Einfamilienhäuser in Rutzendorf. Quelle: eigene Aufnahme

BESTANDSANALYSE STADTGEMEINDE GROSS-ENZERSDORF

GEMEINDEFINANZEN, IMMOBILIENMARKT UND BODENPOLITIK

P2 | Räumliche Entwicklungsplanung
November 2019

TU WIEN
Technische Universität Wien
Institut für Raumplanung
raum
Vienna University of Technology
Institute of Spatial Planning

Inhaltsverzeichnis

12 Gemeindefinanzen, Immobilienmarkt und Bodenpolitik **557**

12.1 Gemeindefinanzen **558**
12.1.1 Gesamteinnahmen und -ausgaben 558
12 1.2 Saldo der laufenden Gebarung 564
12.1.3 Öffentliche Sparquote 567
12.1.4 Freie Finanzspitze 569
12.1.5 Investitionsvolumen 572
12.1.6 Finanzkraft 573
12.1.7 Schulden 575
12.1.8 Rücklagen 578
12.1.9 Steuern 579
12.1.10 Leistungserbringung 581

12.2 Immobilienmarkt **858**
12.2.1 Charakteristik 586
12.2.2 Bodenpreise 587
12.2.3 Wie wohnt die Gemeinde? 590
12.2.4 Immobilienpreise/-angebot 593
12.2.5 Bauträger 595

12.3 Bodenpolitik **597**
12.3.1 Ziele der Niederösterreichischen Raumordnung 597
12.3.2 Raumordnungsrechtliche Regelungen 599
12.3.3 Maßnahmen der Baulandmobilisierung 600
12.3.4 Zukunftsgedanken 602

12.4 Fazit und Handlungsempfehlungen **604**

12.5 Quellenverzeichnis **605**

Rathaus Groß-Enzersdorf. Quelle: eigene Aufnahme

12 Gemeindefinanzen, Immobilienmarkt und Bodenpolitik

Im folgenden Abschnitt des Analyseberichts wird auf die Gemeindefinanzen, den Immobilienmarkt und die Bodenpolitik näher eingegangen.
Zunächst werden die Gemeindefinanzen näher beleuchtet, dazu wurden Daten aus dem Zeitraum von 2000 bis 2018 herangezogen und ausgewertet. Gemeinsam mit Frau Barbara Kraft, Leiterin der Buchhaltung, wurden die Hintergründe von finanzielle Entwicklungen in den Gemeindefinazen besprochen.

Der zweite Teil widmet sich dem kommunalen Immobilienmarkt. Hierzu wurden Daten des Forschungsbereichs Stadt- und Regionalforschung der TU Wien, Literatur, sowie Inhalte von Informationsplattformen aus dem Internet herangezogen.
Des Weiteren wurde in Gesprächen mit der Ortsplanerin Frau DI Michaela Krämer und einer Mitarbeiterin des ansässigen Re/Max Büros Daten und Hintergründe zu den Entwicklungen in der Gemeinde erfragt.

Das Kapitel schließt mit einem Überblick zu den Instrumenten der Bodenpolitik und den bodenpolitischen Maßnahmen, welche in Niederösterreich per Gesetz den Gemeinden zur Verfügung gestellt werden, ab. Für diesen Teil wurde mit der Ortsplanerin über die Vorgangsweise und die in der Gemeinde angewandten Instrumente gesprochen und diese in den Bericht eingearbeitet.

12.1 Gemeindefinanzen

Das folgenden Kapitel gibt einen Überblick über verschiedenen Kennwerte der Finanzen der Gemeinde Groß-Enzersdorf. Des Weiteren werden die Hintergründe für Schwankungen erläuert. Auf folgende Kennzahlen wird genauer eingegangen: Einnahmen und Ausgaben, laufende Gebarung, Sparen, Investitionen, Finanzkraft, Schulden, Rücklagen, Steuern und Leistungserbringung der Gemeinde.

12.1.1 Gesamteinnahmen und -ausgaben

Die Gesamteinnahmen bestehen aus der laufenden Gebarung, die die laufenden Einnahmen sowie die Vermögensgebarung beinhaltet. Auf der anderen Seite werden die Ausgaben der laufenden Gebarung und der Vermögensgebarung in den Gesamtausgaben zusammengefasst. Die Ausgaben bestehen aus den Kosten für MitarbeiterInnen, Sachaufwände und der Schuldentilgung. Am Ende müssen die laufenden Einnahmen den laufenden Ausgaben gegenübergestellt werden und deckend sein (vgl. Österreichischer Städtebund 2017:7).
Die Gesamteinnahmen und Gesamtausgaben liegen in ähnlicher Höhe. In den meisten Jahren überschreiten die Einnahmen die Ausgaben. Im Jahr 2004 sind die Einnahmen wie auch die Ausgaben jeweils um fast 30% angestiegen. Hintergrund für den Anstieg von Einnahmen und Ausgaben waren Korrekturen in der Buchhaltung. Es wurden alte Salden und Fehlbuchungen bereinigt. Es sind somit vor allem die Ausgaben und Einnahmen in der Finanzwirtschaft gestiegen. Dies erklärt auch den Anstieg im Jahr 2004 bei den Gesamtausgaben für die Finanzwirtschaft. In die Finanzwirtschaft fallen zum Beispiel Kapitaltransfers, Zuführung an Rücklagen oder Erwerb von Sachanlagevermögen und Erträge daraus. Die Korrekturen in der Buchhaltung hatten im Jahr 2005 bei den Einnahmen einen großen „Einbruch" zur Folge, wodurch die Ausgaben die Einnahmen überschritten haben. Das Ergebnis dieser Korrekturbuchungen war, dass die Einnahmen ungefähr wieder auf den Stand aus dem Jahr 2003 zurück gingen (vgl. Interview Kraft).

Seit 2017 steigen die Ausgaben stärker an als die Einnahmen.
Ausschlaggebend hierfür ist einerseits die Siedlungsentwicklung, sprich zum Beispiel Straßen- und Kanalbau oder Verwaltungskosten. Andererseits liegen die Hintergründe vor allem in den Ausgaben für die Finanzwirtschaft. Dort sind die Kosten angestiegen, weil zum Beispiel 2017 Kapital herangezogen wurde, um Rücklagen zu bilden (vgl. Interview Kraft).
Das Gemeindewachstum, sprich die Bevölkerungsentwicklung von 6.750 EinwohnerInnen im Jahr 2000 auf 10.794 EinwohnerInnen im Jahr 2018 spiegelt sich auch im allgemeinen Wachstumstrend der Einnahmen und Ausgaben wider.

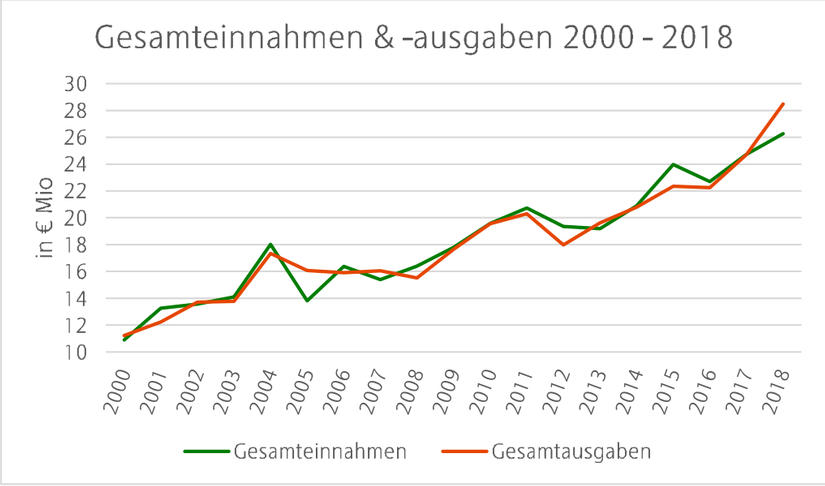

Abb. 12.1: Gesamteinnahmen & -ausgaben 2000-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

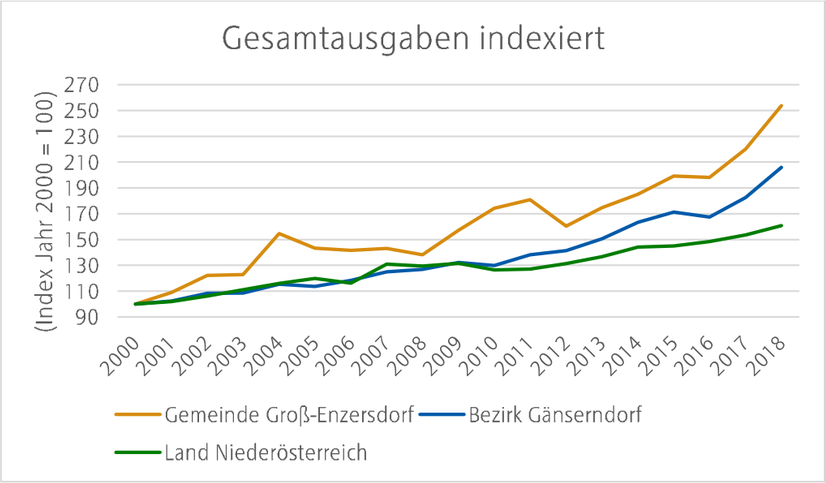

Abb. 12.2: Gesamtausgaben indexiert 2000-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

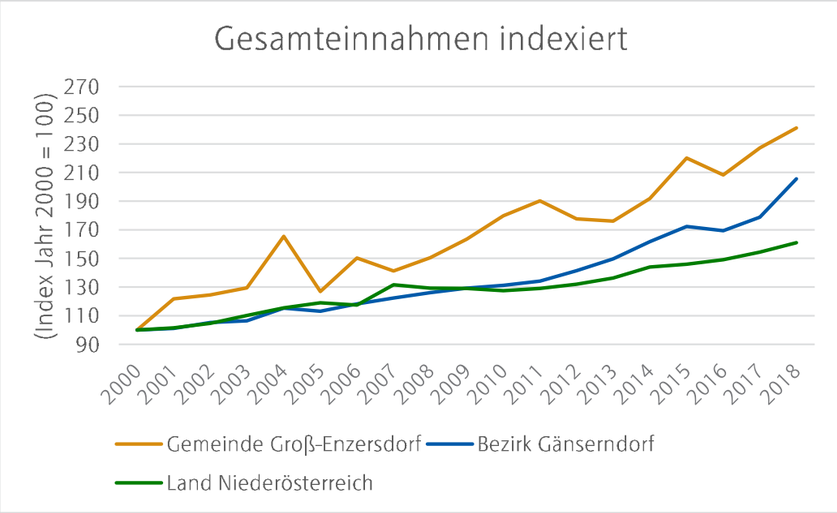

Abb. 12.3: Gesamteinnahmen indexiert 2000-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Entwicklung Einnahmen nach Ansatzgruppen

Die, laut Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 313/2015 idF 17/2018, zehn Ansatzhauptgruppen ermöglichen ein einfaches Vergleichen von Einnahmen und Ausgaben regionaler Einheiten.

Es fällt auf, dass die Gesamteinnahmen im Bereich Unterricht, Erziehung, Sport und Wissenschaft sehr groß sind und mehrere Spitzen aufweisen. Im Jahr 2006 stiegen die Einnahmen durch Förderungen vom Schul- und Kindergartenfonds für den Neubau des Kindergartens Am Weinling II.

Im Jahr 2010 stiegen die Einnahmen ebenfalls durch Fördergelder, welche zur Sanierung der Neuen Mittelschule genutzt wurden. 2011 folgte dann eine Darlehensaufnahme für die Renovierung der Neuen Mittelschule, welche hier ebenso für eine Spitze sorgte (vgl. Interview Kraft).

Die Finanzwirtschaft bringt die meisten Einnahmen. Dabei handelt es sich zum Beispiel um Einkünfte aus Unternehmertätigkeit oder Transfereinnahmen.

Alle anderen Bereich haben deutlich weniger Einnahmen, weil es sich meist um Dienstleistungen oder Förderungen handelt, welche die Gemeinde zur Verfügung stellt und sich daraus wenig bis kein Income ergibt.

Soziale Wohlfahrt, Gesundheit, Wohnbauförderung und Wirtschaftsförderung haben keine Einnahmen.

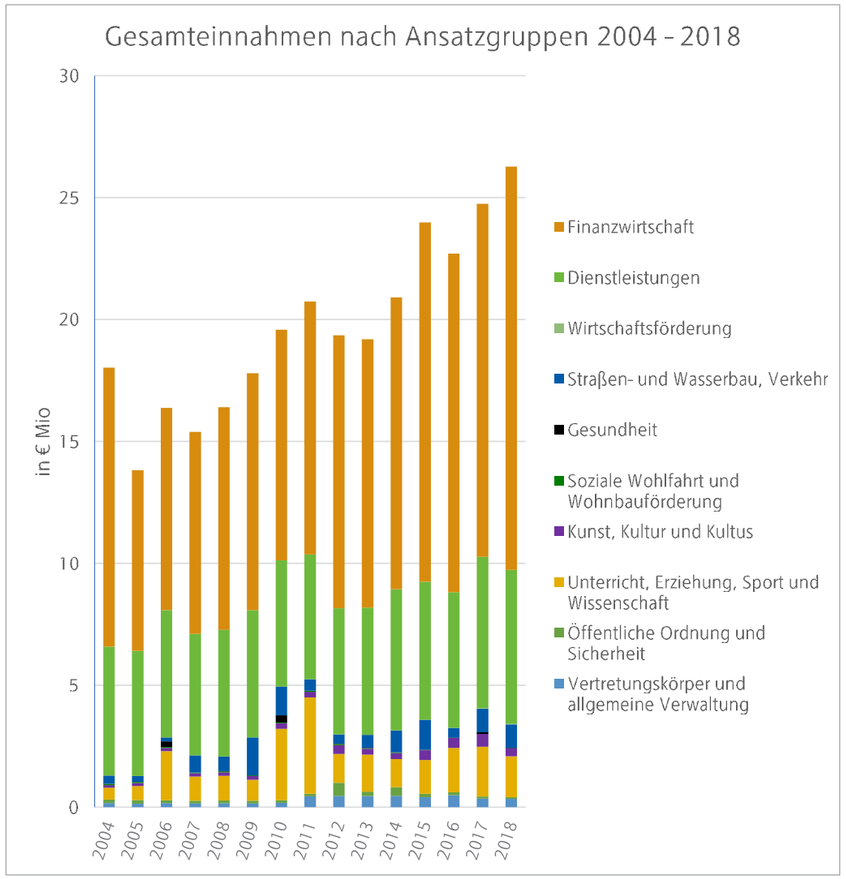

Abb. 12.4: Gesamteinnahmen nach Ansatzgruppen 2004-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Entwicklung Ausgaben nach Ansatzgruppen

In Abb. 12.8 fällt auf, dass zum Beispiel die Ausgaben für öffentliche Sicherheit und Ordnung sehr gering sind, nämlich immer unter einer halben Million jährlich. Zu den stärksten Ausgabeposten zählen Dienstleistungen, Unterricht, Erziehung, Sport und Wissenschaft, Vertretungskörper und allgemeine Verwaltung sowie Straßen- und Wasserbau, Verkehr.

Die Wirtschaftsförderung gibt es zwar schon länger, aber erst ab 2011 wurden hier Ausgaben verbucht. Dies war bedingt durch eine Umstellung der Buchhaltung, welche die Ausgaben transpa-

renter macht. Somit liegt man mit dem aus dem Diagramm gewonnenen Eindruck falsch, dass es die Wirtschaftsförderung erst seit 2017 gibt (vgl. Interview Kraft).
Die Ausgaben für Finanzwirtschaft sanken von 2004 bis 2007 sehr stark ab. Nach zwei kleineren Spitzen in der Höhe von 600.000 Euro fielen die Ausgaben auf null und seit 2017 sind die Kosten für die Finanzwirtschaft wieder sehr stark angestiegen.
Hintergrund sind Rückstellungen, welche die Gemeinde vorgenommen hat (vgl. Interview Kraft).

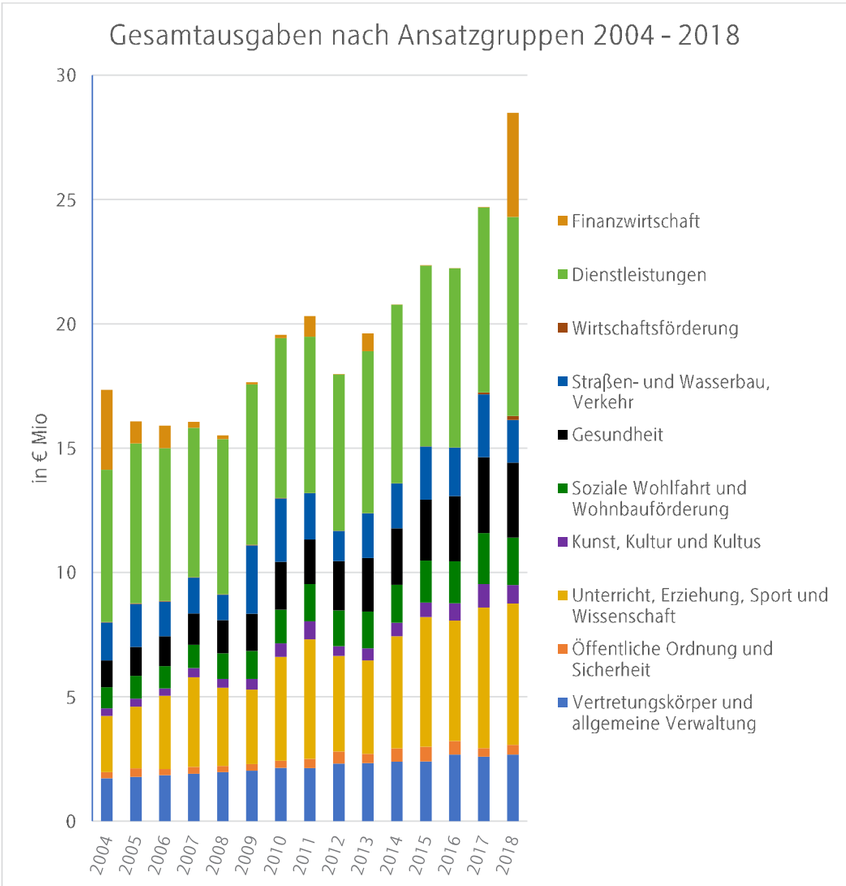

Abb. 12.5: Gesamtausgaben nach Ansatzgruppen 2004-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Die Ausgaben für Straßen- und Wasserbau sowie Verkehr sind, wie schon oben erwähnt, im Vergleich zu den anderen Ansatzgruppen durchwegs hoch. Aber vor allem auch sehr „sprunghaft": Von 2008 bis 2010 waren die Ausgaben mehr als doppelt so hoch wie normal, da vermehrt Straßen gebaut wurden. Mit knapp 2,6 Millionen Euro war dies auch der Hochpunkt in den letzten 18 Jahren. Dies war bedingt durch die Bautätigkeit, welche speziell in den neuen Siedlungen stattfand, vor allem in der Theophil-Hansen Gasse und der Seeadlergasse (vgl. Interview Kraft). Nach einem Absinken auf zirka 1 Million Euro kam es wieder zu einem stetigen Anstieg auf 2,5 Millionen Euro im Jahr 2017.

Einnahmen und Ausgaben im Jahr 2018 nach Ansatzgruppen

Dem unten stehenden Kreisdiagramm kann man die Aufteilung der Ausgaben im Jahr 2018 entnehmen. Einen besonders großen Anteil an den jährlichen Gemeindeausgaben nehmen Dienstleistungen (28%), Unterricht, Erziehung, Sport und Wissenschaft (20%) und Finanzwirtschaft (15%) ein. Die Gemeinde Groß-Enzersdorf hat zum Beispiel überörtliche Funktionen im Bereich der Bildung, z.B. Die Neue Mittelschule, dies erklärt den großen Anteil.

Besonders kleine Anteile an den Ausgaben haben die Wirtschaftsförderung und Öffentliche Sicherheit und Ordnung mit jeweils nur einem Prozent.
Die Gesamteinnahmen im Jahr 2018 setzen sich zu 63% aus der Finanzwirtschaft, zu 24 % aus den Dienstleistungen, zu 6% aus Unterricht, Erziehung, Sport und Wissenschaft zu 4% aus Straßen- und Wasserbau und Verkehr. Kunst und Kultur sowie Verwaltung setzen sich jeweils aus einem Prozent zusammen. Die Finanzwirtschaft und die Dienstleistungen machen somit einen sehr großen Teil von fast 90% aus.
Die restlichen 4 Ansatzgruppen haben keine oder nur sehr geringfügige Einnahmen zu verzeichnen, da diese 0% an den Gesamteinnahmen im Jahr 2018 ausmachen.

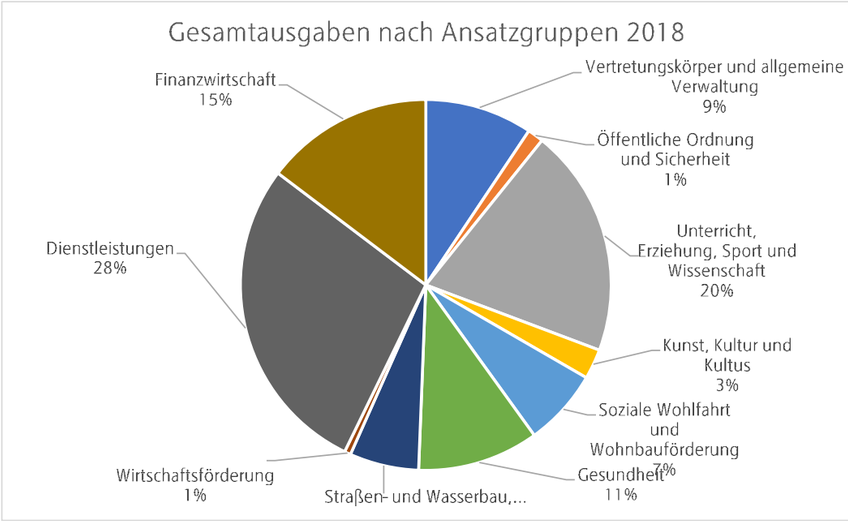

Abb. 12.6: Gesamtausgaben nach Ansatzgruppen 2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

12.1.2 Saldo der laufenden Gebarung

Die laufende Gebarung ist eine Kennzahl, um die finanzielle Lage der Gemeinde darzustellen.
In der laufenden Gebarung sind Aspekte beinhaltet, welche zeigen sollen, inwieweit Finanzierungen von Investitionen oder Tilgungen von Schulden möglich sind.
Es ist durchaus möglich, dass die laufende Gebarung negativ ist. Somit würden die laufenden Einnahmen die laufenden Ausgaben nicht decken. Es stehen Aufwendungen für Personal, Infrastrukturen, Dienstleistungen usw. den Einnahmen und Erträgen (Steuern, Ertragsanteile etc.) aus den verschiedenen Bereichen gegenüber (vgl. Österreichischer Städtebund 2017: 8).

Zunächst ist zu sagen, dass die Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf von 2000 bis 2018 immer ein positives Ergebnis erzielt hat. Der Tiefststand in den letzten 18 Jahren war 2005, mit einem (positiven) Ergebnis von unter einer halben Million.
Im Vergleich mit dem Durchschnitt der Gemeinden des Bezirk Gänserndorf, in welchem Groß-Enzersdorf liegt, und jenen des Land Niederösterreichs, liegt der Saldo der laufenden Gebarung von Groß-Enzersdorf einigermaßen im Trend. Bis auf den starken Einbruch zwischen 2004 und 2006 liegt Groß-Enzersdorf meist über dem Durchschnitt von Bezirk und Land. Der Höchststand seit dem Jahr 2000 wurde 2015 mit 470 Euro pro Einwohner (Saldo der laufenden Gebarung pro Einwohner) erreicht. Somit liegt man 200 Euro über dem Bezirksdurchschnitt. Nach einem Rückgang wurde in den darauffolgenden zwei Jahren wieder ein Wert von fast 470 Euro erreicht.
Groß-Enzersdorf ist mit seinem Ergebnis auch bei österreichweiter Betrachtung im oberen Bereich angesiedelt.
Betrachtet man die indexierte Darstellung so sieht man, dass die Gemeinde Groß-Enzersdorf ihren Saldo vervierfachen konnte. Im Vergleich dazu konnten die Gemeinden des Bezrikes ihren Saldo im Durchscnitt nur verdoppeln. Die Gemeinden des Landes Niederösterreich konnten ihren Saldo nicht einmal verdoppeln.

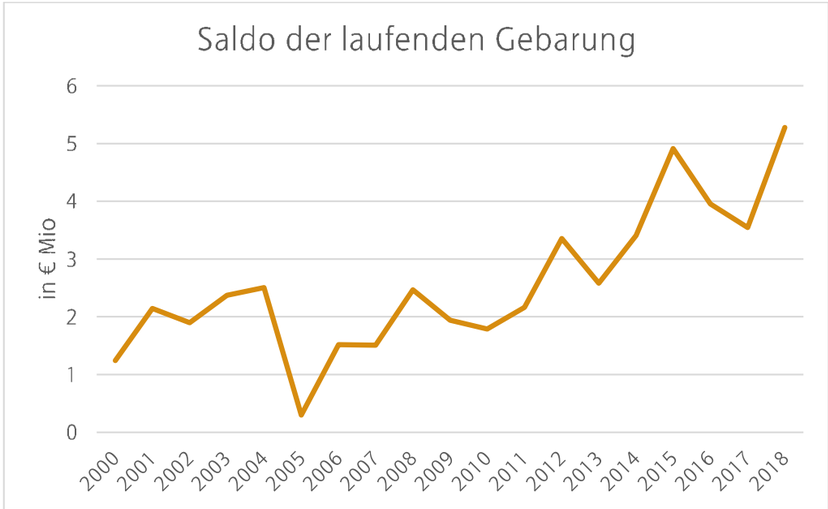

Abb. 12.7: Saldo der laufenden Gebarung. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

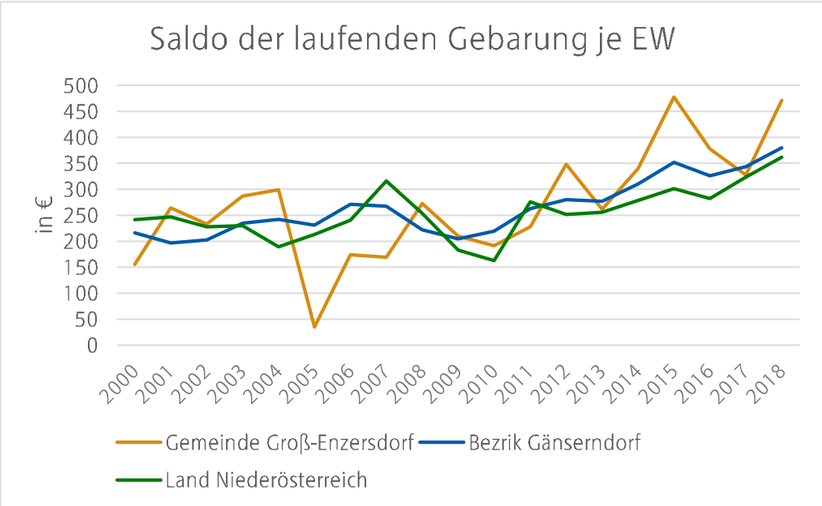

Abb. 12.8: Saldo der laufenden Gebarung je EW. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

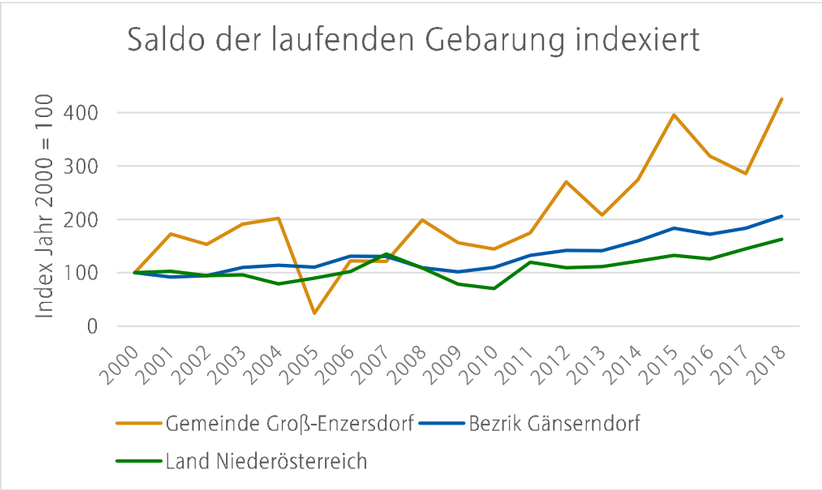

Abb. 12.9: Saldo der laufenden Gebarung indexiert. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

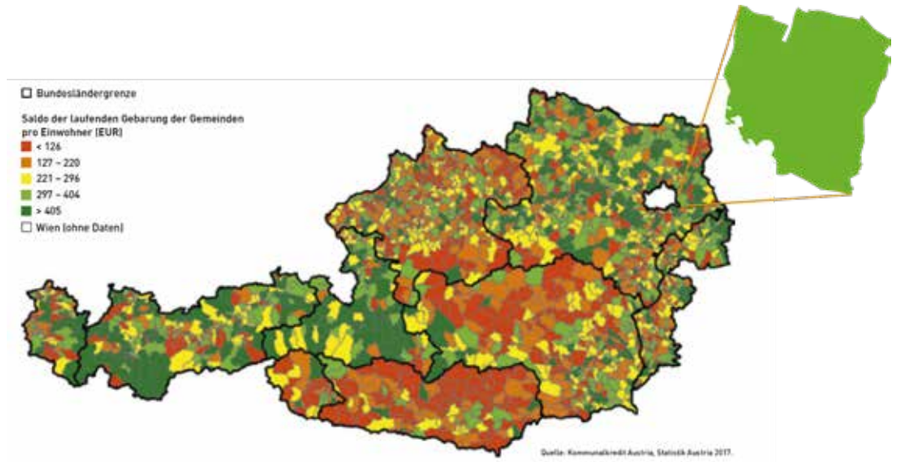

Abb. 12.10: Saldo der laufenden Gebarung österreichweit. Quelle: Kommunalkreditbank Austra AG 2017, S. 66

12.1.3 Öffentliche Sparquote

Die öffentliche Sparquote soll Auskunft darüber geben, inwiefern die Einnahmen die Ausgaben übersteigen. Aufbauend darauf kann man die Mittel für Investitionen und/oder Schuldenabbau festlegen. Empirische Studien und Beratungserfahrung des KDZ (Zentrum für Verwaltungsforschung) zeigen, dass, wenn die öffentliche Sparquote über 25 % liegt, die Gemeinde über sehr gute finanzielle Spielräume verfügt. Ein Wert von 5 % oder weniger ist als Warnsignal für die Gemeinde zu sehen (vgl. Offener Haushalt 2019: online).

Die öffentliche Sparquote liegt in Groß-Enzersdorf, bis auf eine Ausnahme 2005, immer über 10% und somit in einem durchschnittlichen Bereich. Im Jahr 2005 ist die Sparquote massiv eingebrochen. Mit unter 5% stellte sie somit ein klares Warnsignal dar. Hintergrund war der Rückgang der Gesamteinnahmen aufgrund von Korrekturen in der Buchhaltung.

Nach diesem Einbruch 2005 hat sich die Sparquote aber gleich wieder erholt und lag schon im Jahr darauf wieder über 10%. So liegt Groß-Enzersdorf auch meist über dem Bundeslanddurchschnitt und oft auch über dem der Gemeinden des Bezirks Gänserndorf.

Seit 2011 ist es gelungen sowohl über dem österreichischen Durchschnitt in der Einwohnerklasse 10.001 bis 20.000, als auch über dem gesamtösterreichischen Durchschnitt aller Gemeinden zu liegen.

Obwohl Groß-Enzersdorf im Vergleich mit den Bezirksgemeinden und jenen im Land Niederösterreich oft nicht im Spitzenfeld liegt, ist Groß-Enzersdorf österreichweit mit Sparquoten über 15% gut platziert.

2015 konnte man sogar eine Quote von 30% erreichen und auch im Jahr 2018

wurde diese Sparquote wieder erreicht. Hintergrund für diese Entwicklung sind stark steigende Einnahmen bei einigermaßen gleichbleibenden Ausgaben gewesen.
Obwohl sich die Sparquote im Jahr 2018, im Vergleich zum Jahr 2000, verdoppelt hat, muss man auch sagen, dass die öffentliche Sparquote sehr sprunghaft ist und eben von Jahr zu Jahr anders aussieht. Nichtsdestotrotz ist seit 2005 ein allgemein steigender Trend zu sehen.

	öffentliche Sparquote in %		
Einwohnerklassen	2013	2015	2017
0 bis 500	14	11	15
501 bis 1.000	14	15	16
1.001 bis 2.500	17	17	18
2.501 bis 5.000	17	18	17
5.001 bis 10.000	15	16	15
10.001 bis 20.000	14	15	13
20.001 bis 50.000	11	11	11
50.001 bis 500.000	5	7	7
Gemeinden gesamt	16	16	17

Tab. 12.1: öffentliche Sparquote nach Einwohnerklassen. Quelle: Österreichischer Städtebund 2019, S. 51

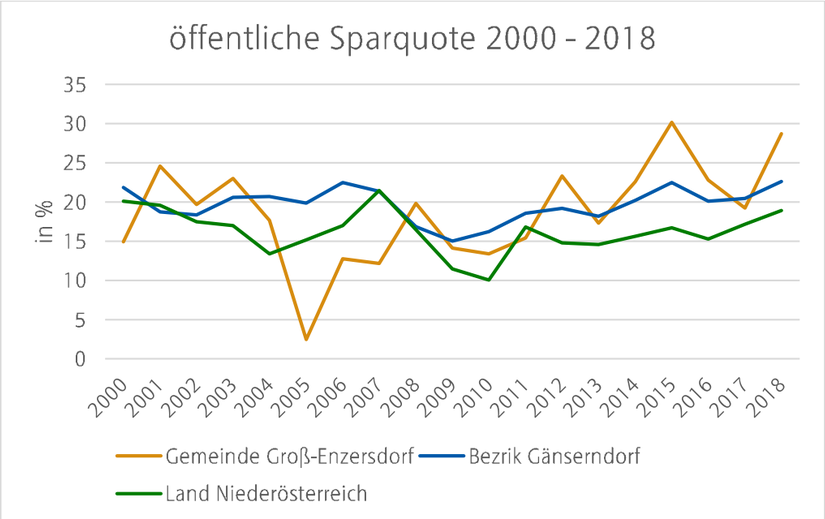

Abb. 12.11: öffentliche Sparquote. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

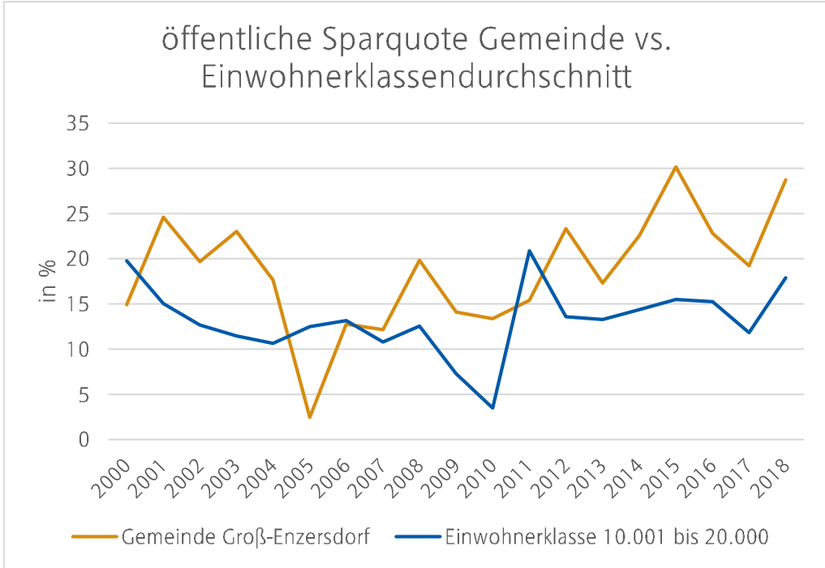

Abb. 12.12: öffentliche Sparquote Gemeinde vs. Einwohnerklassendurchschnitt. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

12.1.4 Freie Finanzspitze

Die freie Finanzspitze, wird oft auch als Manövriermasse bezeichnet. Sie ist das Saldo zwischen den fortdauernden Einnahmen und Ausgaben zuzüglich einmaliger Einnahmen sowie abzüglich einmaliger Ausgaben. Aus der Manövriermasse heraus müssen laufende Kredite, in Form des Schuldendienstes, gedeckt werden können.
Bei der Entwicklung der freien Finanzspitze sticht gleich das Jahr 2005 hervor, wo das Ergebnis negativ war (fast minus 1 Million Euro) und somit die Gemeinde keinen finanziellen Spielrahmen hatte. Dieser Tiefstand resultiert aus dem negativen Saldo von Einnahmen und Ausgaben, der durch Änderungen und Korrekturbuchungen in der Buchhaltung entstanden ist.
Schon im Jahr darauf hatte man wieder ein positives Ergebnis zu verzeichnen. Seither hat sich, wenn auch sehr sprunghaft, die freie Finanzspitze in einem Aufwärtstrend entwickelt. 2018 lag sie bei zirka 3,5 Millionen Euro.
Im Vergleich zu den Graphen der Gemeinden Niederösterreichs und vor allem im Vergleich zu jenen des Bezirks Gänserndorf sieht man, dass sich die freie Finanzspitze der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf eben sehr sprunghaft verhält, im Gegensatz zu der sehr „gemäßigten“ und einigermaßen kontinuierlichen Entwicklungen von Gänserndorf.
Die Graphen von Bezirk und Land verhalten sich außerdem recht ähnlich und sind

in den letzten 18 Jahren im klar positiven Bereich.
Ein Blick auf die Werte der freien Finanzspitze pro Gemeinde österreichweit (Abb. 12.14) zeigt, dass sich Groß-Enzersdorf im hellgrünen Bereich mit € 142 bis € 247 pro EinwohnerIn befindet. Dies ist ein guter Wert, vor allem im Hinblick auf andere Gemeinden im Weinviertel.

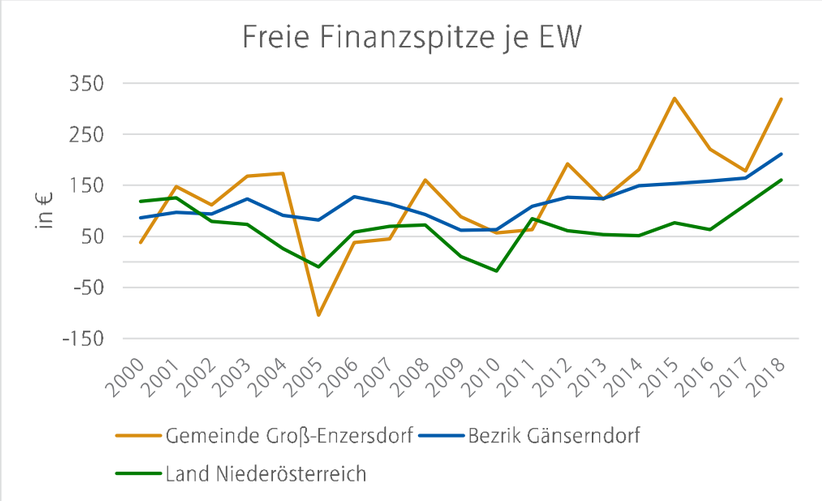

Abb. 12.13: freie Finanzspitze je EW 2000-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

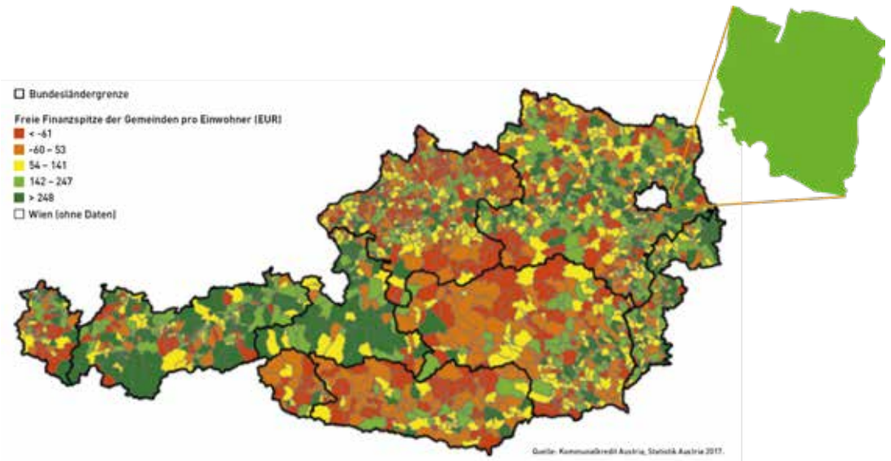

Abb. 12.14: freie Finanzspitze österreichweit. Quelle: Kommunalkreditbank Austra AG 2017, S. 68

Quote freie Finanzspitze

Bei der Quote der freien Finanzspitze (QFS) werden zusätzlich zur freien Finanzspitze auch die Tilgungen berücksichtigt, da diese natürlich die Mittel für Investitionen senken. Die QFS ergibt demnach den Spielraum für neue Projekte und eben Investitionen. Eine Quote der freien Finanzspitze über 15% ist ein sehr gutes Ergebnis (vgl. Offener Haushalt 2019: online).
Dieses Ergebnis wurde von Groß-Enzersdorf im Jahr 2015 sowie im Jahr 2018 erreicht, ansonsten liegt die QFS meist sogar unter 10%.
Im Jahr 2005, in welchem die freie Finanzspitze eingebrochen ist und in den negativen Bereich gerutscht ist, war auch die Quote negativ. Im Jahr 2009 und 2010 haben unter anderem die Mehrkosten für den Straßenbau die freie Finanzspitze etwas gedrückt (vgl. Interview Kraft).
Seit 2013 liegt die Finanzspitze auch immer über dem Einwohnerklassendurchschnittswert.
Im österreichweiten Vergleich liegt Groß-Enzersdorf über dem Durchschnitt, sowohl in der eigenen Einwohnerklasse als auch im gesamten Gemeindedurchschnitt.

	Quote der freien Finanzspitze in %		
Einwohnerklassen	2013	2015	2017
0 bis 500	-1	-3	2
501 bis 1.000	2	3	4
1.001 bis 2.500	5	6	6
2.501 bis 5.000	7	8	7
5.001 bis 10.000	7	7	7
10.001 bis 20.000	6	7	6
20.001 bis 50.000	4	5	5
50.001 bis 500.000	1	3	2
Gemeinden gesamt	5	5	6

Tab. 12.2: Quote der freien Finanzspitze. Quelle: Österreichischer Städtebund 2019, S. 51

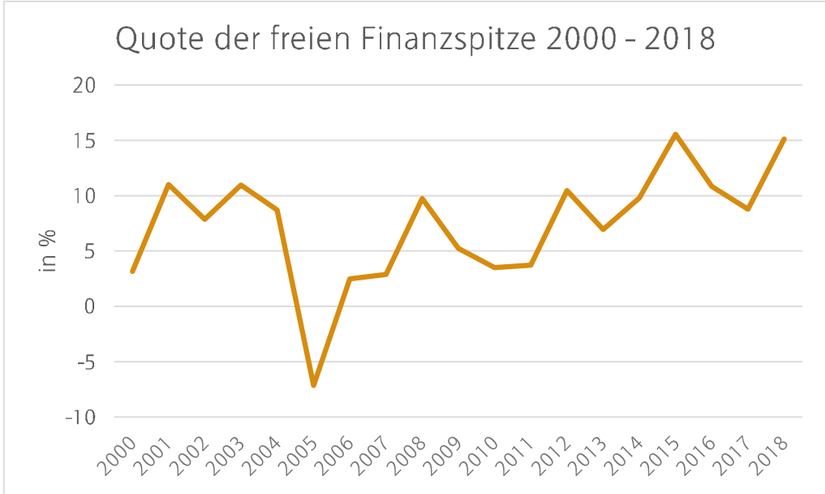

Abb. 12.15: Quote der freien Finanzspitze 2000-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

12.1.5 Investitionsvolumen

Das Investitionsvolumen ist der Gesamtbetrag an finanziellen Mitteln, die für den Erwerb oder die Erstellung von Vermögensgegenständen aufgewendet werden oder aufgewendet werden müssen. Entscheidend ist lediglich, wie viel Geld investiert werden muss und nicht, ob es sich um Eigenkapital oder Fremdkapital handelt.
Die Investitionsvolumina in Groß-Enzersdorf sind im Vergleich zum Bezirk und auch im Vergleich zum Land Niederösterreich eher niedrig. Obwohl die Investitionen pro Kopf einen allgemeinen Aufwärtstrend verzeichnen.

Im Jahr 2005 war das Investitionsvolumen auf null gesunken. Das hat den einfachen Grund, da aufgrund der finanziell angespannten Lage keine Mittel investiert wurden, da es mehr Ausgaben als Einnahmen gab und somit die freie Finanzspitze negativ war (vgl. Interview Kraft).

	Investitionsvolumen pro Kopf in €		
Einwohnerklassen	2013	2015	2017
0 bis 500	654	779	884
501 bis 1.000	395	493	608
1.001 bis 2.500	361	453	481
2.501 bis 5.000	310	380	426
5.001 bis 10.000	288	315	402
10.001 bis 20.000	288	339	371
20.001 bis 50.000	285	306	317
50.001 bis 500.000	177	156	194
Gemeinden gesamt	361	443	497

Tab. 12.3: Investitionsvolumen pro Kopf. Quelle: Österreichischer Städtebund 2019, S. 52

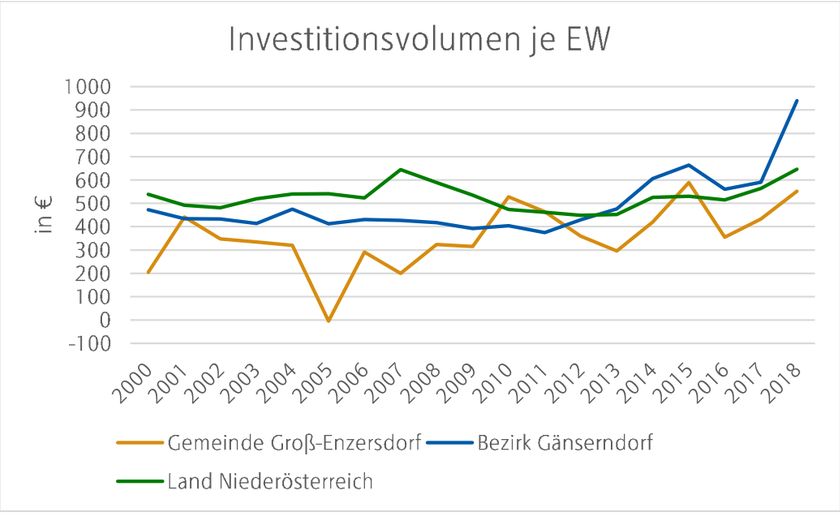

Abb. 12.16: Investitionsvolumen je EW 2000-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

12.1.6 Finanzkraft

Die Finanzkraft ist die Kenngröße, um die finanzielle Gesamtsituation einer Gemeinde darzustellen sowie aufzuzeigen, in welchem Ausmaß die Gemeinde auf eigene Steuern und Ertragsanteile zurückgreifen kann. Sprich eine hohe Finanzkraft pro Kopf besagt große Mengen an Finanzmitteln.
Eine hohe Finanzkraft muss nicht unbedingt bedeuten, dass die Gemeinde automatisch mehr Mittel für Investitionen zur Verfügung hat. Dies kann durch komplexe Transferbeziehungen zwischen Gemeinden und Ländern erklärt werden und zu erheblichen Verschiebungen der Liquidität führen (vgl. Österreichischer Städtebund 2017: 8).
Die Finanzkraft in der Stadt-Gemeinde Groß-Enzersdorf war von 2000 bis 2018 immer positiv mit einem Spitzenwert von 17 Millionen im Jahr 2004. Nach einem Rückgang im Folgejahr stieg die FInanzkraft fast stetig auf über 24 Millionen Euro im Jahr 2018.
Die Finanzkraft je EinwohnerIn ist meist ziemlich ähnlich zur Finanzkraft des Bezirks. Im Jahr 2004 kam es zu einer Spitze von 2000 Euro. Hintergrund hierfür ist, dass man Korrekturbuchungen durchgeführt hat (vgl. Interview Kraft).

Bis auf diese Spitze liegt die Finanzkraft pro Einwohner von Groß-Enzersdorf immer unter der Finanzkraft des Landes Niederösterreich, obwohl die Werte meist sehr nahe aneinander liegen.
Der unten stehenden Tabelle kann man entnehmen, dass die durchschnittliche Finanzkraft über dem österreichischen Durchschnitt liegt. Im Jahr 2015 beispielsweise betrug in Österreich die Finanzkraft pro Kopf in der EinwohnerInnen-Klasse 10.001 bis 20.000 1.489 Euro. In Groß-Enzersdorf lag man mit ca. 2.100 Euro klar darüber.
Seit 2013 liegt Groß-Enzersdorf immer über dem Durchschnitt der österreichweiten Finanzkraft pro Kopf, sowohl in der eigenen Einwohnerklasse, als auch im gesamten Gemeindedurchschnitt.

	Finanzkraft pro Kopf in €		
Einwohnerklassen	2013	2015	2017
0 bis 500	1.194	1.270	1.337
501 bis 1.000	1.079	1.143	1.180
1.001 bis 2.500	1.079	1.140	1.187
2.501 bis 5.000	1.159	1.217	1.259
5.001 bis 10.000	1.246	1.301	1.349
10.001 bis 20.000	1.402	1.489	1.539
20.001 bis 50.000	1.597	1.693	1.725
50.001 bis 500.000	1.922	1.979	2.015
Gemeinden gesamt	1.323	1.390	1.435

Tab. 12.4: Finanzkraft pro Kopf. Quelle: Österreichischer Städtebund 2019, S. 51

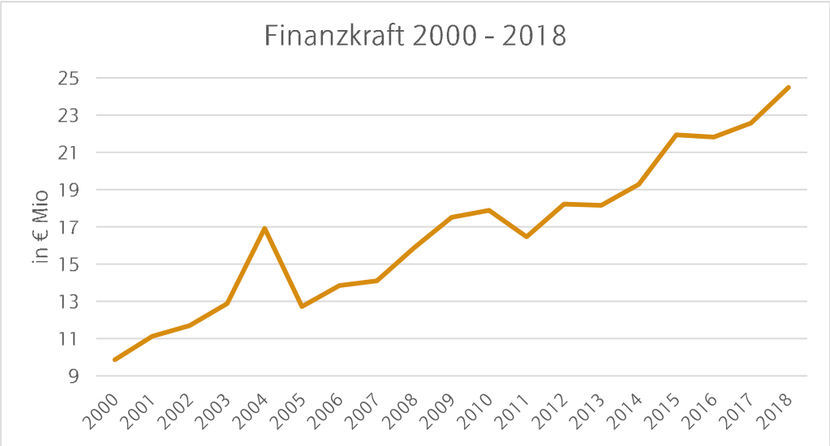

Abb. 12.17: Finanzkraft 2000-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

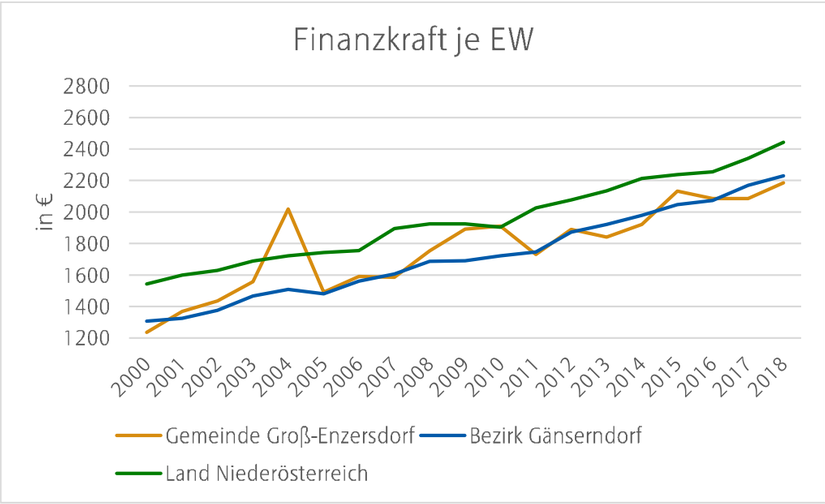

Abb. 12.18: Finanzkraft je EW 2000-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

12.1.7 Schulden

Der Schuldendienst steht dem Schuldenstand gegenüber und stellt am Ende des Jahres das Schuldengebaren einer Gemeinde dar. Der Schuldendienst wird aus Schuldentilgungen und den Zinszahlungen gebildet.
Allgemein ist zu sagen, dass die Gemeindeschulden vom Jahr 2000 bis zum Jahr 2018 von 21 Millionen Euro auf etwa 14 Millionen Euro gesunken sind. Alles in allem kann man sagen, dass in der Gemeinde Groß-Enzersdorf vom Jahr 2000 bis zum Jahr 2018 ein Auf und Ab bei der Schuldentilgung und Schuldenaufnahme zu sehen ist.
So wurde der Schuldenstand im Jahr 2011 durch eine Aufnahme von Schulden etwas erhöht und man kann somit einen zwischenzeitlicher Hochpunkt von zirka 18,5 Millionen Euro im Schuldengebaren erkennen. Aber vor allem in der Grafik zur Schuldenaufnahme je EinwohnerIn lässt sich ein Spitzenwert erkennen.
Hintergrund für diese Schuldenaufnahme war die Sanierung von der Neuen Mittelschule und des Kindergarten Auvorstadt. Die etwas kleinere Spitze in der Schuldenaufnahme im Jahr 2001 zeigt die benötigten Mittel für den Kanalbau in Groß-Enzersdorf (vgl. Interview Kraft).
Die teilweise hohen Tilgungen wurden durch steigende Einnahmen ermöglicht, so ist zum Beispiel die Kommunalsteuer sowie die Grundsteuer in den letzten Jahren angestiegen. Aber vor allem die Ertragsanteile sind stark gestiegen. Sie haben sich von 2000 bis 2018 mehr als verdreifacht.
Durch die Tilgungen und keine größeren Schuldenaufnahmen, verbunden mit den steigenden Bevölkerungszahlen sind auch die Schulden pro EinwohnerIn massiv gesunken. Somit liegt man bei interkommunaler Betrachtung seit drei Jahren auch unter dem Bezirksgemeindendurchschnitt. Seit dem Jahr 2006 liegt man auch deutlich unter dem Durchschnitt im Bundesland Niederösterreich.

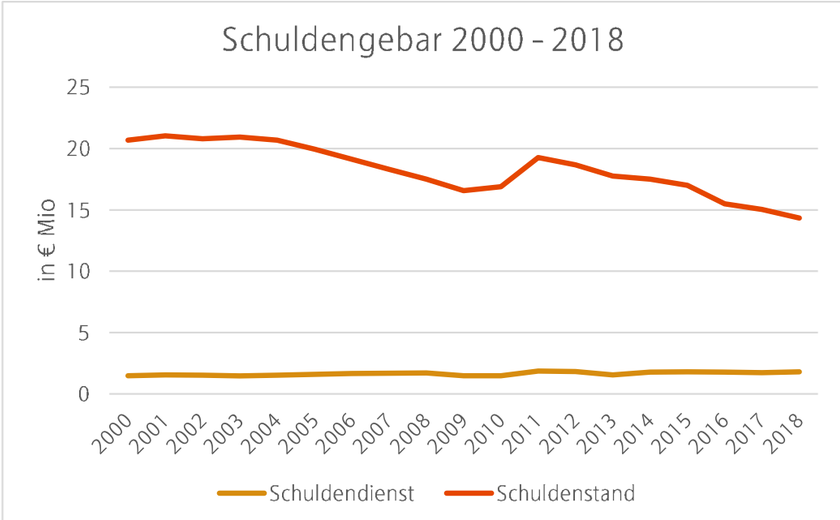

Abb. 12.19: Schuldengebar 2000-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

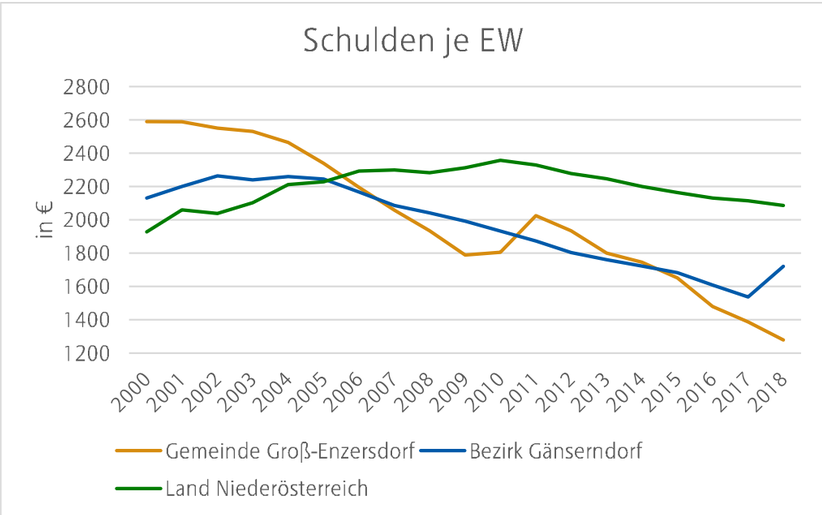

Abb. 12.20: Schulden je EW 2000-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

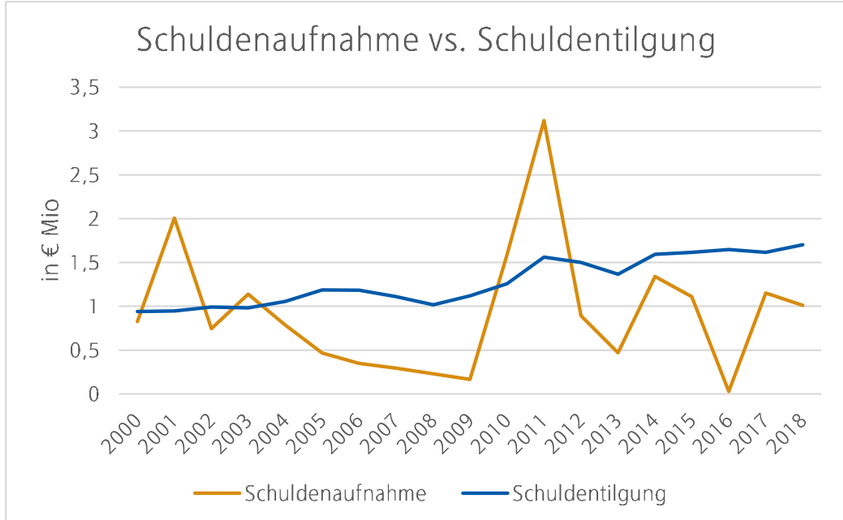

Abb. 12.21: Schuldenaufnahme vs. Schuldentilgung 2000-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

12.1.8 Rücklagen

Von 2000 bis 2012 gab es de facto keine Rücklagen in Groß-Enzersdorf. Von 2005 bis 2008 beschränkte man sich auf einen symbolischen Euro. Von 2013 bis 2015 hatte die Stadtgemeinde Rücklagen von bis zu 708.000 Euro. Diese wurden 2016 jedoch für die Sanierung der Neuen Mittelschule verwendet (vgl. Interview Kraft).

In den Jahren 2017 und 2018 waren Rücklagen in der Höhe von 650.000 Euro vorhanden, im Gegensatz dazu betrugen die Schulden etwa 15 Millionen Euro.

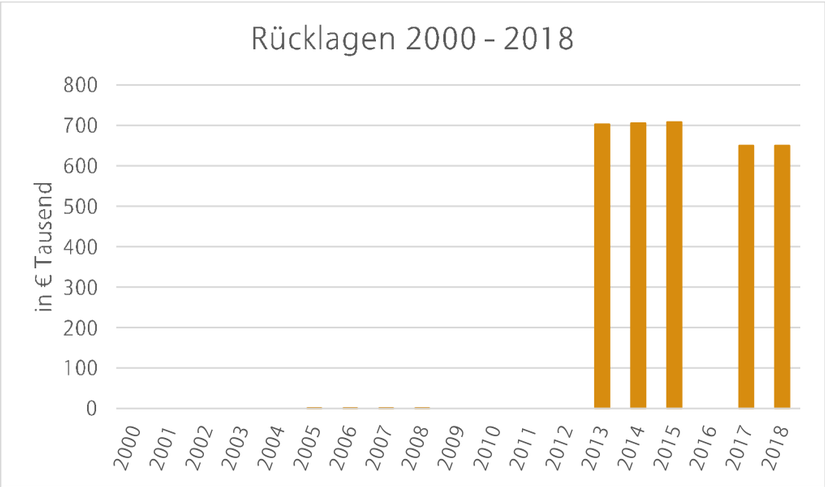

Abb. 12.22: Rücklagen 2000-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

12.1.9 Steuern

Ertragsanteile sind Finanzmittel, die vom Bund an die Gemeinden im Zuge des Finanzausgleichs zur Verfügung gestellt werden. In Groß-Enzersdorf machen diese 68% aus. Dies ist notwendig, da der wesentliche Anteil der Abgaben vom Bund eingehoben werden. Die Zahlungen vom Bund an Länder und Gemeinden erfolgen meist über Ertragsanteile und Transfers. Die Ertragsanteile ergeben sich durch den jährlichen Bevölkerungsdurchschnitt einer Gemeinde und einem Fixschlüssel. So sollen die Ertragsanteile relativ konstant gehalten werden (vgl. Bundesministerium Finanzen 2018: online).

In Groß-Enzersdorf kann man seit dem Jahr 2000 bei den Ertragsanteilen einen klaren Aufwärtstrend erkennen. Lediglich in der Finanzkrise 2008/2009 kam es kurz zu einem leichten Rückgang.

Die Ertragsanteile sind für den Finanzhaushalt in der Stadtgemeinde ein ganz wichtiger Pfeiler: Im Jahr 2018 waren die Ertragsanteile bei etwa 7 Millionen Euro, die Gemeindeabgaben hingegen nur bei knapp über 2 Millionen Euro.

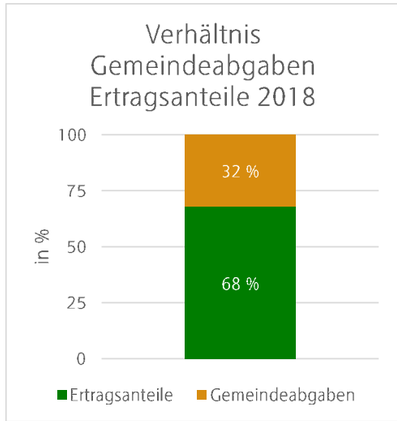

Abb. 12.23: Verhältnis Gemeindeabgaben Ertragsanteile 2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

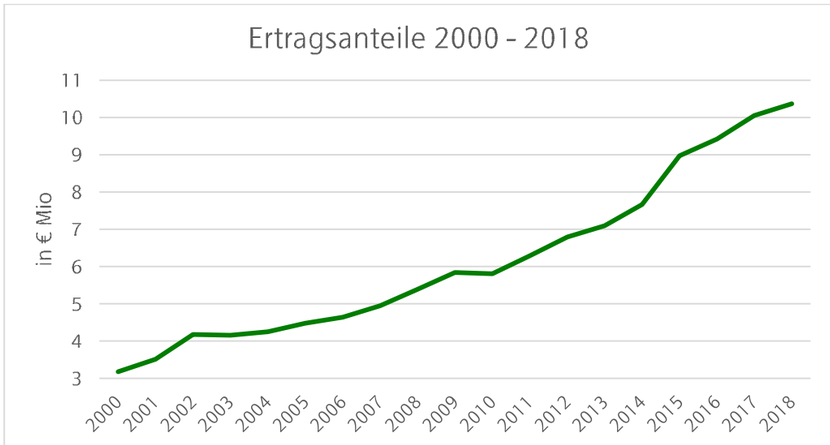

Abb. 12.24: Ertragsanteile 2000-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Einnahmen aus Gemeindeabgaben

Die Einnahmen der Gemeinde werden aus diversen Quellen gespeist. Am stärksten vertreten ist dabei die Kommunalsteuer mit 52%. Mit Abstand folgen Interessenbeiträge von GrundstücksseigentümerInnen und AnrainerInnen, welche 25 % der Einnahmen ausmachen. Dann folgt die Grundsteuer mit 17%.
Durch den hohen Anteil der Kommunalsteuer an den eigenen Abgaben ist eine starke wirtschaftliche Abhängigkeit von großen Betrieben in der Gemeinde gegeben. Folglich sind die Gemeindefinanzen eng verflochten mit der Auftragslage von zum Beispiel Ardo oder Schneider Tiefkühlkost sowie der allgemeinen Konjunkturlage. Wichtig hierbei ist, Groß-Enzersdorf als Wirtschaftsstandort zu stärken und weiterhin zu etablieren. Auch eine Diversifizierung der „Einnahmezweige" sollte man hier bedenken, zum Beispiel Entwicklung des Fremdenverkehrs.

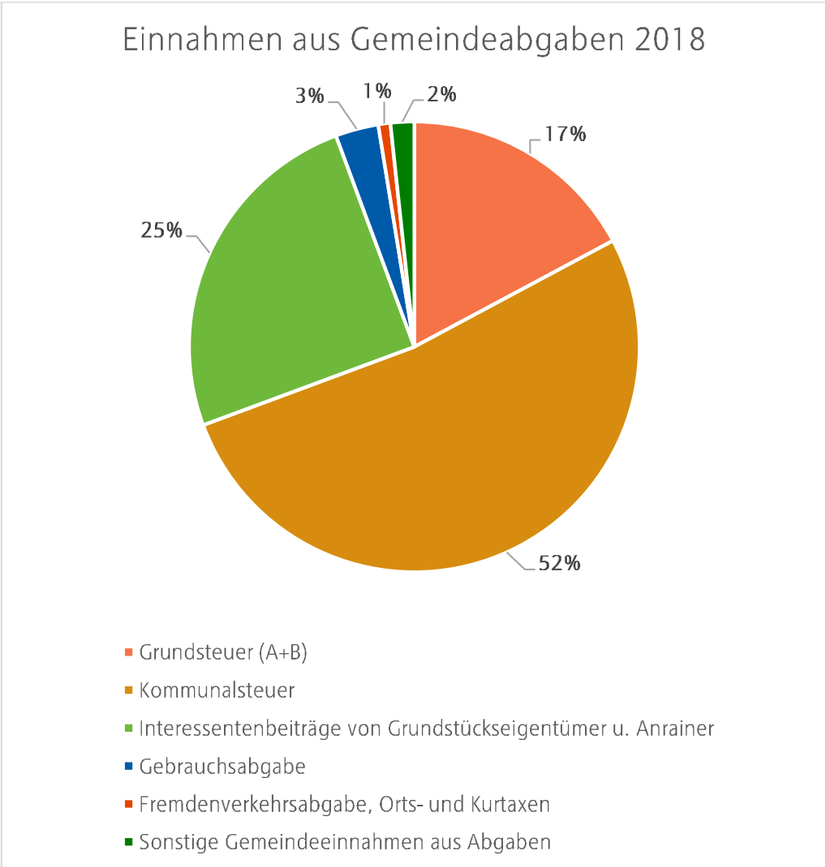

Abb. 12.25: Einnahmen aus Gemeindeabgaben 2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

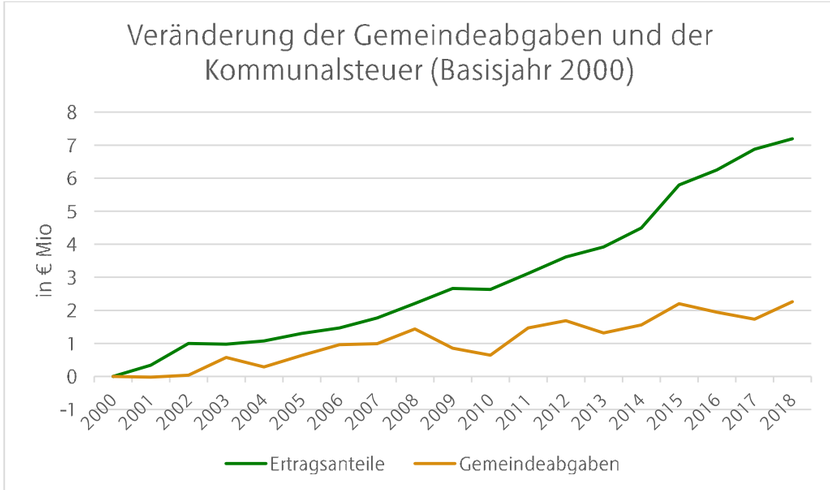

Abb. 12.26: Veränderung der Gemeindeabgaben und der Kommunalsteuer. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

12.1.10 Leistungserbringung

Die Leistungserbringung setzt sich zusammen aus der Erbringung von Gütern und Dienstleistungen, wie zum Beispiel Müllabfuhr und Abfallbeseitigung, den laufenden Transferausgaben (Subventionen, Beihilfen, etc.) sowie die Bereitstellung von Sachanlagevermögen (Grundstücke, Gebäude, Anlagen, etc.).
Den größten Teil der Leistungserbringung nimmt konstant die Erbringung von Gütern und Dienstleistungen ein, welche sich im Laufe der Jahre in etwa verdoppelt hat. Die laufenden Transferausgaben stiegen kontinuierlich an über die Jahre. Grund dafür sind die steigenden Bevölkerungszahlen und das Wachstum der Gemeinde. Die Bereitstellung von Anlagevermögen, hat im Gegensatz dazu eine unregelmäßige Entwicklung zu verzeichnen und hängt immer sehr stark von Bauprojekten ab. So kann man 2009, 2010 und 2011 Erhöhungen aufgrund von Straßenbau sowie der Renovierung der Neuen Mittelschule erkennen (vgl. Interview Kraft).

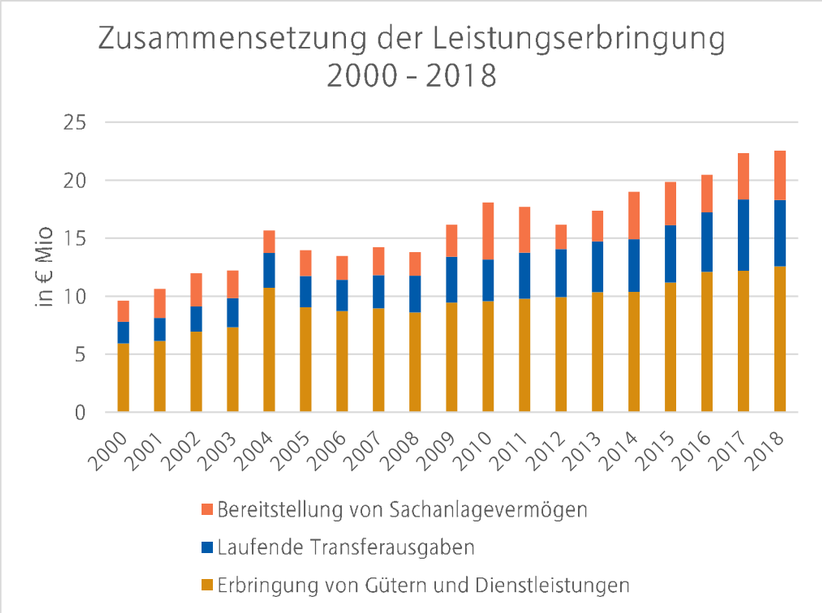

Abb. 12.27: Zusammensetzung der Leistungserbringung. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

laufende Transferasugaben

Finanzkräftige Gemeinden haben im Vergleich zu finanzschwachen Gemeinden einen größeren Anteil an der Gesamtumlagebelastung der Gemeinden eines Bundeslandes zu tragen. Somit weisen in vielen Fällen größere Gemeinden und Städte eine hohe Finanzkraft auf. Daher steigt die Pro-Kopf-Belastung meist proportional zur Gemeindegröße (vgl. Österreichischer Städtebund 2017: 27).
Im Vergleich zum Bezirk Gänserndorf oder dem Land Niederösterreich fällt auf, dass Groß-Enzersdorf meist deutlich niedrigere laufende Transferausgaben je EinwohnerIn aufweist, obwohl die Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf zu den größten Gemeinden im Bezirk zählt.
Generell ist bei den laufenden Transferausgaben in Groß-Enzersdorf von 2000 bis 2018 ein klarer Trend nach oben zu erkennen.

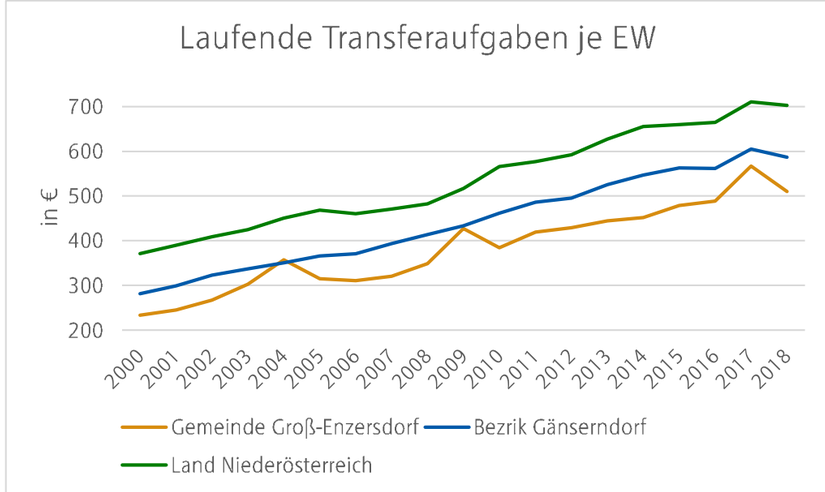

Abb. 12.28: laudende Transferasugaben je EW. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Erbringung von Gütern und Dienstleistungen & Bereitstellung von Sachanlagevermögen

Vergleicht man die Erbringung von Gütern und Dienstleistungen pro EinwohnerIn mit dem Bezirk und Land, dann liegt die Gemeinde Groß-Enzersdorf meistens unter den Werten des Bundeslandes Niederösterreich aber klar über den durchschnittlichen Werten der Gemeinden des Bezirks Gänserndorf.
Hintergrund ist, dass Groß-Enzersdorf aufgrund der Größe im Bezirk eine zentralörtliche Rolle einnimmt. (vgl. Interview Kraft).

Bei der Bereitstellung von Sachanlagevermögen liegt man interkommunal jedoch deutlich unter dem Bezirk und dem Land. Bis auf eine Spitze im Jahr 2009, wo umfangreiche Arbeiten im Straßenbau stattgefunden haben und man somit bei laufenden Transferausgaben je EinwohnerIn im Bezirksdurchschnitt war (vgl. Interview Kraft).

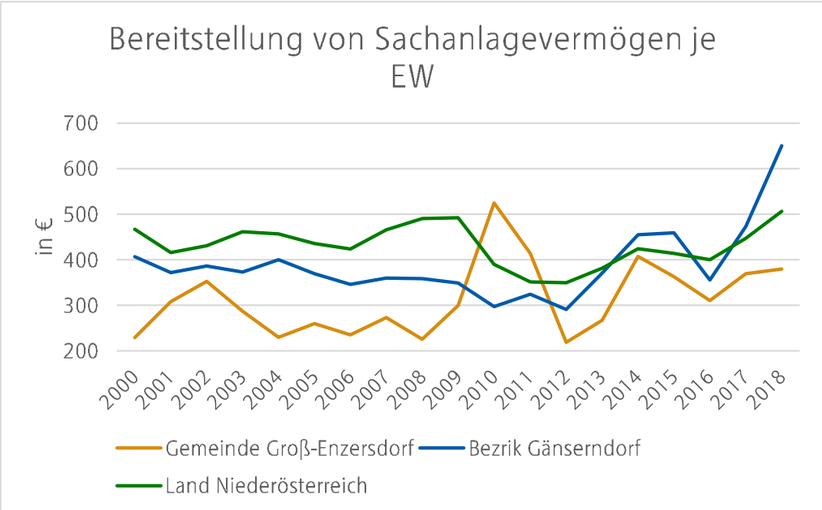

Abb. 12.29: Bereitstellung von Sachanlagevermögen je EW. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

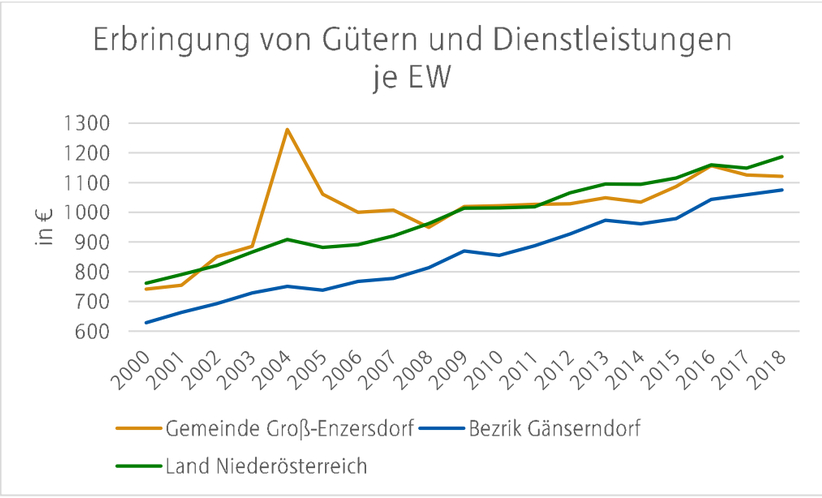

Abb. 12.30: Erbringung von Gütern und Dienstleistungen je EW. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

12.2 Immobilienmarkt

Boden, ist eine endliche Ressource. Von der österreichischen Landesfläche eignen sich nur 37 Prozent als Dauersiedlungsraum (vgl. Dritter Österreichischer Baukulturreport 2017).
Unter Dauersiedlungsraum wird jene Fläche verstanden, welche sich für Landwirtschaft, Siedlung und Verkehrsanlagen eigenet. Außerdem wird er als potentieller Siedlungsraum verstanden. Dies bedeutet, dass eine Besiedelung möglich ist (vgl. Open Data Österreich 2019).
Daraus lässt sich schließen, dass Boden im österreichischen Kontext eine knappe Ressource ist, mit der ein nachhaltiger, durchdachter und sparsamer Umgang gepflegt werden sollte.

Umso problematischer erweisen sich hierbei sich hierbei die Folgen von Baulandhortung, welche in vielen Gemeinden Österreichs stattfindet. Unter Baulandhortung versteht man, dass gewidmetes Bauland nicht bebaut oder nicht an Bauwillige verkauft wird, obwohl es bereits durch die Gemeinde erschlossen wurde und Nachfrage vorherrscht. Daraus ergibt sich ein ungedeckter Baulandbedarf, welcher zu Baulandneuausweisungen von Seiten der Gemeinde führt (vgl. Kanonier 2018). Als Folge davon ist österreichweit über ein Drittel des gewidmeten Baulandes nicht genutzt (vgl. Dritter Österreichischer Baukulturreport 2017).

Der Baulandhortung liegen vielfältige Gründe zu Buche. Diese beginnen bei Spekulationsabsichten, welche besonders im Stadtumland zu Flächenverknappung und immer höheren Baulandpreisen führen (vgl. Dritter Österreichischer Baukulturreport 2017) und reichen über Expansionsreserven, welche von der Wirtschaft zurückgehalten werden, bis zu den Interessen privater Personen. Bei diesen spielt vor allem die Befriedigung des familieneigenen Baulandbedarfes eine Rolle (vgl. Kanonier 2018).

Um der Baulandhortung entgegenzuwirken, ist vor allem der Leitgedanke des öffentlichen Interesses wieder stärker in der Planungspraxis zu berücksichtigen. Denn Raumordnung bedeutet räumliche Gemeinwohlvorsorge (vgl. Dritter Österreichischer Baukulturreport 2017).

Dies gestaltet sich teilweise jedoch schwierig, da sich die Boden- und Immobilienpreise in einem liberalen Markt aus dem Zusammenspiel zwischen Angebot und Nachfrage zusammensetzen. Auf diesen Markt wirken auch andere Bereiche der Volkswirtschaft ein und so können zyklische Schwankungen oder Krisen beispielsweise im Finanzsektor auf den Immobilienmarkt Einfluss nehmen. Zugleich nehmen die Akteure einen starken Einfluss auf den Markt. Durch die teilweise hohen Geldsummen entsteht eine soziale Ungleichheit, da das Immobilienvermögen der Haushalte ungleich verteilt ist (vgl. Musil 2019: 47-55).

12.2.1 Charakteristik

Groß-Enzersdorf verfügt über einen Baulandüberschuss von 107,4 ha. Von diesen sind 56,2 ha unmittelbar bebaubar und 51,2 ha nicht unmittelbar bebaubar. Unter unmittelbar bebaubar wird verstanden, dass sofort mit dem Bau eines Gebäudes begonnen werden kann. Wärend bei nicht unmittelbar bebaubaren Flächen noch Arbeiten wie zum Beispiel die Hangsicherung ausstehen.
Zu den Gründen, wieso 51,2 ha nicht unmittelbar bebaubar sind, zählen die Grundstückskonfiguration, der fehlende Anschluss an das öffentliche Gut oder Naturgefahren. Diese gelten eigentlich als Ausschlussgründe für die Baulandeignung. Nichtsdestotrotz sind diese als solches gewidmet.
Dieser Baulandüberschuss teilt sich auf die verschiedenen Widmungen auf, wodurch sich am Immobilienmarkt unterschiedliche Flächenanteile für Wohnen, Gewerbe und Industrie ergeben (vgl. Interview Krämer).

Auf den unbebauten Bauflächen liegt ein enormer Druck, da die Nachfrage nach Bauland immer mehr steigt. Dies hat mehrere Gründe. Einerseits gibt es durch die starke Baulandhortung keine Grundstücke auf dem Markt, welche der Befriedigung der Nachfrage dienen können. Andererseits steigt die Nachfrage nach Baugründen, da sich Groß-Enzersdorf im direkten Umland von Wien befindet. Es wird vermutet, dass dieser Nutzungsdruck noch weiter steigt, da die Millionenstadt Wien und dadurch auch der Speckgürtel weiter wachsen. Groß-Enzersdorf besitzt im Vergleich zu anderen Gemeinden im Speckgürtel von Wien einen Vorteil. Durch den Bus 26A, welcher das Stadtzentrum von Groß-Enzersdorf anfährt, und somit die Gemeinde direkt mit Wien und dem Wiener ÖV-Netz, verbindet, besteht eine gute öffentliche Verbindung. In Wahrheit profiertiert vom 26 A nur die Katastralgemeiden Groß Enzersdorf, da es aus allen anderen Katastralgemeiden schwierig ist mit dem öffentlichen Verkehr in die Stadt Groß-enzersdorf zu gelangen. Daher pendeln die meisten BewohnerInnen der Gemeidne mit dem Auto (vgl. Interview Gemeinderäte).
Nicht außer Acht zu lassen ist außerdem der Bau der S1 und des dazugehörigen Lobautunnels. Durch dessen Bau ist der Flughafen Schwechat innerhalb von zehn Minuten erreichbar und das wirtschaftliche Interesse auf Böden in Groß-Enzersdorf wird zusätzlich noch einmal ansteigen (vgl. Vortrag Schröfelbauer).
Als Konsequenz daraus steigt auch der Druck auf das Grünland und die landwirtschaftlichen Flächen. Die landwirtschaftlichen Flächen sollten aber auch in Zukunft bewahrt werden, da sie zu den fruchtbarsten Böden in Österreich zählen. Dies hängt mit der Zusammensetzung aus Löss und Schwarzerde zusammen (vgl. Betriebsführung ARDO).
Dies stellt die Gemeinde vor große Probleme, da sie fast keine Gründe besitzt und daher dieser Entwicklung ohne größeren Aufwand nicht entgegenwirken kann. Die Situation verschärft sich für die Gemeinde insofern zusätzlich, da in den nächsten zehn Jahren öffentliche Flächen, zum Beispiel für einen neuen Friedhof, benötigt werden (vgl. Interview Gemeinderäte).

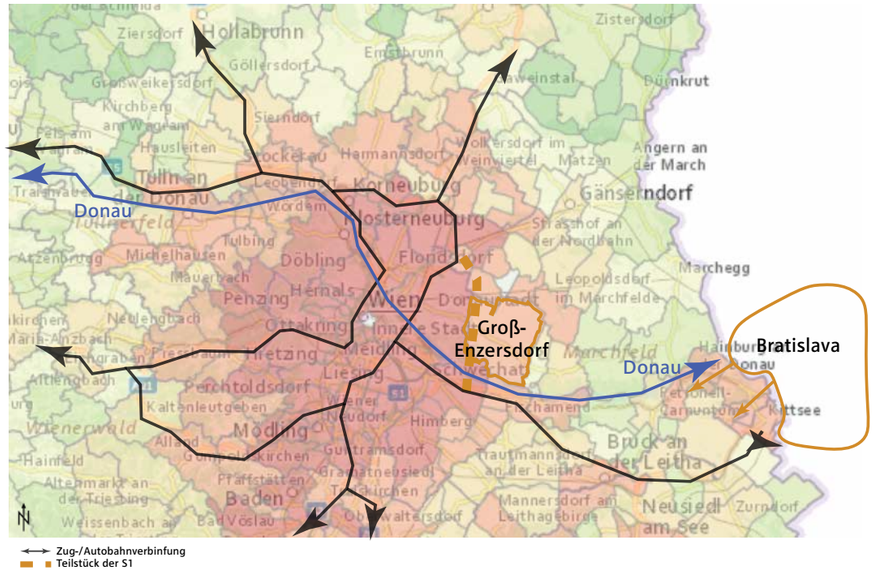

Abb. 12.31: räumlicher Zusammenhang der Immobilienpreise. Quelle: eigene Darstellung nach Bodenpreise 2019

4.2.2 Bodenpreise

Die Bodenpreise variieren sehr stark und sind abhängig von ihrer Lage. Sie dienen als Indikator für räumliche Disparitäten (vgl. Musil 2019: 31). Dies bestätigt sich, wenn man einen Blick auf räumliche Zusammenhänge wirft. Daraus wird ersichtlich, dass sich Groß-Enzersdorf unter den Wiener Umlandgemeinden und Suburbanen Bereichen befindet. Das Ortszentrum der Stadt Groß-Enzersdorf liegt gerade einmal drei Kilometer von der Stadtgrenze Wiens entfernt (vgl. Interview ReMax). Das Wiener Umland ist durch Zug- und Autobahnverbindungen schon sehr gut an Wien angeschlossen. Nur die östliche Seite Wiens, wo auch Groß-Enzersdorf liegt, macht dabei eine Ausnahme. Doch dies wird sich durch den Bau der S1 ändern, da der Autobahnring um Wien dadurch geschlossen wird.

Diese Nähe zu Wien wirkt sich auf die Bodenpreise aus. Der Preis für Bauland beträgt in der Gemeinde Groß-Enzersdorf zwischen € 250 und € 370 je m² (vgl. Interview ReMax).
Um dies in Relation zu setzen, wurden die Baulandpreise der Gemeinde Groß-Enzersdorf mit jenen der Gemeinde Donaustadt in Wien und der Gemeinde Gänserndorf, wegen ihrer Funktion als Bezirkshauptgemeinde, verglichen. In der Donaustadt in Wien kostet der m²-Bauland € 333,58 und in der Gemeinde Gänserndorf € 90,48 (vgl. Bodenpreise 2019: online). Dies zeigt, dass die Bodenpreise in der Gemeinde Groß-Enzersdorf

um zirka die Hälfte billiger sind als jene in Wien, allerdings um ein Vielfaches teurer als jene in Gemeinden, welche weiter östlich liegen.
Anders verhält es sich mit den Grünlandpreisen. Ein m²-Grünland kostet in der Gemeinde Groß-Enzersdorf € 4,39. Vergleicht man dies mit den Nachbargemeinden, so ist der Grünlandpreis der Gemeinde Groß-Enzersdorf um zirka 50 Cent günstiger. Im Vergleich mit der Gemeinde Gerasdorf, welche einige Kilometer nördlicher ebenfalls direkt an Wien grenzt, ist der Grünlandpreis der Gemeinde Groß-Enzersdorf sogar um zirka € 1,50 günstiger. In der Gemeinde Gerasdorf kostet ein m²-Grünland € 6,67. Dieser starke Unterschied hängt auch von Spekulationsgründen ab. Bei den Werten von bodenpreise.at handelt sich um den mittleren Kaufpreis (Median) der im Grundbuch eingetragenen Kauf-Transaktionen auf Gemeindeebene von 1.1.2009 (preisvalorisiert) bis Ende 2017. (vgl. Bodenpreise 2019: online).

„Lage, Lage, Lage“
Musil Robert 2019

Wie wichtig die Lage ist, zeigt die Karte der Baulandpreise der Katastralgemeinden. In dieser wird ersichtlich, dass der Kaufpreis in der Katastralgemeinde Groß Enzersdorf mit zirka € 400 je m² der höchste im Gemeindegebiet ist. Dies lässt sich durch die Zentrumsfunktion in der Gemeinde, sowie der starken Nähe zur Wiener Stadtgrenze und der direkten Lage an der B3 erklären. Die B3 ist auch einer der Mitgründe, wieso der Kaufpreis in den Katastralgemeinden entlang dieser € 300 je m² beträgt. Je weiter entfernt die Katastralgemeinden von der B3 und dem Zentralbereich Groß Enzersdorf liegen, desto geringer ist der Preis. So beträgt zum Beispiel in Schönau an der Donau der Kaufpreis für einen m²-Bauland nur mehr € 100 (vgl. Interview ReMax).

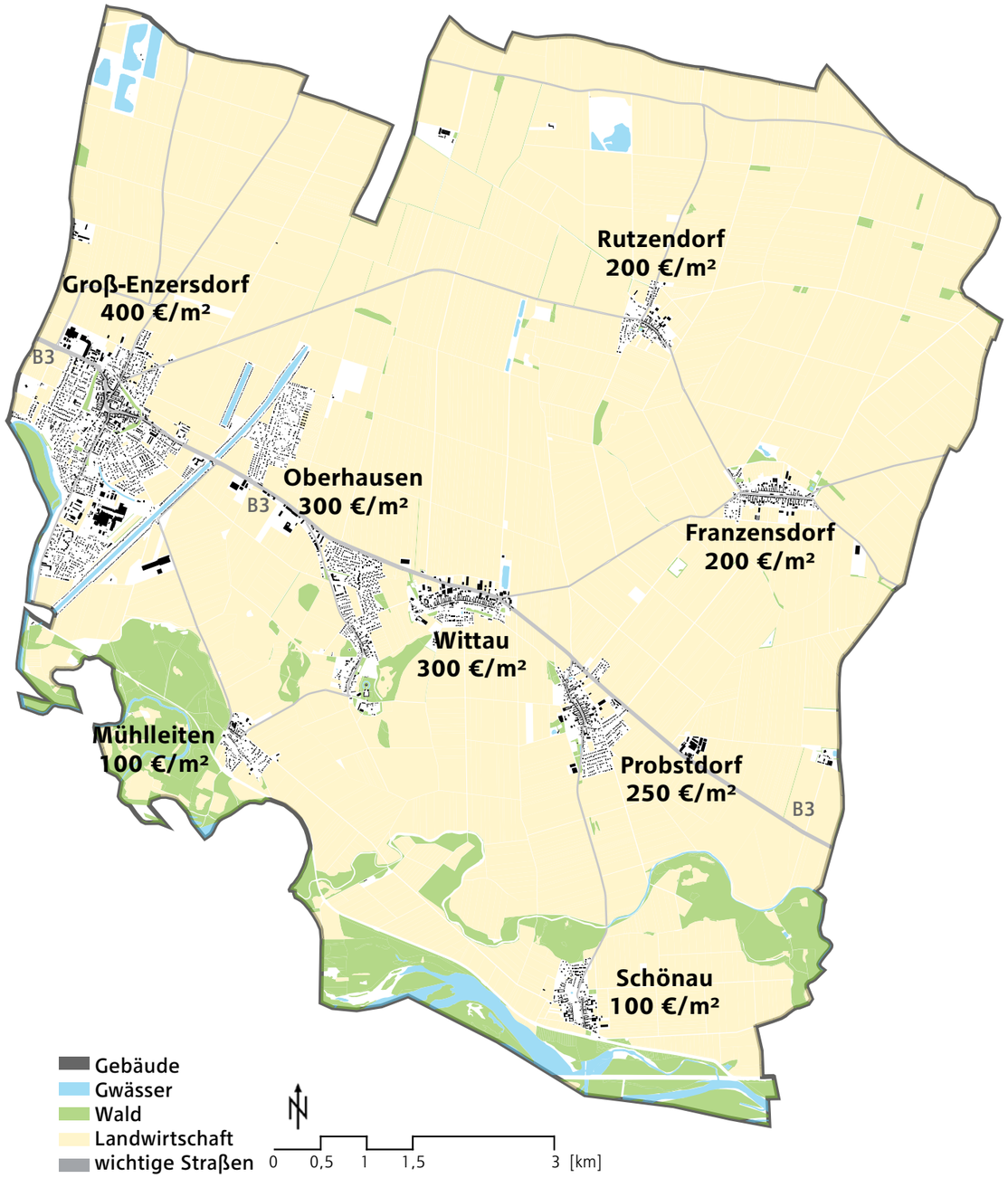

Abb. 12.32: Baulandpreise in den jeweiligen Katastralgemeinden. Quelle: eigene Darstellung nach Interview ReMax, 2019

12.2.3 Wie wohnt die Gemeinde?

Bevor nun die Immobilien näher betrachtet wird, ein paar Informationen darüber, wie die Gemeinde wohnt.
Die Gebäudezahl ist sehr stark steigend. Gab es 2001 3726 Gebäude in Groß-Enzersdorf, waren es 2011 schon 4257 Gebäude. Das ist eine Steigerung von 14,25 Prozent insgesamt und 1,43 Prozent pro Jahr. In dem Zeitraum von 2011 bis 2019 stieg die Zahl der Gebäude um 1025 Gebäude auf 5282 Gebäude an. Das ist eine Steigerung von 24,08 Prozent insgesamt und 3,01 Prozent pro Jahr (vgl. Statistik Austria 2019: online). Diese Zahlen zeigen ein rasantes Wachstum im Bauwesen. In den letzten acht Jahren entstanden fast doppelt so viele Gebäude wie in zehn Jahren zuvor. Setzt sich dieser Trend fort, gibt es im Jahr 2030 theoretisch 7312 Gebäude in der Gemeinde Groß-Enzersdorf (Berechnung mit der exponentiellen Extrapolation).
Vergleicht man diese Zahlen mit jenen der Bevölkerungsentwicklung, lebten im Durchschnitt (2001) 2,18 Personen in einem Gebäude. Im Jahr 2011 war diese Zahl mit 2,25 ähnlich und im Jahr 2019 (Stichtag 1.1.2019) nahm die Zahl minimal auf 2,16 Personen je Gebäude wieder ab (vgl. Statistik Austria 2019: online). Diese Zahlen zeigen, dass die Anzahl der Personen je Gebäude über die Jahre gleichgeblieben ist.

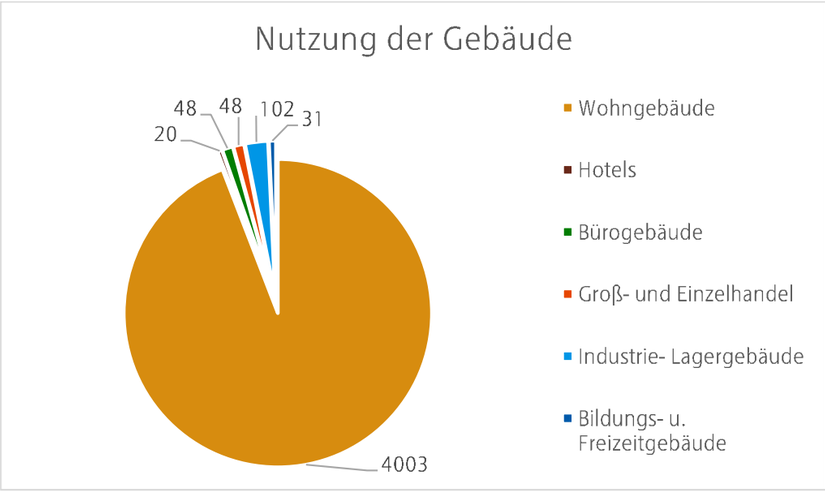

Abb. 12.33: Nutzung der Gebäude. Quelle: eigene Darstellung nach www.statistik.at, 2019

Für diese Gebäude ergibt sich folgende Nutzungsverteilung (Stand 2011). Die Grafik (Abb. 4.40) zeigt ganz klar, dass Wohngebäude mit 94 Prozent dominieren. Den zweitgrößten Anteil machen Lagergebäude aus, was bei einer großen Anzahl an landwirtschaftlichen Betrieben keine Überraschung ist. Niedrig hingegen ist die Zahl an gewerblich genutzten Gebäuden. Dies lässt sich durch die Nähe zu Wien erklären (vgl. Statistik Austria 2019: online).. Aus diesen Zahlen lässt sich schließen, dass Groß-Enzersdorf eine Wohnstadt ist.

Dies wird durch die Eigentümerverteilung (Stand 2011) bestätigt. 3982 Gebäude befinden sich in Privatbesitz. Das sind 93,54 Prozent. Und im Vergleich zu 2001 eine Abnahme von 1,06 Prozent (vgl. Statistik Austria 2019: online). Viele dieser privaten Eigentümer besitzen ein Einfamilienhaus. Erst neuere Gebäude sind Doppelhäuser oder Reihenhäuser.
Auf einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern deutet auch der Anteil an überbauter Grundfläche je Gebäude (Stand 2019) hin. 1538 Gebäude (29,12 Prozent) haben eine überbaute Grundfläche zwischen 100-150m². Zwischen 150-250m² überbaute Grundfläche haben 1203 Gebäude (22,78 Prozent) (vgl. Statistik Austria 2019: online). Das durchschnittliche Einfamilienhaus hat zwischen 130-180m² überbaute Grundfläche und das trifft genau auf diese beiden Kategorien zu (vgl. Vogdt 2010).

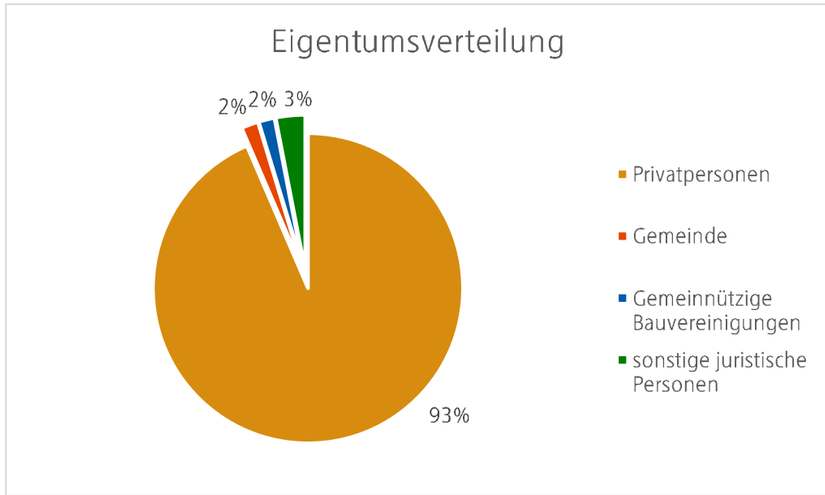

Abb. 12.34: Eigentumsverteilung. Quelle: eigene Darstellung nach www.statistik.at, 2019

Aus den Bauperioden ist herauszulesen, dass zwischen 1961 und 1980 1355 Gebäude gebaut wurden. Das entspricht 25,65 Prozent des aktuellen Gebäudebestandes. Das Problem bei Gebäuden aus den 80ern ist, dass sie schon über 30 Jahre sind und daher schon saniert gehören, da sie nicht mehr dem modernen Standard entsprechen. Dabei wird vor allem auf die Dämmung Wert gelegt, um Energie sparen zu können (vgl. Sanierde 2019: online). Ein ähnliches absolutes Wachstum wie damals zeichnet sich seit 2011 wieder ab, jedoch in einem kürzeren Zeitraum.

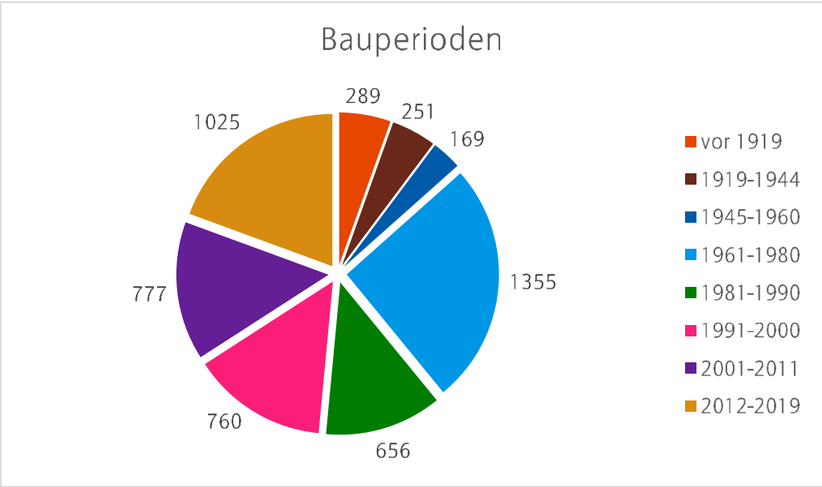

Abb. 12.35: Bauperioden. Quelle: eigene Darstellung nach www.statistik.at, 2019

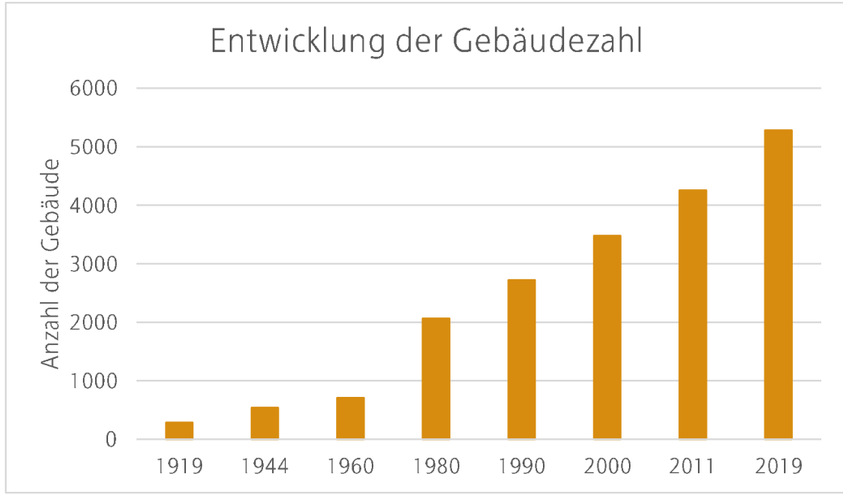

Abb. 12.36: Entwicklung der Gebäudezahl. Quelle: eigene Darstellung nach www.statistik.at, 2019

12.2.4 Immobilienpreise/-angebot

Die Analyse der Immobilien basiert auf Gesprächen mit GemeindevertreterInnen und MitarbeiterInnen des Immobilienbüros ReMax. Außerdem wurden Angebotsdaten von Ao.Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn Wolfgang Feilmayr, Mitarbeiter am Forschungsbereich Stadt- und Regionalforschung der TU Wien, analysiert und miteinbezogen. Des Weiteren wurden verschiedene Immobilienportale, wie zum Beispiel „Immowelt", „Willhaben" oder „Scout24", durchsucht.

Im Zeitraum von 2011 bis 2017 wurden insgesamt 725 neue Wohnungen errichtet und 761 Wohnungen bewilligt. Im selben Zeitraum wurden 603 neue Wohngebäude errichtet und 615 Wohngebäude bewilligt. Daraus ergibt sich, dass sich in jedem Wohngebäude 1,20 Wohnungen befinden (vgl. Statistik Austria 2019: online). Diese Zahl zeigt, dass eine lockere Dichte vorherrscht, welche sich in den vielen Einfamilienhausstrukturen wiederspiegelt. Die Entwicklung des Immobilienmarktes unterliegt einer Vielzahl von externen Einflussfaktoren. Dazu zählen unter anderem die Entwicklung der Groß-Enzersdorfer Wirtschaft oder der bereits angesprochene Bau der S1 und natürlich die Präferenzen der potentiellen Käufer. Bei den letztgenannten punktet die Gemeinde Groß-Enzersdorf besonders durch „Wohnen im Grünen" in unmittelbarer Nähe zu Wien (vgl. Interview ReMax 2019).

All diese Faktoren erzeugen eine sehr große Nachfrage, welche die Immobilienpreise in die Höhe treibt. In den letzten zwei Jahrzehnten stiegen die Immobilienpreise sehr stark an. Alleine in den letzten zehn Jahren stiegen die Preise um bis zu 30 Prozent an (vgl. Interview ReMax 2019).

„Der Immobilienmarkt ist in vielen städtischen Regionen von einem Wohnungsmangel und daher von einer starken Preissteigerung betroffen."

Musil Robert, 2019

Dazu ein Beispiel: Ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980 mit 150 m² Nutzfläche und 600 m² Gesamtfläche hat einen theoretischen aktuellen Wert von € 408.000,- und einen Preis von € 2719,- je m²-Nutzfläche. Im Jahr 2018 wurde ein ähnliches Einfamilienhaus mit 193 m² Nutzfläche und 503 m² Gesamtfläche für € 498.000,- verkauft. Das entspricht einem Preis von € 2576,- je m²-Nutzfläche. Im Jahr 2015 wurde ein Einfamilienhaus mit 106 m² Nutzfläche und 500 m² Gesamtfläche für € 185.000,- verkauft. Das entspricht einem Preis von € 1745,- je m²-Nutzfläche.
Setzt man diese Zahlen nun in ein Verhältnis, so ergibt sich von 2015 auf 2019 ein Immobilienpreisanstieg von 35 Prozent und von 2018 auf 2019 ein Anstieg von 5 Prozent. Dieses kleine hypothetische Rechenbeispiel verdeutlicht noch einmal, wie stark die Preise in den letzten Jahren gestiegen sind (vgl. TU Wien 2019).

Das aktuelle Angebot am Immobilienmarkt beschränkt sich hauptsächlich auf Einfamilienhäuser, welche in Groß-Enzersdorf, Wittau oder Oberhausen angeboten werden. Diese weisen eine Nutzfläche zwischen 120 m² bis 230 m² und eine Gesamtfläche zwischen 147 m² und 803 m² auf. Der Schnitt liegt bei 153,79 m² Nutzfläche. Der Preis liegt zwischen € 320.000,- und € 499.000,-. Die Vermarktung dauert im Schnitt 90 bis 100 Tage (vgl. Interview ReMax 2019).
Es werden keine Grundstücke durch Immobilienmakler oder auf Internetplattformen angeboten. Sollte ein Grundstück auf den Markt kommen, wird es innerhalb von sieben bis zehn Tagen verkauft und dies meist durch Privatpersonen. Die Käufer dieser Grundstücke lassen diese entweder brach liegen oder errichten ein Einfamilienhaus (vgl. Interview ReMax 2019).

Ein ähnliches Bild zeigt sich am Wohnungsmarkt. In der Gemeinde Groß-Enzersdorf werden zurzeit nur vereinzelt Wohnungen angeboten. Immobilienmakler weichen daher auf Wohnungen in Wien 22 oder Wien 21 aus.
Möchte man in Groß-Enzersdorf eine Wohnung kaufen, so belaufen sich die Kosten für einen m² Netto-Nutzfläche auf € 4000, wenn sie sich in einem Neubau befindet und auf € 2000 für eine Wohnung in einem Altbau (vgl. TU Wien SRF 2019).
Durch das geringe Angebot in Groß-Enzersdorf konnten keine Mietpreisdaten erhoben werden. Doch durch die günstige Lage zu Wien 22, wurden diese Mietpreise als Richtwerte herangezogen. Mit einigen Abstrichen kommen sie jenen der Gemeinde Groß-Enzersdorf gleich. In der Donaustadt kostet ein m² Wohnfläche im Durchschnitt € 15,60. Dieser variiert nun wieder je nachdem ob es sich um eine Altbau- oder Neubauwohnung handelt. Bei einer Neubauwohnung betragen die Kosten € 15,78 bei einer Altbauwohnung € 12,74. Tendenziell lässt sich ein geringer Abwärtstrend von 0,2 Prozent erkennen (vgl. Immopreise 2019: online).

12.2.5 Bauträger

Bei den Bauträgern im Sinn eines Generalunternehmers ist vor allem die Fertigteilhausfirma Glorit Bausysteme GmbH herauszuheben. Mit einem eigenen Standort in der Gemeinde gibt die Firma die Richtung vor. Das Angebot der Firma reicht von Wohnungen, über Häuser bis hin zu Villen (vgl. Glorit 2019: online). Als zweitgrößter Bauträger agiert die Famosahaus Bauträger GmbH. Zusätzlich zu diesen beiden großen Bauträgern gibt es noch viele kleinere (vgl. Interview ReMax 2019).
Durch diese Bauträger entstehen besondere Strukturen und Wohnparks. Im Folgenden werden vier (Abb. 12.37) näher erklärt:
1 Den Anfang macht eine Doppelhausanlage in Oberhausen (Abb. 12.38). Diese wurde in der Haydgasse in Neu-Oberhausen im Jahr 2018 errichtet und im Dezember desselben Jahres erfolgte die Schlüsselübergabe. Errichtet wurden die Wohngebäude von der Firma Kohlbacher (vgl. Groß-Enzersdorf 2019: online).
2 Die zweite Sonderstruktur ist eine Wohnanlage am Rande von Groß-Enzersdorf (Abb. 12.39). Das Projekt heißt „Wohnpark am Kohlfeld" und wurde durch die Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH in mehreren Phasen errichtet. Baubeginn war im Herbst 2011. Bis 2013 wurden 28 Eigenheime gebaut. Zwischen 2015 und 2017 wurden in einer weiteren Bauphase 16 Eigenheime errichtet (vgl. WBV-GPA 2019: online).

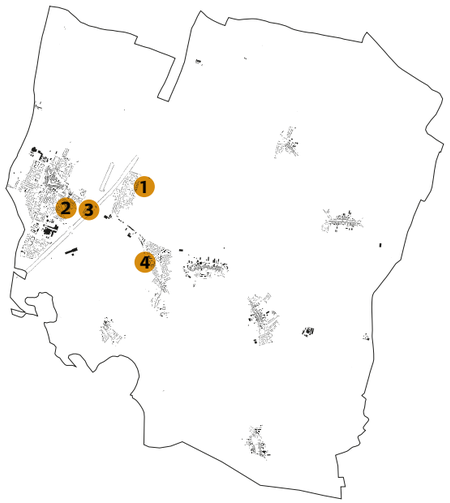

Abb. 12.37: Übersicht Sonderstrukturen. Quelle: eigene Darstellung

Abb. 12.38: Doppelhäuser Neuoberhausen. Quelle: www.basemap.at, 2019

Abb.12.39: Wohnpark am Kohlfeld. Quelle: www.basemap.at, 2019

3 Das Dritte ist eine Wohnhausanlage in der Katastralgemeinde Groß Enzersdorf, welche am Donau-Oder-Kanal liegt (Abb. 12.40). Sie besteht aus Reihenhäusern. An den Zugängen stehen überall Schilder, dass es sich um Privatgrund handelt und das Betreten verboten ist. Betrachtet man den Flächenwidmungsplan, so sieht man, dass diese Anlage ein einziges Grundstück ist und es keine Parzellierung gibt. Gebaut wurde die Siedlung von Lehner & Trompeter, welche ihren Sitz im 1210 Wien haben (vgl. Interview Krämer 2019).

4 Das vierte ist eine Wohnhausanlage in Oberhausen in der Friedrich Sonnleithner Gasse (Abb. 12.41). Sie umfasst 30 Wohneinheiten. Der Baubeginn war Herbst 2015 und fertiggestellt wurde die Anlage im Juni 2017. Bauherr war die EGW Wohnbau gemeinnützige Ges.m.b.H. aus Wiener Neustadt und die Firma Verhoeven Bau GmbH war die ausführende Firma. Die Wohneinheiten konnten sowohl als Eigentum als auch in Miete bezogen werden (vgl. EGW 2017: online).

Abb. 12.40: Wohnpark am Donau-Oder-Kanal. Quelle: www.basemap.at, 2019

Abb. 12.41: Wohnpark Friedrich Sonnleither Gasse. Quelle: www.basemap.at, 2019

12.3 Bodenpolitik

Groß-Enzersdorf erlebte in den letzte Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum, damit einhergehend sind auch die Siedlungsstrukturen in Form von Einfamilienhäusuern gewachsen. Somit ergibt sich ein dementsprechend hoher Bedarf an Bauland.
Umso wichtiger ist es einen nachhaltigen Umgang mit Boden zu praktizieren, sprich eine strukturierte und geplante Siedlungsentwicklung. Hierzu bietet das niederösterreichische Raumordnungsgesetz einige Möglichkeiten beziehungsweise Instrumente, um eine positive Entwicklung zu ermöglichen.
Im Folgenden werden diese Instrumente aufgeschlüsselt und beschrieben, sowie gezeigt, welche Instrumente die Gemeinde bereits einsetzt und wo es noch Potenziale gibt.

12.3.1 Ziele der Niederösterreichischen Raumordnung

Die Bodenpolitik umfasst die Gesamtheit an kommunalen Maßnahmen, welche die Nutzungen von Boden für die verschiedenen allokativen Funktionen regeln und/oder beeinflussen sollen. Auf der anderen Seite geht es darum, sich im Zusammenhang mit der Bodennutzung ergebenden, Eigentums- und Vermögensprobleme zu regeln. Einfach gesagt, handelt es sich um Maßnahmen, welche die Verwendung, den Wert sowie die Verteilung von Boden regeln (vgl. Wirtschaftslexikon 2019: online 2019).
Die niederösterreichischen Raumordnungsgesetze definieren folgende Leitziele für die Raumordnung:
- schonende und effiziente Nutzung natürlicher Ressourcen
- Reduktion von Treibhausgasemissionen
- wirtschaftlich effizienter Einsatz von öffentlichen Mitteln (z.B. Gelder)
- Ordnung von einzelnen Nutzungen, um Störungen zu vermeiden und Standorte mit bester Eignung zu ermöglichen
- Sicherung von Gebieten mit besonderen Standorteignungen für deren jeweiligen Zweck und Freihaltung dieser Gebiete von wesentlichen Beeinträchtigungen
- Verringerung des Gesamtverkehrsaufkommens und Verkehrsverlagerung
- Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche
- anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur
- klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft
- Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland für den gewidmeten Zweck durch geeignete Maßnahmen wie z. B. auch privatrechtliche Verträge
- freier Zugang zu Wäldern, Gewässern, Bergen und sonstigen landschaftlichen Schönheiten
- Unterstützung von Nationalparks
- Sicherung und Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope
- Vermeidung von Gefahren für die Gesundheit und Sicherheit der Bevölkerung

(vgl. Raumordnung NÖ 2019: online)
Dies ist eine Zusammenfassung der wesentlichen, und auch für Groß-Enzersdorf sehr relevanten, Leitziele der niederös-

terreichischen Raumordnungsgesetze. Diese Ziele sollen den oben erwähnten nachhaltigen Umgang mit Boden und die strukturieret Siedlungsentwicklung leiten.
In der Praxis gibt sich vielerorts, eben auch in der untersuchten Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf, ein anderes Bild. In den Planungen auf Landesebene, wie auch auf kommunaler Ebene, werden diese Ziele oft nur in sehr geringem Ausmaß oder gar nicht berücksichtigt.
Das zeigt auch das klar verfehlte Ziel die tägliche Versiegelung in Österreich auf 2,5 Hektar täglich zu reduzieren. Die tägliche Flächeninanspruchnahme in Österreich liegt im Durchschnitt der Drei-Jahres-Periode 2016-2018 bei 11,8 Hektar pro Tag (vgl. Umweltbundesamt 2019: online).
Vor allem das Baulandmanagement auf kommunaler Ebene ist hier gefragt und hat hier auch die Möglichkeit die notwendige Siedlungsentwicklung umzusetzen. Viele Gemeinden in Österreich haben Baulandreserven im Siedlungsbereich, welche man mobilisieren muss - dies trifft auch auf Groß-Enzersdorf zu. Obwohl gewidmetes Bauland vorhanden ist, herrscht gleichzeitig eine Knappheit an Bauland. Man spricht hier vom sogenannten „Bauland-Paradoxon". Hintergrund ist, dass Eigentümer gewidmete Grundstücke oftmals zurückhalten als Anlage oder für zukünftige Generationen. Vor allem Grundstücksspekulationen ist hier eine lukrative Option. Die Grundstückspreise in Groß-Enzersdorf liegen zwischen 270 Euro und 350 Euro. Aufgrund der Nähe zu Wien, die zum Beispiel durch die Anbindung der Wiener Linien verstärkt wird, sowie dem ländlichen Charakter auf der anderen Seite, ist die Nachfrage nach Bauland hoch und dementsprechend steigen die Preise.
Somit sind viele Grundstücke zwar gewidmet, aber am Markt nicht verfügbar. Somit müssen für Neubauten und die Siedlungsentwicklung neue Grundstücke gewidmet werden, um die Nachfrage zu befriedigen. Dies kann auch zur Zersiedlung führen und somit entstehen für die Gemeinde auch wieder Mehrkosten im Rahmen der Erschließung durch Primär- und Sekundärinfrastruktur. Zudem verhindert dies eine innere Verdichtung im Siedlungsgebiet wo eine Erschließung vorhanden wäre und die Wege zu grundlegenden Funktionen (z.B. Nahversorgung, Rathaus, etc.) kurz wären. Nicht nur aus Sicht der Siedlungsentwicklung und den Leitzielen der niederösterreichischen Raumordnung wäre dies eine notwenige sowie nachhaltige Vorgehensweise, es wäre für die Gemeinde auch günstiger zu realisieren.
Aufgrund fehlender Eingriffe und Regelungen der Gemeinde wurde diese Entwicklung ermöglicht, deshalb ist eine reglementierende Bodenpolitik eine absolute und zeitnahe Notwendigkeit.

Die Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf verfügt, wie auch schon oben erwähnt, über Baulansreserven. Jedoch ist die Bebauung aus verschiedenen Gründen oftmals nicht möglich. Zum Beispiel aufgrund der Grundstückskonfiguration, kein Anschluss an das öffentliche Gut oder das Grundstück wird von den BesitzerInnen bewusst nicht bebaut oder zurückgehalten. Bei den ca. 55 ha Bauland, die laut GemeindevertreterInnen und Ortsplanerin sofort mobilisierbar sind, sind große Teile davon Betriebsbaugebiet. Also nicht für den Wohnbau gewidmete Flächen, wie zum Beispiel größere Betriebsbauflächen entlang der Donaustraße.

Im folgenden Kapitel geben wir einen Überblick über die Instrumente, welche der Gemeinde zur Verfügung stehen und welche auch angewendet werden, um eben das existierende Bauland nutzbar zu machen.

12.3.2 Raumordnungsrechtliche Regelungen

Jede Gemeinde hat, ausgehend von den Raumordnungsgesetzen, ein örtliches Raumordnungsprogramm aufzustellen und zu verordnen. Hier muss auf die Maßnahmen sowie Planungen von Bund, Land und Nachbargemeinden Bedacht genommen werden, sofern diese für die örtliche Raumordnung relevant sind.
Im örtlichen Raumordnungsprogramm sind die Planungsziele festzulegen und die Maßnahmen, die zur Erreichung der Ziele notwendig sind, zu erläutern.
Die Verordnung des örtlichen Raumordnungsprogrammes muss auf jeden Fall einen Flächenwidmungsplan enthalten sowie eine örtichliches Entwicklungskonzept. Der Flächenwidmungsplan hat das Gemeindegebiet entsprechend der Ziele zu gliedern sowie die verschiedenen Widmungen kenntlich zu machen (vgl. Raumordnung NÖ 2019: online). Das örtliche Entwicklungskonzept kann hier als strategisches Planungsinstrument eine wichtige Rolle einnehmen.
Durch die Beschreibung und Argumentation von Zielen, und Maßnahmen zu deren Umsetzung, bietet das Entwicklungskonzept einen Leitfaden für die Gemeindeplanung – Es geht darum die Ziele als Plandarstellung räumlich zu konkretisieren. Aufbauend auf das örtliche Entwicklungskonzept wird schlussendlich der Flächenwidmungsplan erstellt, der die Flächen, sprich das Gemeindegebiet, in Widmungskategorien (z.B. Bauland, Verkehrsflächen, etc.) unterteilt.
Die Widmungen der Flächen dürfen von der Gemeinde nur nach sachlichen Kriterien festgelegt werden. Zudem müssen diese nachvollziehbar dokumentiert werden. Außerdem müssen auch Kenntlichmachungen von Bund und Land berücksichtigt werden.
Durch eine vorrausschauende Flächenwidmung sollen so schon im Vorhinein Nutzungskonflikte verhindert werden. Durch zum Beispiel eine räumliche Trennung von Wohnen und Industrie.

Aufschließungszone:
Im Flächenwidmungsplan werden oft so genannte Aufschließungszonen ausgewiesen. Die Aufschließungszone bezeichnet Grundstücke, die vorerst nicht zum Bauplatz ausgewiesen werden dürfen, auf denen keine Baubewilligungen erteilt werden, sowie auch die Grundstücksgrenzen nicht verändert werden dürfen. Mit der Verordnung zur Baulandaufschließungszone werden auch „Freigabebedingungen" festgelegt. Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann der Gemeinderat die Zone wieder freigeben.

Vorbehaltsflächen:

Um Flächen für Nutzungen im allgemeinen Interesse der Bevölkerung, wie zum Beispiel für (überörtliche) Verkehrsinfrastrukturen, öffentliche Gebäude oder standortbedingte Einrichtungen, freizuhalten, werden im Flächenwidmungsplan sogenannte Vorbehaltsflächen ausgewiesen. Somit hat die Gemeinde für eine Dauer von fünf Jahren das Eigentum an der Fläche beziehungsweise das Recht, das, als Vorbehaltsfläche ausgewiesene, Grundstück zu erwerben.

Vertragsraumordnung:
Vertragsraumordnung, sprich privatwirtschaftliche Verträge, ist ein wichtiges Rechtsinstrument einer Gemeinde. Die Gemeinde ist in der Lage privatwirtschaftliche Verträge abzuschließen, weil sie ein selbstständiger Wirtschaftskörper ist und somit eine Privatrechtsfähigkeit hat (vgl. Gamsjäger 2015: online).
Die Vertragsraumordnung bietet die Möglichkeit bestimmte Bebauungs- oder Nutzungsvorgaben vertraglich zu sichern – die Gemeinde ist jedoch nicht verpflichtet Verträge abzuschließen.
Es gibt verschiedene Arten von Raumordnungsverträgen:
Verwendungsverträge verpflichten die GrundstückseigentümerInnen zur widmungskonformen Bebauung innerhalb einer bestimmten Frist. Um dies sicherzustellen besteht ein Vorverkaufsrecht für die Gemeinde oder für, die von der Gemeinde genannten, Dritten.
Überlassungsverträge verpflichten die GrundstückseigentümerInnen das Grundstück oder Teile davon an die Gemeinde zu veräußern.
Durch Aufschließungsverträge kann zwischen der Gemeinde und den GrundstückseigentümerInnen die Teilung beziehungsweise Tragung von Erschließungskosten geregelt werden.
Durch diese verschiedenen Vertragsarten hat die Gemeinde die Möglichkeit, GrundstückseigentümerInnen zu fristgerechter und widmungskonformer Bebauung und/oder Nutzung zu verpflichten. Aber auch Vorschreibungen von Maßnahmen zur Erreichung der Baulandqualität (z.B. Infrastrukturmaßnahmen) ermöglicht das niederösterreichische Raumordnungsgesetz (vgl. Raumordnung NÖ 2019: online).

12.3.3 Maßnahmen der Baulandmobilisierung

Befristete Baulandwidmung

Aufgrund der, bereits oben mehrfach erwähnten, Problematik in Groß Enzersdorf (Bauland-Paradoxon, Rückhalt von unbebauten, aber gewidmeten Flächen, etc.) ebenfalls interessantes Instrument ist die befristete Baulandwidmung. Es ermöglicht Druck auf die Grundstückseigentümer auszuüben, dass diese nach Erhalt der Widmung auch bauen, oder an Interessenten verkaufen, und somit Wohnraum entsteht und das Grundstück nicht als z.B. Anlageobjekt zurückgehalten wird.
Wenn innerhalb der Frist nicht gebaut wird kommt es automatisch zu einer Rückwidmung von Bauland in Grünland. Somit kommt es natürlich zu einer Wertminderung des Grundstücks. Deshalb wird die befristete Baulandwidmung als sehr effektives Instrument angesehen.
Auf der anderen Seite kann auch das Risiko bestehen, dass durch die Rückwidmung das Bauen verhindert wird. Bislang werden Befristungen in Niederösterreich in der Praxis eher selten angewandt und beschränken sich auf Einzelfälle (vgl. Wohnbauforschung Niederösterreich 2019: 38-39).
Auch in Groß-Enzersdorf wird das Instrument der befristeten Baulandwidmung nicht angewandt.
Die Anwendung der befristeten Baulandwidmung in Niederösterreich um zu verhindern, dass gewidmetes Bauland jahrelang unbebaut bleibt, besteht für die Gemeinden in Niederösterreich die Möglichkeit, bei einer Neuwidmung von Bauland eine Befristung von fünf Jahre festzulegen. Wird das ausgewiesene Bauland nicht innerhalb dieser fünf Jahre bebaut, kann die Gemeinde eine Rückwidmung in Grünland innerhalb eines Jahres ohne Entschädigungsanspruch durchführen (vgl. Raumordnung NÖ 2019: online).

Baulandumlegung

Für effiziente Bebauung ist es oftmals notwendig gewisse Grundstücksformen zu haben. Längliche oder schmale Grundstücke stellen hier oft große Herausforderungen dar. Zur Neugestaltung und Erschließung von Siedlungsgebieten können unbebaute aber auch bebaute Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, dass die Lage, Größe und Form für bauliche oder sonstige Nutzungen zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen -> Umlegung (vgl. §37 Abs. 5 NÖ ROG 2014: online).
Baulandumlegung hat 2 Zieler: Flächensparende Siedlungsentwicklung und Innenentwicklung vor Außenentwicklung.
Der Prozess kann aber oft lange andauern, bis ein sinnvoller Grundstücksgrundriss gefunden ist. Vor allem wenn es sich um mehrere Grundstücke handelt, die womöglich auch bebaut sind (vgl. Raumordnung NÖ 2019: online) .

Für eine Baulandumlegung braucht es ein gemeinsames Parzellierungskonzept, bei dem die Flächen auf die GrundstückseigentümerInnen aufgeteilt werden. So werden die Grundstücksgrenzen neu definiert und zur Bebauung geeignete Bauplätze geschaffen.
Laut §38 NÖ ROG hat die Gemeinde die GrundstückseigentümerInnen von der Beabsichtigung in Kenntnis zu setzen und muss ihnen eine Frist von vier Wochen zur Stellungnahme einräumen. Um eine Baulandumlegung durchführen zu können, müssen die EigentümerInnen von mehr als 75 % der umzulegenden Grundflächen zustimmen. Die Gemeinde regt das Umlegungsverfahren übrigens nur an, die Durchführung obliegt dem Land Niederösterreich. (vgl. Area Vermessung ZT GmbH 2016: online)

Sonstige Instrumente

Zu den hoheitlichen Instrumenten zur Baulandmobilisierung zählt zum Beispiel die Einhebung von Infrastrukturabgaben für unbebautes Bauland. Hier müssen die Grundstückseigentümer die anfallenden Kosten (Kanal etc.) tragen, obwohl noch kein Haus errichtet wurde. Im niederösterreichischen Raumordnungsgesetz gibt es dieses Instrument jedoch nicht.
Weitere Möglichkeiten zur Bauland-

mobilisierung wären noch Enteignung für städtebauliche Zwecke oder öffentlich-rechtliche Nutzungserklärungen, wo ebenso eine fristgerechte und widmungskonforme Bebauung gefordert wird und ansonsten die Rückwidmung droht (vgl. Kanonier 2014).

12.3.4 Maßnahmen der Baulandmobilisierung

Im oberen Teil wurden einige Instrumente aufgezeigt, welche man zur Mobilisierung von Bauland anwenden kann. Diese Instrumente bieten auch für die Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf Potenziale, um den Fehlentwicklungen der letzten Jahre entgegen zu wirken und eine zukunftsfähige sowie auch nachhaltige Siedlungsentwicklung zu betreiben.

Wie in den vorangegangen Abschnitten ebenso schon näher erläutert kämpft man in Groß-Enzersdorf einerseits mit großer Nachfrage nach Bauland, sowohl von Investoren als auch von privaten Personen, die sich den Traum vom Haus im Grünen erfüllen wollen. Dies führt jedoch oft zu Zersiedelung, obwohl es in den Ortskernen auch unbebaute, und teilweise als Bauland gewidmete, Flächen gibt. Diese Flächen werden jedoch aus verschiedenen Gründen von den GrundstückseigentümerInnen zurückgehalten.
Um den Entwicklungen der Zersiedelung, Flächenversiegelung und den Mehrkosten für die Erschließung Herr zu werden und eben die bereits erwähnte positive Entwicklung zu stärken braucht es eine klare Raumordnung und Raumplanung.

Laut Gemeinde sind momentan die Möglichkeiten der Baulandmobilisierung bei bestehenden Baulandwidmungen stark eingeschränkt. Da Rückwidmungen im Ortsbereich meist rechtlich nicht möglich sind oder mit hohen Entschädigungszahlungen verbunden wären. Das Instrument der Baulandumlegung besteht in Niederösterreich erst seit kurzem, und es gibt diesbezüglich noch kein abgeschlossenes Verfahren.
Bei Neuwidmungen wendet die Gemeinde Groß-Enzersdorf vor allem das Instrument der Vertragsraumordnung an (Baulandsicherungsverträge), um eine rasche Bebauung der Flächen zu erreichen.
Bei Umwidmungen wird mit den GrundstückseigentümerInnen ein Vertrag geschlossen, der vereinbart, dass 1/3 der Grundstücke die Gemeinde zu einem vergünstigten Preis weitergeben kann (den Erlös bekommt der Grundstückseigentümer). Die Gemeinde bestimmt an wen und um wieviel das Grundstück verkauft wird. Weiters werden die GrundstückseigentümerInnen verpflichtet in allen Kaufverträgen eine Bebauungspflicht hineinzunehmen. Die Fristen setzen sich aus Baubeginn innerhalb von 3 Jahren und Fertigstellung innerhalb 2 weiterer Jahre zusammen.
Bei den Grundstücken, die von der Groß-Enzersdorf vergeben werden hat man ein Wiederkaufsrecht bzw Vorkaufsrecht im Grundbuch, dass frühestens nach 10 Jahren gelöscht wird.

Die Gemeinde sichert damit auch ab, dass das Grundstück nicht zu einem günstigen Preis gekauft wird und wieder verkauft wird.
Zusätzlich forciert die Gemeinde den Dialog und versucht durch Eigentümergespräche eine Baulandmobilisierung zu ermöglichen (vgl. Interview Krämer).

In Groß-Enzersdorf ist der Bedarf nach einer klaren Bodenpolitik ist groß und diese ist auch bestmöglich umzusetzen. Nicht nur um Probleme und ineffizienten Umgang mit Bauland in der Gemeinde zu stoppen, sondern auch um die Leitziele der niederösterreichischen Raumordnung ernst zu nehmen und zu berücksichtigen.

4.4 Fazit und Handlungsempfehlungen

Die finanzielle Entwicklung der Gemeinde Groß-Enzersdorf ist den letzten Jahren durchaus positiv verlaufen. Vor allem steigende Einnahmen aus der Finanzwirtschaft, wie zum Beispiel Einkünfte aus Besitz und Unternehmertätigkeit, sowie steigende Steuereinnahmen haben den Aufwärtstrend im Finanzhaushalt ermöglicht. Somit hat die Gemeinde einen finanziellen Handlungsspielraum und konnte nebenbei auch den Schuldenstand stark reduzieren, obwohl man in den vergangen Jahren auch klar gesehen hat, dass Straßen- und Kanalbau sowie Renovierungen von öffentlichen Gebäuden den Gemeindehaushalt oftmals stark belasten. Trotzdem steht Groß-Enzersdorf auch im Vergleich zu anderen Gemeinden sehr gut da.

Die Immobilienlandschaft ist hauptsächlich durch die Einfamilienhaustypologie geprägt. So war dies auch durch das Bevölkerungswachstum und die daraus resultierende Siedlungsentwicklung in den letzten Jahren die dominierende Siedlungsform. Da stellt sich die Frage inwieweit das für die nächsten Jahre sinnvoll ist, da sehr viel Fläche verbraucht wird. Im Hinblick auf die weiter steigenden Bodenpreise entsteht hiermit eine Kostenfrage, was gewisse soziale Schichten aus einem Leben in Groß-Enzersdorf ausschließen wird (vgl. Musil 2019).
Mehrstöckiger Wohnbau, zum Beispiel Genossenschaftswohnbau oder Gemeindebauten, ist praktisch nicht existent. Somit hat man in den Katastralgemeinden und auch im Zentrum von Groß-Enzersdorf sehr niedrige Dichten in der Bebauung. Daraus resultiert starke Versiegelung und auch Zersiedelung. Diese führen wiederum zu hohen Erschließungskosten für die Gemeinde. Auch der Mangel an Gemeindeeigenen Gründen wird in Zukunft zu Problemen führen, da einige öffentliche Bauten benötigt werden, jedoch keine Flächen zur Verfügung stehen.

Gewidmete Flächen für Wohnbau im Ortsbereich sind oftmals nicht verfügbar, da der Druck auf Grundstückseigentümer, diese zu bebauen und/oder zu verkaufen, sehr gering ist.
Abgesehen davon, dass es den Leitzielen niederösterreichischen Raumordnung widerspricht sorgt dies auch im „Alltag" der Gemeinde für Probleme. Neben einer klaren Raumordnung, welche Versiegelung, Zersiedelung und Baulandhortung verhindern muss, sollte auch mehrstöckiger Wohnbau für Effizienz in der Bebauung und leistbares Wohnen forciert werden.

4.5 Quellenverzeichnis

Quellen

Area Vermessung ZT GmbH: Baulandumlegung (2016): URL: http://www.area-vermessung.at/liegenschaftsvermessung/baulandumlegung/: (23.10.2019).

Basemap (2019): URL: www.basemap.at: (26.10.19).

Betriebsführung ARDO.

Bodenpreise (2019): URL: www.bodenpreise.at: (17.10.2019).

Bundesministerium Finanzen (2018): URL: www.service.bmf.gv.at (23.10.2019).

DerStandard (2019): URL: https://immobilien.derstandard.at/immobiliensuche?ref=tex&gclid=CjwKCAiAh5_uBRA5EiwASW3IanxizIDyNrF3ud_x_-iskcZQptUTu6BmUx-14G7rAkZIrVyH_35twdRoC5ZkQAvD_BwE: (19.10.2019).

Dritter Österreichischer Baukulturreport (2017): URL: www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVI/III/III_00126/imfname_687080.pdf: (13.10.2019).

EWG (2017): URL: www.egw.at (2.10.2019).

Gamsjäger, Stefan: Vertragsraumordnung: Rechtsfragen der Zulässigkeit von zivilrechlichen Verträgen in der örtlichen Raumplanung. URL: https://www.law-experts.at/daten/Publikationen/Vertragsraumordnung-Law-Experts.pdf: (24.10.2019).

Glorit (2019): URL: https://www.glorit.at/unternehmen/vorteile.html: (20.10.2019).

Groß-Enzersdorf (2019): www.gross-enzersdorf.gv.at/de/Aktuelles-Veranstaltungen/Aktuelles/Aktuelles-Berichte/Schluesseluebergabe-in-der-Haydngasse: (26.10.19).

IFIP (2019): TU Wien. Fachbereich Finanzwirtschaft und Infrastrukturpolitik. Kommunale Haushaltsanalyse Gemeinde Groß-Enzersdorf.

Interview Kraft Barbara, Leiterin Buchhaltung.

Interview Gemeinderäte.

Interview DI Michaela Krämer, Amtsleiter-Stellvertreterin; Stadt-und Ortsplanung; BürgerInnenbeteiligung.

Kanonier, Arthur (2014): Möglichkeiten und Grenzen der Baulandmobilisierung im Raumordnungsrecht 2014. URL: https://www.gbv.at/Document/View/4451: (22.10.2019).

Kanonier, Arthur (2018): Boden- und Raumordnungsrecht 1, Vorlesungsunterlage 6: Bodenpolitik. Wien.

Kommunalkreditbank Austria (2017): URL: https://www.kommunalkredit.at/: (20.10.2019).

Musil, Robert (2019): Immobiliengeografie. Märkte Akteure Politik. Das Geografische Seminar. Westermann GRUPPE 2019.

Offener Haushalt (2019): URL: https://www.offenerhaushalt.at/: (17.10.2019).

Open Data Österreich (2019): URL: https://www.data.gv.at/katalog/.(dataset/5c74388f-200b-3deb-9043-eeb1e7d7b53a (17.11.2019

Österreichischer Städtebund (2017): Stadtdialog. Österreichische Gemeindefinanzen 2017 Entwicklungen 2006 bis 2020. URL: https://www.staedtebund.gv.at/: (20.10.2019).

Raumordnung NÖ (2019): URL: https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/infostand/oertliche_raumordnung/infos_oertliche_raumordnung/Planungstools/Baulandumlegung_-_Planungstool.pdf: (23.10.2019).

Sanierde (2019): URL: https://www.sanier.de/altbausanierung/baualtersstufen/haeuser-80iger-jahre: (2.11.2019).

Statistik Austria (2019): URL: https://www.statistik.at/blickgem/gemDetail.do?gemnr=30821: (12.10.2019).

TU Wien (2019): Forschungsbereich Stadt- und Regionalforschung (SRF). Immobilientransaktionen Gemeinde Groß-Enzersdorf.

Umweltbundesamt (2019): URL: https://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung/rp_flaecheninanspruchnahme/: (23.10.2019).

Vogdt, Frank; Kochendörfer, Bernd; Dittmar, Anika (2010): Analyse und Vergleich energetischer Standards anhand eines exemplarischen Einfamilienhauses bzgl. Energiebedarf und Kosten über den Lebenszyklus. Bauphysik, 2010, 32/5, 275-346.

Vortrag Schröfelbauer Thomas, ASFINAG / Projektleiter Planung S1.

WBV-GPA (2019): https://www.wbvgfw.at/index.php/planung-bau?view=group&id=141:wohnpark-am-kohlfeld-gross-enzersdorf-bauabschnitt-iii: (26.10.2019).

Willhaben (2019): URL: https://www.willhaben.at/iad/realestateinput?xtor=SEC-263&gclid=CjwKCAiAh5_uBRA5EiwASW3IamV5f0dGMkuCvD6QKDvkhJ_-ApmO4N_fLZbBj7KvFomsZPxgofs8dRoCQQwQAvD_BwE: (19.10.2019).

Wirtschaftslexikon (2019): Bodenpolitik. URL: http://www.wirtschaftslexikon24.com/d/bodenpolitik/bodenpolitik.htm: (20.10.2019).

Wohnbauforschung Niederösterreich (2019): URL: http://www.noe.gv.at/noe/Wohnen-Leben/2186.pdf Seite 38: (23.10.2019).

Zahlungsströme zwischen den Gebietskörperschaften (2018): URL: https://service.bmf.gv.at/BUDGET/Budgets/2018_2019/beilagen/Zahlungsstroeme_Gebietskoerperschaften_2018_2019.pdf: (24.10.2019).

Abbildungen

Einfamilienhäuser in Rutzendorf. Quelle: eigene Aufnahme

Kapitelbild: Rathaus Groß-Enzersdorf. Quelle: eigene Aufnahme**e**

Abb. 12.1: Gesamteinnahmen & -ausgaben 2000-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb. 12.2: Gesamtausgaben indexiert 2000-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb. 12.3: Gesamteinnahmen indexiert 2000-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb. 12.4: Gesamteinnahmen nach Ansatzgruppen 2004-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb. 12.5: Gesamtausgaben nach Ansatzgruppen 2004-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb. 12.6: Gesamtausgaben nach Ansatzgruppen 2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb. 12.7: Saldo der laufenden Gebarung. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb. 12.8: Saldo der laufenden Gebarung je EW. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb. 12.9: Saldo der laufenden Gebarung indexiert. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb. 12.10: Saldo der laufenden Gebarung österreichweit. Quelle: Kommunalkreditbank Austra AG 2017, S. 66

Abb. 12.11: öffentliche Sparquote. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb. 12.12: öffentliche Sparquote Gemeinde vs. Einwohnerklassendurchschnitt. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb. 12.13: freie Finanzspitze je EW 2000-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb. 12.14: freie Finanzspitze österreichweit. Quelle: Kommunalkreditbank Austra AG 2017, S. 68

Abb. 12.15: Quote der freien Finanzspitze 2000-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb. 12.16: Investitionsvolumen je EW 2000-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb. 12.17: Finanzkraft 2000-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb. 12.18: Finanzkraft je EW 2000-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb. 12.19: Schuldengebar 2000-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb. 12.20: Schulden je EW 2000-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb. 12.21: Schuldenaufnahme vs. Schuldentilgung 2000-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb. 12.22: Rücklagen 2000-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb. 12.23: Verhältnis Gemeindeabgaben Ertragsanteile 2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb. 12.24: Ertragsanteile 2000-2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb. 12.25: Einnahmen aus Gemeindeabgaben 2018. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb. 12.26: Veränderung der Gemeindeabgaben und der Kommunalsteuer. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb. 12.27: Zusammensetzung der Leistungserbringung. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb. 12.28: laudende Transferasugaben je EW. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb. 12.29: Erbringung von Gütern und Dienstleistungen je EW. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb. 12.30: Bereitstellung von Sachanlagevermögen je EW. Quelle: eigene Darstellung nach TU Wien, IFIP 2019

Abb.12.31: räumlicher Zusammenhang der Immobilienpreise. Quelle: eigene Darstellung nach Bodenpreise 2019

Abb. 12.32: Baulandpreise in den jeweiligen Katastralgemeinden. Quelle: eigene Darstellung nach Interview ReMax, 2019

Abb. 12.33: Nutzung der Gebäude. Quelle: eigene Darstellung nach www.statistik.at, 2019

Abb. 12.34: Eigentumsverteilung. Quelle: eigene Darstellung nach www.statistik.at, 2019

Abb. 12.35: Bauperioden. Quelle: eigene Darstellung nach www.statistik.at, 2019

Abb. 12.36: Entwicklung der Gebäudezahl. Quelle: eigene Darstellung nach www.statistik.at, 2019

Abb. 12.37: Übersicht Sonderstrukturen. Quelle: eigene Darstellung

Abb. 12.38: Doppelhäuser Neuoberhausen. Quelle: www.basemap.at, 2019

Abb. 12.39: Wohnpark am Kohlfeld. Quelle: www.basemap.at, 2019

Abb. 12.40: Wohnpark am Donau-Oder-Kanal. Quelle: www.basemap.at, 2019

Abb. 12.41: Wohnpark Friedrich Sonnleither Gasse. Quelle: www.basemap.at, 2019

Tabellen

Tab. 12.1: öffentliche Sparquote nach Einwohnerklassen. Quelle: Österreichischer Städtebund 2019, S. 51

Tab. 12.2: Quote der freien Finanzspitze. Quelle: Österreichischer Städtebund 2019, S. 51

Tab. 12.3: Investitionsvolumen pro Kopf. Quelle: Österreichischer Städtebund 2019, S. 52

Tab. 12.4: Finanzkraft pro Kopf. Quelle: Österreichischer Städtebund 2019, S. 51

IMPRESSUM

VerfasserInnen

Esther Briglauer | 11775217
Miriam Sarah Dumser | 01604955
Nikolaus Schmölz | 11775203
Johannes Zwettler | 11701849

Betreuungsteam TU Wien, Department für Raumplanung

Arnold Faller, Digital Architecture and Planning
Bardo Hörl, Verkehrssystemplanung
Helena Linzer, Örtliche Raumplanung
Kerstin Pluch, Örtliche Raumplanung
Arthur Schindelegger, Bodenpolitik und Bodenmanagement
Andreas Voigt, Örtliche Raumplanung

in Zusammenarbeit mit

Monika Obereigner-Sivec, Bürgermeisterin von Groß-Enzersdorf
Michaela Krämer, Amtsleiter-Stellvertreterin; Stadt-und Ortsplanung; BürgerInnenbeteiligung

Technische Universität Wien
Institut für Raumplanung