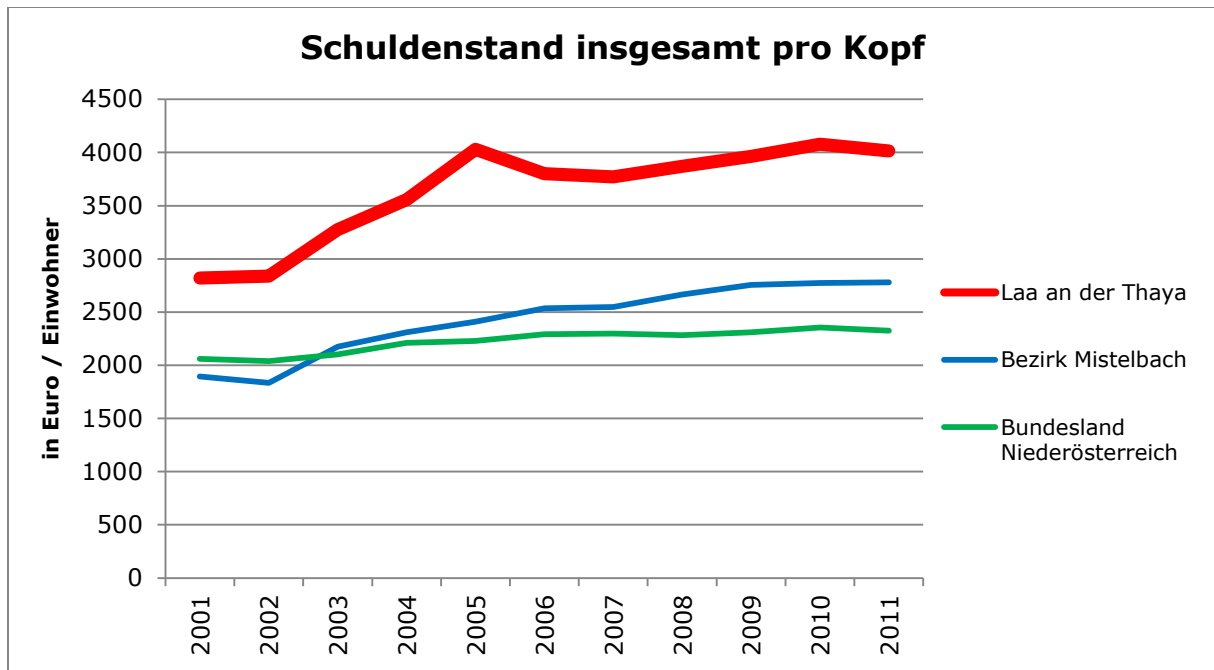


Abb.11: Schuldenstand insgesamt pro Kopf (Quelle: Kommunale Finanzstatistik 2000-2011 (Statistik Austria, 2001-2012); GemBon (2012); Eigene Berechnungen, 2012)

Der Schuldenstand pro Kopf ist gleich wie der Schuldendienst pro Kopf von der Stadtgemeinde Laa an der Thaya eindeutig höher als vom Bezirk Mistelbach und dem Bundesland Niederösterreich. In den Jahren zwischen 2002 und 2005 ist eine eindeutige Steigerung des Schuldenstandes zu erkennen, welcher in den drei Jahren in etwa um ein Drittel anstieg. Erst ab dem Jahr 2005 konnte der Schuldenstand ziemlich konstant gehalten werden, welcher jedoch noch immer viel zu hoch ist, da er ca. doppelt so hoch wie die beiden Vergleiche ist.

2.11 Gesamtausgaben nach Ansatzgruppen

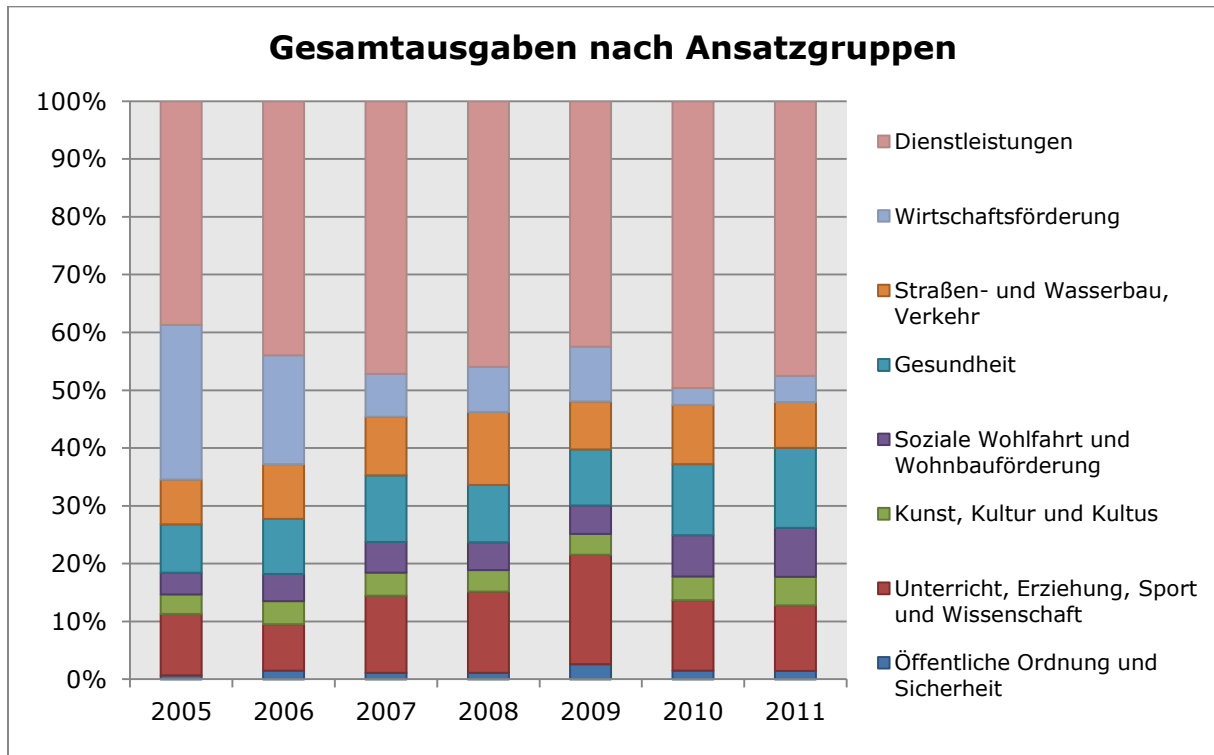


Abb.12: Gesamtausgaben nach Ansatzgruppen (Quelle: Kommunale Finanzstatistik 2000-2011 (Statistik Austria, 2001-2012); GemBon (2012); Eigene Berechnungen, 2012)

Das Diagramm zu den Gesamtausgaben nach Ansatzgruppen zeigt eindeutig, dass die Dienstleistungen ziemlich jedes Jahr knapp die Hälfte der Gesamtausgaben in Anspruch nehmen. Den radikalsten Unterschied in den letzten sechs Jahren ist klar bei der Wirtschaftsförderung zu sehen, da diese zum Beispiel 2005 etwas mehr als 20% beanspruchte, jedoch im Jahr 2012 nur 2-3%. Eine kleine Steigerung kann man auch noch bei der Ansatzgruppe „Unterricht, Erziehung, Sport und Wissenschaft“ im Jahre 2009 erkennen, welche wahrscheinlich auf die Schulförderungen in Laa an der Thaya zurückzuführen ist.

2.12 Gesamteinnahmen nach Ansatzgruppen

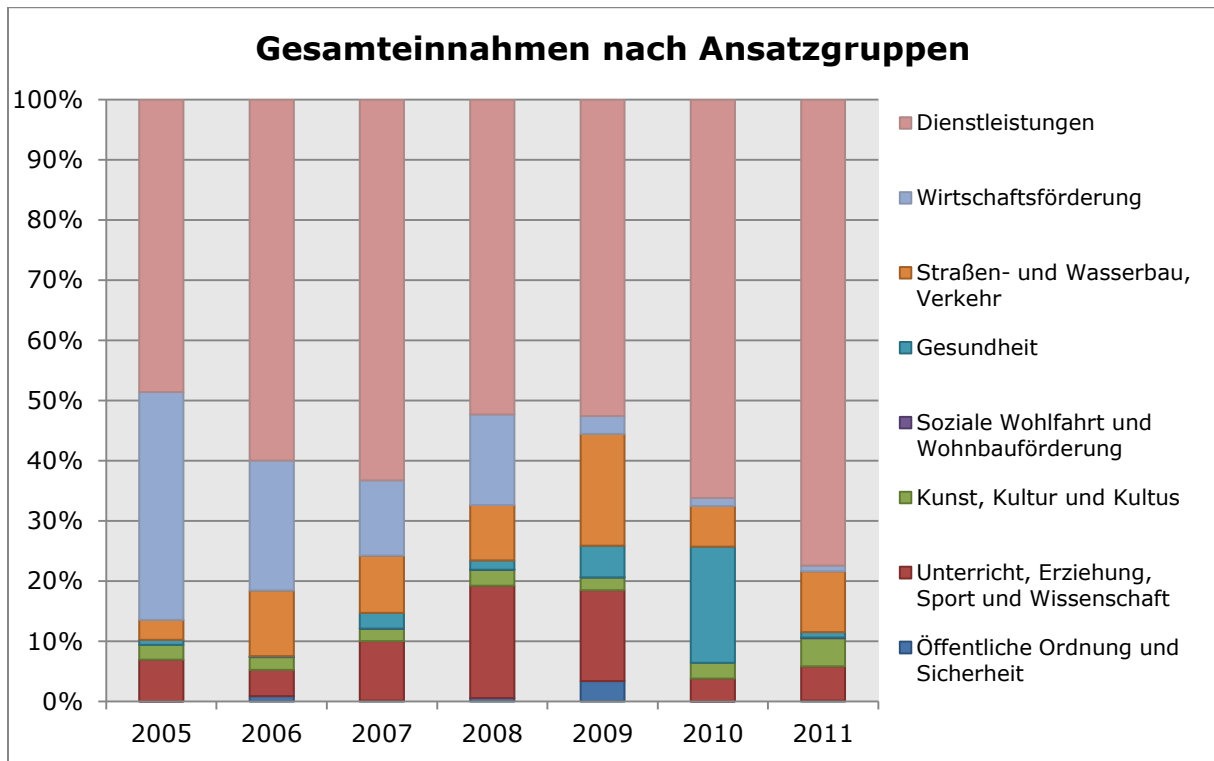


Abb.13: Gesamteinnahmen nach Ansatzgruppen (Quelle: Kommunale Finanzstatistik 2000-2011 (Statistik Austria, 2001-2012); GemBon (2012); Eigene Berechnungen, 2012)

Nicht nur bei den Gesamtausgaben, sondern auch bei den Gesamteinnahmen stellen die Dienstleistungen den größten Anteil, welcher zwischen 50% und knapp 80% schwankt. Vor allem in den letzten drei Jahren ist eine ständige Steigung von jeweils knapp 10% zu erkennen. Bei diesem Diagramm ist klar ablesbar, dass auch in diesem Fall die Wirtschaftsförderung den radikalsten Unterschied bringt, jedoch noch deutlicher als bei den Gesamtausgaben. Bei dieser Ansatzgruppe sind in den letzten sechs Jahren die Gesamteinnahmen von 40% bis auf ca. 2% geschrumpft.

2.13 Ausgaben nach Aufgabenbereichen 2010 (Vergleich NÖ)

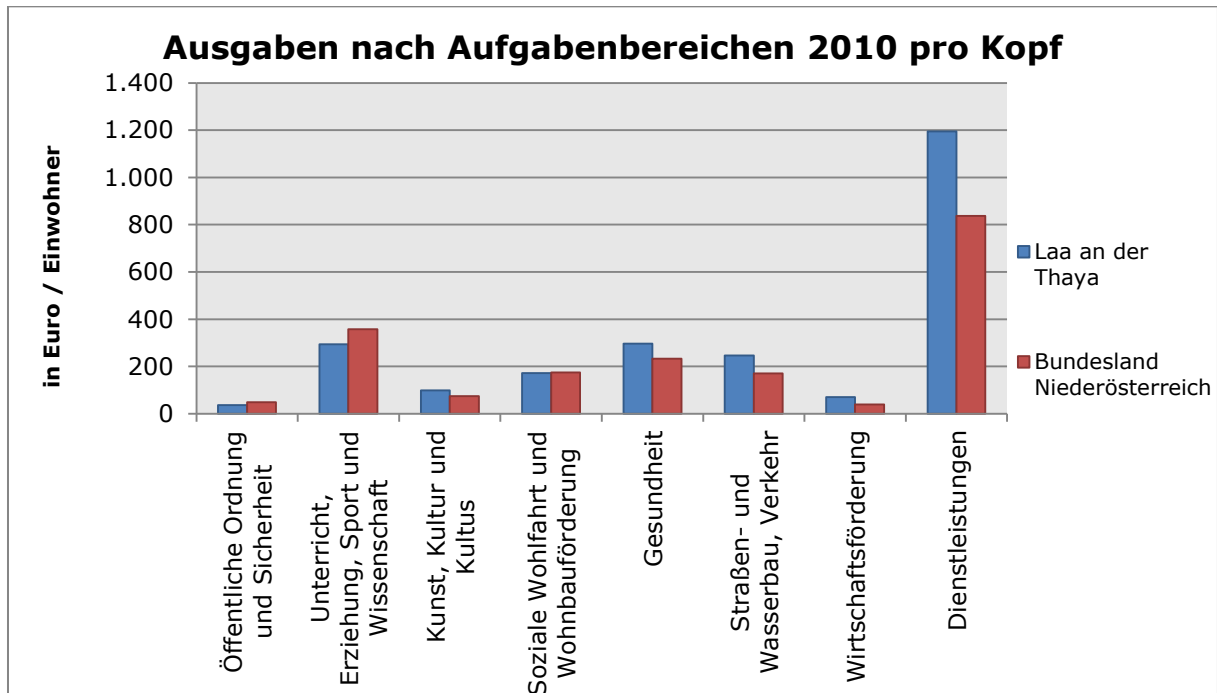


Abb.14: Ausgaben nach Aufgabenbereichen 2010 pro Kopf (Quelle: Kommunale Finanzstatistik 2000-2011 (Statistik Austria, 2001-2012); GemBon (2012); Eigene Berechnungen, 2012; Geburten und Sektor Staat 2010 - Teil II)

Dieses Diagramm zeigt den Vergleich zwischen der Stadtgemeinde Laa an der Thaya und dem Bundesland Niederösterreich und deren Ausgaben nach Aufgabenbereichen im Jahr 2010. Im Großen und Ganzen sind sie sich pro Kopf gerechnet sehr ähnlich, einzig bei den Dienstleistungen ist ein etwas größerer Unterschied zu erkennen, den knapp 400€ mehr, auf Seite von Laa an der Thaya, ausmachen.

3. Immobilienmarkt

Immobilien und deren essenzielle Bedeutung für unser tägliches Leben ist wohl für die Allgemeinheit kein großes Geheimnis. Dennoch stellt uns der Immobilienmarkt mit den Leerständen von Objekten, deren Angebote und Nachfrage nach Häusern, Wohnungen (Eigentums- & Mietwohnungen), Grundstücke und Betriebsobjekten immer wieder vor Rätseln.

Um dieses Rätsel für Laa an der Thaya lösen beziehungsweise die Sachlage des Immobilienmarktes der Stadt erklären zu können, widmen wir uns im Folgenden diesem Thema.

Wir stellen uns die Frage „Wie verhält sich der Immobilienmarkt in der Stadt sowie in der Region (als Referenzort zum Vergleich wählten wir die Bezirkshauptstadt Mistelbach), werden Leerstände angeboten oder von der Besitzern als Rücklage gehortet und wie sieht die Angebots- und Preislage diverser Objekte (Grundstücke, Häuser, Wohnungen sowie Gewerbeimmobilien) im Allgemeinen aus?“

Um uns einen Überblick über die Situation des Immobilienmarktes der Stadt (Laa an der Thaya) machen zu können, durchforsteten wir die Angebote der regionalen sowie kommunalen Geschäftsstandorten diverser Bankengesellschaften. Gleich vorwegzunehmen ist, dass wir dort zwar einige Inserate vorgefunden haben, diese jedoch sehr überteuert und unsere Meinung nach sehr unattraktiv waren.

Um zu weiteren Ergebnissen zu kommen, informierten wir uns via Internet, auf diversen Immobilienplattformen über angebotene Objekte.

Außerdem wurden Daten des Immobilienpreisspiegel sowie des „Gewinn“ als Referenzwerte und als Hilfe zur Interpretation herangezogen. Durch diese bereitgestellten Daten kann man sowohl die durchschnittlichen m² Preise für beispielsweise Grundstücke als auch einen Trend beziehungsweise eine Tendenz des kommunalen Immobilienmarktes ablesen.

Im Folgenden werden von uns gewählte Objekte und deren Werte (m² bis hin zu Preisen) analysiert und mit Referenzwerten verglichen.

Da Laa an der Thaya unsere Projektgemeinde ist, bekommt deren Immobilienmarkt unsere größte Beachtung und wird somit am kritischsten betrachtet.

Anfänglich beschäftigten wir uns mit dem **Wohnungsmarkt** der Stadt Laa/Thaya. Um es schon vorwegzunehmen, in Laa gibt es nicht wirklich viel Auswahl für eine eigene Wohneinheit. Allerdings haben wir doch ein paar Wohnungsinserate gefunden mit welchen wir uns nun ein wenig detaillierter auseinander gesetzt haben.

Im Groben unterscheiden wir bei unseren Beobachtungen des Immobilienmarktes und des Wohnungsmarktes in Mietwohnungen und Eigentumswohnungen.

Um die Werte dieser vergleichbarer machen zu können wählten wir stets Wohnungen im Zentrum beziehungsweise in Zentrumsnähe (5 min Fußweg).

Die **Mietwohnungen** in Laa an der Thaya haben durchschnittlich eine Größe von 80 m² und kosten im Schnitt zwischen 400 – 600 € exklusive Betriebskosten, welche sich auf circa 150 € monatlich belaufen. Somit beläuft sich der m² Preis einer Mietwohnung bei rund 8.33 €.



Bei **Eigentumswohnungen** nahe des Zentrums der Stadt belaufen sich die Kosten des Kaufes bei rund 100.000 € für eine Wohnnutzfläche von circa 60 m².

Durch Berechnungen durchschnittlicher Inserate von Eigentumswohnungen kommen wir auf einen durchschnitts- m² Preis von rund 1666,67 €.

(Beispiel einer Wohneinheit im Zentrum Laa's, welche die durchschnittlichen Werte beinhaltet)



Kaufpreis: **€ 100.000,-**

Adresse: **2136 Laa an der Thaya**

Größe: **57.88 m²**

Zimmer: **3**

Kurzinformation zum Objekt:

WOHNEN in der Thermenstadt Laa/Thaya: Verkauft wird eine 3 Zimmer-Eigentumswohnung inkl. Autoabstellplatz, mit gut durchdachter Raumaufteilung in einer wunderschönen mediterranen Wohnhausanlage.

Umschreibungstext mit näheren Informationen:

Wohnen in der Thermen- u. Schulstadt LAA an der THAYA - Diese Wohnung ist sowohl für Single- oder Pärchenhaushalte ideal geeignet und aufgrund der guten Infrastruktur und öffentlichen Verkehrsanbindung auch für Pendler durchaus

interessant. Die Wohnung liegt im 1. Stock und auf einer gesamten Wohnfläche von 57,88m² bietet diese Wohnung genügend Platz und Raum zur persönlichen Entfaltung. Weiters erwähnenswert ist eine ca. 5,90 m² verglaste Loggia, welche auch an nicht so schönen Tagen zum Verweilen einlädt. Die Wohnräume sind freundlich und offen angeordnet und teilen sich wie folgt auf: Vorraum, Wohnküche mit Zugang zur verglasten Loggia, Schlafzimmer, Kinderzimmer, WC, Badezimmer und ein zusätzlicher Abstellraum in gleicher Ebene von ca. 3,72 m² ist vorhanden! Zusätzlich wird ein hauseigener KFZ-Abstellplatz zu der Wohnung mitverkauft.

Im Referenzort und Bezirkshauptstadt Mistelbach ist es wie auch in Laa an der Thaya nicht einfach eine passende Immobilie zu finden, da auch hier das Angebot für Wohnungen nicht wirklich vielversprechend beziehungsweise vorhanden ist. Auf mehreren Immobilienplattformen (z.B. immobilien.net) sind nahezu keine Inserate für diese Region zu finden, was, wie schon in unserer Bestandsaufnahme vom Freitag den 12.10.12 angenommen, eine sehr hortende Immobiliensituation widerspiegelt. Einzig mittels einer speziellen Marklersoftware wurden wir auf ein paar Wohneinheiten in den umliegenden Gemeinden aufmerksam, wobei sich hier die Preis- und Wohnsituation nicht sonderlich von denen in Laa an der Thaya unterscheidet.

Nachdem wir uns mit der Wohnsituation beschäftigten, widmen wir uns im nächsten Kapitel den Gewerbeimmobilien. Um hier eine möglichst große Vielfalt von Ergebnissen erhalten zu können, haben wir uns entschieden jeweils ein Betriebsobjekt im Stadtzentrum als auch ein Objekt im Thayapark zu analysieren. Außerdem wurden wir bei unseren Recherchen dieser Gewerbeimmobilien auf ein anderes Betriebsobjekt im Zentrum aufmerksam. Auffallend bei diesen Objekten war, dass 2 von 3 Gewerbeobjekte zur Miete angeboten werden. Einzig das Betriebsobjekt im Zentrum (Preis: 420.000 € für 420 m² Nutzfläche) wird laut Internetinserat zum Kauf angeboten. Um die Differenzen der Immobilien deutlicher und vergleichbarer zu machen, werden wir im Folgenden die beiden zur Miete angebotenen Objekte näher begutachten.

Anfangs nehmen wir, das für uns interessanteste **Gewerbeobjekt**, das im Thayapark (Gewerbenachbar der Fa. XXX Lutz), näher unter die Lupe. Bei diesem Objekt handelt es sich um das ehemalige Geschäftslokal der in Österreich durchaus bekannten Fa. Forstinger.



Im Großen und Ganzen waren wir durchaus überrascht, dass in dem eher neuen Industriestandort wie dem Thayapark, welcher laut Aussage des Bürgermeisters Manfred Fass noch weiter ausgebaut werden soll, ein relativ großes Geschäftslokal leer steht.

Es handelt sich bei diesem Geschäftslokal um 663 m² für 4.988 € inklusive Betriebskosten, das entspricht einem m²- Preis von 7.53 €. Unserer Meinung nach ist der Standort der Gewerbeimmobilien bei Leibe kein schlechter, jedoch findet sich anscheinend kein passender Interessent. Obwohl der Standort auch gut mittels Individualverkehr (Thayapark liegt direkt an der B45) erreichbar ist, steht diese Immobilie schon seit einem Jahr leer. Allerdings lässt uns die Qualität des Standortes vermuten, dass sich dieser Umstand in nächster Zeit ändern wird.

Vom Thayapark geht es nun in da Zentrum der Stadt. Bei dem nächsten Objekt handelt es sich um eine beheizbare Halle mit ausmassen von 16 x 26 m, im Herzen Laa's. Der Mietpreis dieser Gewerbeimmobilie beträgt laut Inserat 2.399 € inklusive Betriebskosten. Allerdings sind bei Vertragsabschluss 6.000 € Kautiön

bei dem Vermieter zu hinterlegen. Das Objekt befindet sich auf einem 1.311 m² großen Grundstück wobei rund 520 m² davon gewerbliche Nutzfläche sind.



Der m²- Preis dieser Immobilie (wobei wir bei dieser Berechnung nur die Nutzfläche heranziehen) liegt bei 4.61 €. Dieser Wert ist zwar billiger als im Thayapark, jedoch muss, auch laut Inserat, einiges renoviert beziehungsweise erneuert werden um diesen Gewerbestandort konkurrenzfähig zu machen.

Damit kann man, wie auch zu erwarten war, sagen, dass das um einiges attraktivere Geschäftslokal im Thayapark, auch um etliches (fast 3 € pro m²) teurer ist, als die Gewerbeimmobilie im Stadtzentrum. Als ökonomisch denkender Betrieb wird im Falle der Erfordernis eines neuen Standortes, nur das Geschäftslokal im Thayapark in Frage kommen. Um eine „völlige“ Konzentration der Gewerbe am Stadtrand zu vermeiden, wir in den kommenden Jahren vieles von Seiten der Gemeinde und auch der Bürger passieren müssen.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil der Immobilienbranche sind Baugründe (wie auch schon bei den anderen Teilen der Immobilien, wählten wir vorzugsweise Standorte im Zentrum). Hierzu informierten wir uns wieder via Internet, um Angebote zu erhalten. Weiters wurden für die bessere Vergleichbarkeit der Gewinn und der Immobilienpreisspiegel verwendet.

Der Grundstückspreis Bauland- Wohngebiet in Laa an der Thaya pendelt sich bei 15- 20 € pro m² ein. Diesen Wert spiegeln sowohl der Gewinn als auch der Immobilienpreisspiegel wieder. Außerdem gibt der Gewinn eine Tendenz der

Baulandsituation und deren Preis an. Laut dieser Einschätzung bleibt der m²-Preis auch in nächster Zeit in dem Bereich, indem er sich auch heute befindet.

Im Referenzort Mistelbach sieht die Preissituation wesentlich anders aus. Um im Zentrum Mistelbachs eine Bauland zu erwerben, sind in der Regel zwischen 42-45 € nötig, wobei deren Tendenz, wie auch in Laa, gleichbleibend scheint. Jedoch ist der Erwerb eines Bauland- Wohngebiets im Durchschnitt um 200% teurer als in Laa.

Der **Immobilienpreisspiegel** gibt auch die Preisveränderung der Baugrundstücke (jedoch vom gesamten Bezirk) des letzten Jahres an. Zwischen 2011 und 2012 gab es einen Preisanstieg von 16,5 %. Dieser Prozentsatz deckt sich nahezu mit dem Anstieg des Preises bei Wohnungen (16,3 %).

Abschließend ist zu erwähnen das der Immobilienmarkt und dessen Angebot nicht wirklich attraktiv für potenzielle Kunden ist. Dieses Bild spiegelt auch der durchschnittliche m² Preis der Inserate wieder. Auffallend ist weiters, dass in diesem Gebiet um und in Laa, obwohl einiger Leerstand vorhanden, ein sehr hortender Immobilienmarkt zu sein scheint.

4. NIKK

"Der NÖ InfrastrukturkostenKalkulator (NIKK) ist ein Bewertungsinstrument zur Abschätzung der erforderlichen Investitionen und Folgekosten bei Siedlungserweiterungen.

Die Gemeinden können ihn dazu nutzen, die kalkulierten Ausgaben für die Errichtung oder Erweiterung sowie für die Erhaltung der Infrastruktur den zu erwartenden Einnahmen gegenüberzustellen." (NIKK Handbuch, S.3)

In diesem Kapitel NIKK werden wir keine genaue Erläuterung über das Programm geben, da das Handbuch für die Software bereits sehr ausführlich und detailliert auf die einzelnen Funktionen eingeht. Wir wendeten die Bewertungssoftware auf 2 unterschiedliche Siedlungsentwicklungsgebiete in der Stadt Laa an der Thaya an (siehe Abbildung).



Entwicklungsgebiet 1:

Dieses mögliche Siedlungsentwicklungsgebiet liegt nordöstlich der Therme Laa an der Thaya und ist ein unbebautes Feld, dass rundherum von Straßen umschlossen ist.

NIKK - NÖ Infrastrukturkostenkalkulator: Datensatz bearbeiten

ID: Projekt:

PG/PG_Name:

Beschreibung: Bezugsj.:

NIKK
NÖ INFRASTRUKTURKOSTENKALKULATOR

Baugebiet/Bebauung | techn. Infrastruktur | Besiedelung | Grundsteuer | soz. Infrastruktur | Finanzierung | Auswertung Finanz | Auswertung Bevolk.

Fläche:

Gesamtfläche in m2	<input type="text" value="70.000"/>
Anteil öffentliche Grünflächen in %	<input type="text" value="niedrig"/> <input type="text" value="3,0"/> <input type="text" value="2.100"/>
Anteil Verkehrsfläche in %	<input type="text" value="Vorgabe"/> <input type="text" value="17,5"/> <input type="text" value="12250"/>
Fläche Bauland in m2	<input type="text" value="55.650"/>

Bebauung:

Bebauungstyp	Bauklasse	Anteil (%)
Einfamilienhaus groß	Bauklasse II	75
Reihenhaus groß	Bauklasse II	25
		100

Wohnnutzfläche Einfamilienhaus groß: Grundstückgröße Einfamilienhaus groß:

Wohnnutzfläche Einfamilienhaus klein: Grundstückgröße Einfamilienhaus klein:

Wohnnutzfläche Reihenhaus groß: Grundstückgröße Reihenhaus groß:

Wohnnutzfläche Reihenhaus klein: Grundstückgröße Reihenhaus klein:

Wohnnutzfläche großvol. Wohnbau: Grundstückgröße großvol. Wohnbau:

Bebaudichte großvol. Wohnbau: durchschn. Wandstärke von Gebäuden:

Info... Hilfe... **Berechnen** Abbruch **Speichern und Schließen**

Die Software teilt die Eingabe in 6 Reiter auf, wo man die unterschiedlichsten Parameter eingeben kann bzw. muss. Grundsätzlich ist es so, dass alle hellblau hinterlegten Felder vom Benutzer mit projektbezogenen Daten ausgefüllt werden müssen und die grau hinterlegten Felder werden automatisch mit Vorgabewerten ausgefüllt, wobei prinzipiell alle Eingabefelder angepasst werden können. Bei dem ersten Reiter (siehe Abbildung oben) müssen alle grundlegenden Parameter, wie die Gesamtfläche, die Fläche des Baulandes, die Art der Bebauung etc., eingegeben werden. Weiter geht es mit dem Reiter der technischen Infrastruktur, bei dem alle Parameter für die Innen- und Außerschließung ausgefüllt werden müssen. Bei allen weiteren Reitern, Besiedelung, Grundsteuer, soziale Infrastruktur und Finanzierung, können ebenfalls die jeweiligen relevanten Daten eingegeben werden damit die Software alle nötigen Grundlagen für die Berechnung vorfindet.

Im Falle dieses Entwicklungsgebiets sieht die Auswertung folgendermaßen aus:

Ausgaben:

Jahr	Typ	Bezeichnung	Kostenträger	Ausgabe
1	öffentliches Gut	Errichtung Kanal Oberflächenerwässerung	Gemeinde	222.000,00
1	öffentliches Gut	Errichtung Unterbau Straße	Gemeinde	771.750,00
1	soz. Infrastruktur	Erhaltung Kindergarten	Gemeinde	154,25
1	soz. Infrastruktur	Erhaltung sonst. Einrichtungen	Gemeinde	171,47
1	soz. Infrastruktur	Erhaltung Volksschule	Gemeinde	616,98
Summe:				2.897.221,87

Einnahmen:

Jahr	Typ	Bezeichnung	Kostenträger	Einnahme
1	öffentliches Gut	Aufschließungsabgabe EFHg	Gemeinde	30.977,84
1	öffentliches Gut	Aufschließungsabgabe RHg	Gemeinde	97.984,90
1	öffentliches Gut	Grundsteuer	Gemeinde	1.053,27
2	öffentliches Gut	Aufschließungsabgabe EFHg	Gemeinde	23.233,38
2	öffentliches Gut	Aufschließungsabgabe RHg	Gemeinde	101.145,70
Summe:				2.025.564,03

Saldo:

Jahr	Typ	Kostenträger	Einnahmen	Ausgaben	Saldo
1	öffentliches Gut	Gemeinde	130.016,02	993.750,00	-863.733,98
1	soz. Infrastruktur	Gemeinde	0,00	942,70	-942,70
2	Finanzausgleich	Gemeinde	0,00	226,45	-226,45
2	öffentliches Gut	Gemeinde	126.362,83	16.508,65	109.854,17
2	soz. Infrastruktur	Gemeinde	0,00	4.971,36	-4.971,36
3	Finanzausgleich	Gemeinde	5.838,46	3.504,59	2.333,87
Summe:			2.025.564,03	2.897.221,87	-871.657,85

Die Auswertung Finanz berechnet alle Ausgaben bzw. Einnahmen und den daraus resultierenden Saldo. Wie auf der Abbildung erkennbar, gibt es viele Filtermöglichkeiten, mit der die Finanzberechnungen noch detaillierter aufgelistet werden. Außerdem berechnet die Software in der Auswertung Bevölkerung unterschiedliche Prognosen für die Wohneinheiten bzw. für die Bevölkerung.

Entwicklungsgebiet 2:

Das zweite Siedlungsentwicklungsgebiet liegt nördlich des Bundesrealgymnasiums. Dieses Gebiet ist nur von 2 Seiten durch eine Straße erschlossen und schließt an ein bestehendes Siedlungsgebiet an. Die

Gesamtfläche beträgt hier rund 24.000 m².

NIKK - NÖ Infrastrukturkostenkalkulator: Datensatz bearbeiten

ID: 5 Projekt:

PG/PG_Name: 31.629 Laa an der Thaya

Beschreibung: Bezugsj.: 2012

Baugebiet/Bebauung | techn. Infrastruktur | Besiedelung | Grundsteuer | soz. Infrastruktur | Finanzierung | Auswertung Finanz | Auswertung Bevölk.

Fläche:

Gesamtfläche in m2		24.000
Anteil öffentliche Grünflächen in %	mittel	6,0
		1.440
Anteil Verkehrsfläche in %	Vorgabe	17,5
		4.200
Fläche Bauland in m2		18.360

Bebauung:

Bebauungstyp	Bauklasse	Anteil (%)
▶ Einfamilienhaus groß	Bauklasse II	100
		100

Wohnnutzfläche Einfamilienhaus groß: Vorgabe 138,4 Grundstücksgroße Einfamilienhaus groß: Vorgabe 919

Wohnnutzfläche Einfamilienhaus klein: Vorgabe 132,8 Grundstücksgroße Einfamilienhaus klein: Vorgabe 629

Wohnnutzfläche Reihenhaus groß: Vorgabe 130,0 Grundstücksgroße Reihenhaus groß: Vorgabe 613

Wohnnutzfläche Reihenhaus klein: Vorgabe 113,5 Grundstücksgroße Reihenhaus klein: Vorgabe 391

Wohnnutzfläche großvol. Wohnbau: mittel 67,2 Grundstücksgroße großvol. Wohnbau: Vorgabe 5.800

Bebaungsdichte großvol. Wohnbau: mittel 27,0 durchschn. Wandstärke von Gebäuden: 0,50

Info... Hilfe... Berechnen Abbruch X Speichern und Schließen ✓

Die errechneten Ausgaben belaufen sich bei diesem Gebiet auf ungefähr 1.2 Mio. Euro.

Ein weiterer Vorteil der Software NIKK ist die Möglichkeit der Diagrammerstellung direkt über dieses Tool. Dies ermöglicht die bessere Anschaulichkeit und auch den besseren Überblick über die jeweilige Auswertung.

Abschließend ist festzuhalten, dass sich diese Software noch in der Entwicklungsphase befindet und daher noch nicht ganz ausgereift ist.

5. Fazit

Auffallend an der Finanzsituation in Laa an der Thaya ist der Umstand das die Stadtgemeinde sowohl bei Einnahmen als auch bei den Ausgaben über den durchschnittlichen Werten unserer Referenzen liegt. Hier ist zu erwähnen das Laa an der Thaya eine sehr kapitalintensive Finanzpolitik betreibt.

Obwohl Laa überdurchschnittliche hohe Einnahmen hat, können diese die Schuldentilgung und die laufenden Ausgaben mit Nichten abdecken. Somit bleibt im Gesamten zu sagen, dass der Gemeinde keine Möglichkeit bleibt eigenfinanzierte Investitionen zu tätigen ohne erneut Schulden aufzunehmen.

Allerdings scheint die Verringerung der Lasten seit 2006 an Wichtigkeit zuzunehmen. Auch deshalb scheint sich der Selbst-Finanzierungsrahmen auf langfristige Sicht zu erholen.

In zukünftigen Planungen sollte ein Hauptaugenmerk auf die Finanzlage der Stadt gelegt werden und über andere Finanzierungsmöglichkeiten nachgedacht werden.