

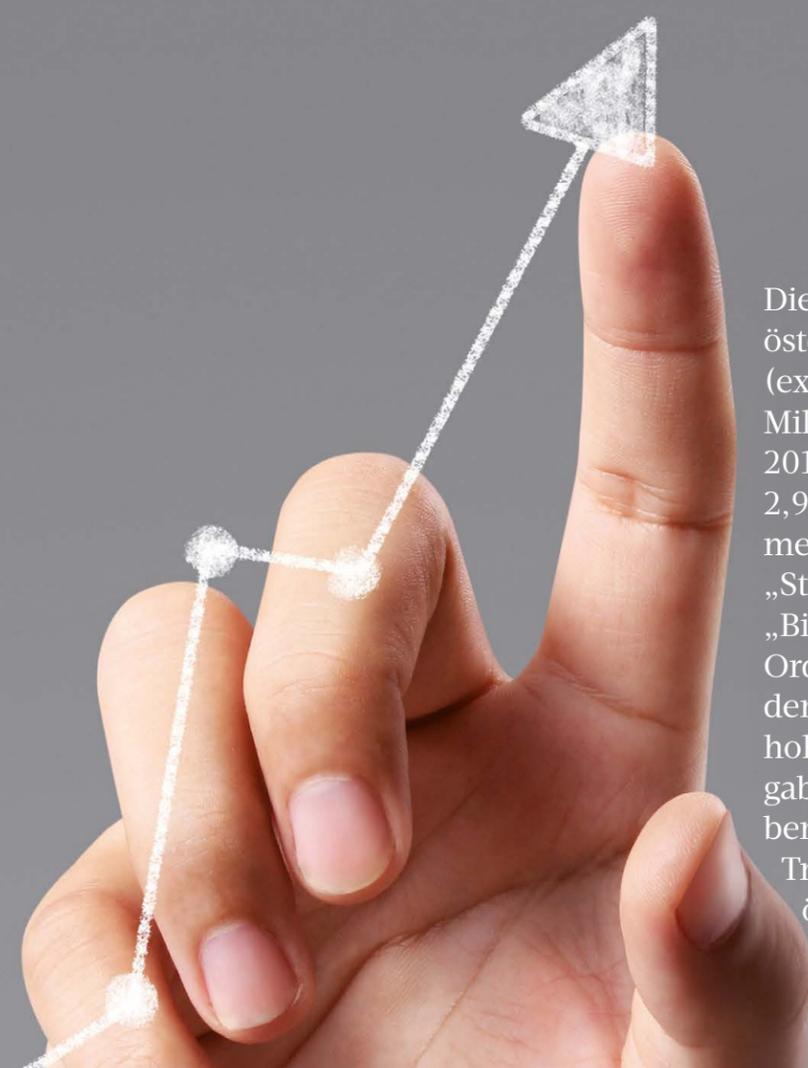
**REPORTAGE**

Ein Dachjuwel im  
 Venusgarten  
 Seite 72

**STUDIE: INVESTITIONEN IN DEN GEMEINDEN**

# SCHULDEN GESUNKEN INVESTITIONEN GESTIEGEN

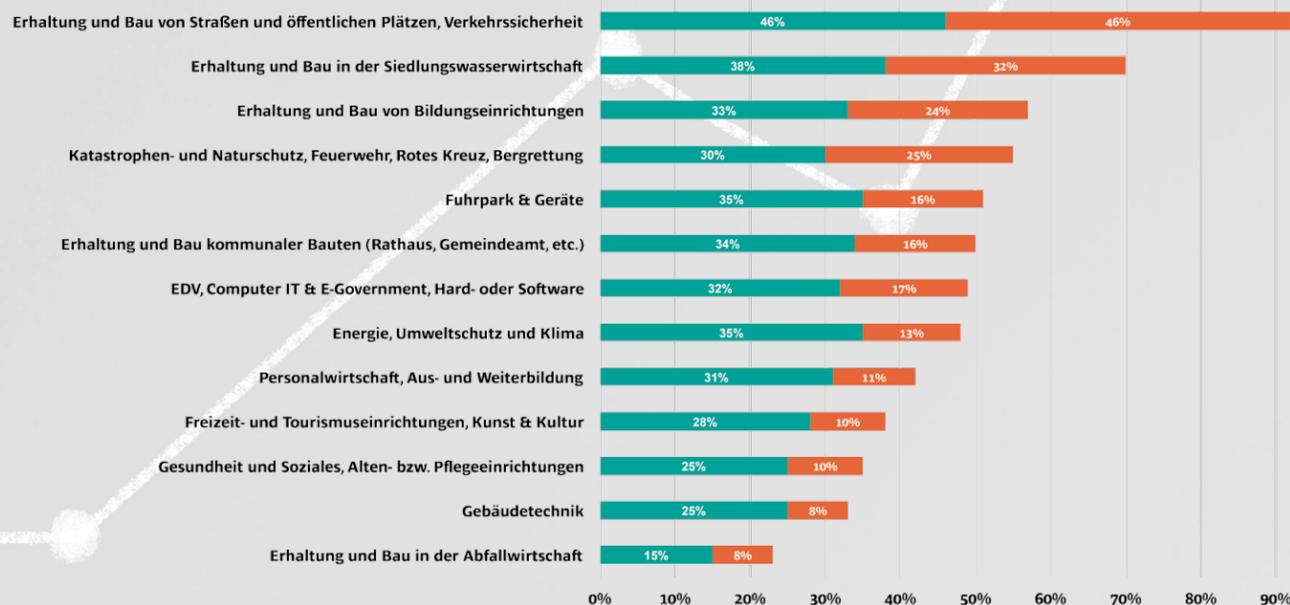
Die Gesamtfinanzschuld der österreichischen Gemeinden (exklusive Wiens) ist auf elf Milliarden Euro gesunken. Seit 2010 ist das ein Rückgang um 2,9 Prozent. Gleichzeitig wurde mehr investiert: Vor allem bei „Straßen und Wasserbau“, „Bildung“ und „öffentlicher Ordnung“ hatten die Gemeinden in den vergangenen Jahren hohe Anstiege der Netto-Ausgaben zu verzeichnen. Sie bleiben also allen Widrigkeiten zum Trotz ihrer Rolle als größter öffentlicher Investor gerecht.



**SO PLANEN GEMEINDEN IHRE INVESTITIONEN**

In diese Bereiche investieren Österreichs Kommunen: Geplante und beschlossene Investitionen der Gemeinden

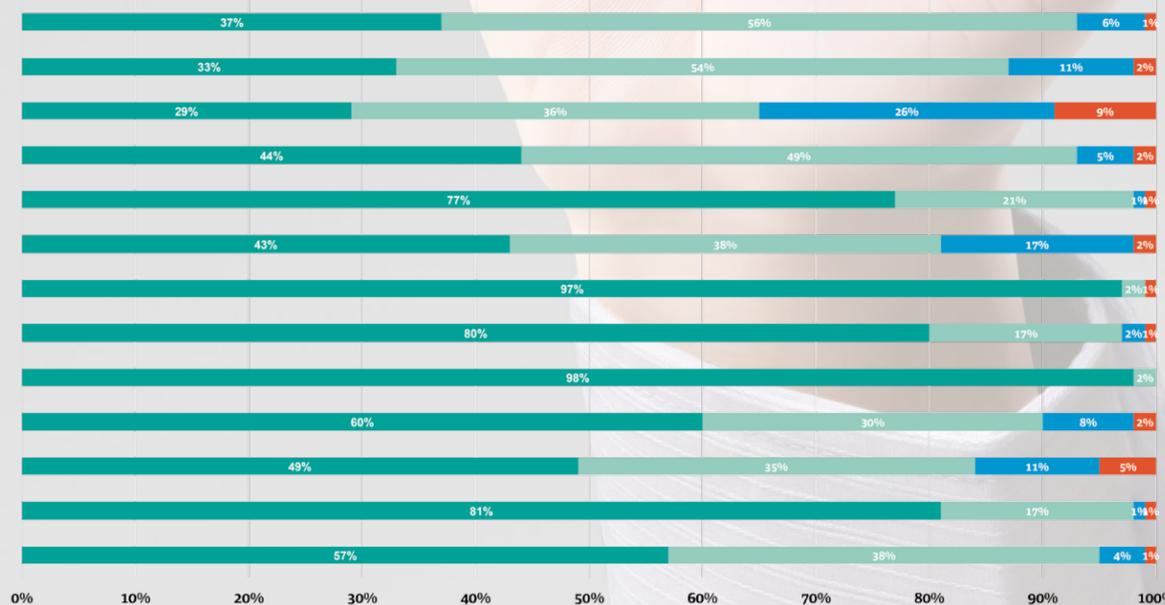
■ Investitionen geplant ■ Investitionen beschlossen



**SO VIEL WOLLEN GEMEINDEN INVESTIEREN**

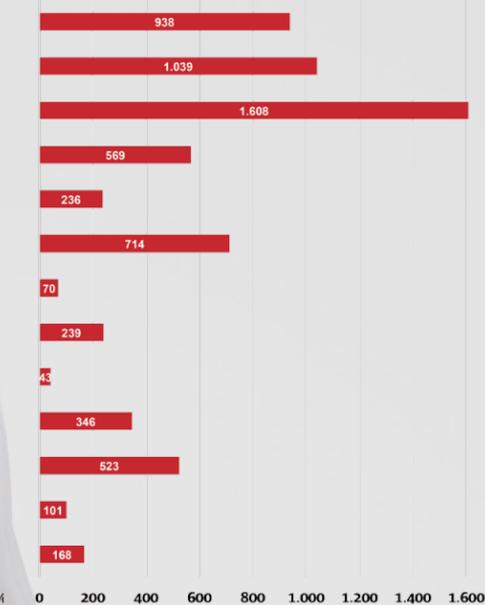
So hoch werden die Kosten für die geplanten oder beschlossenen Investitionen in den einzelnen Bereichen sein:

■ < 100.000 € ■ < 1.000.000 € ■ < 5.000.000 € ■ > 5.000.000 €



**SO VIEL INVESTIEREN GEMEINDEN GESAMT**

Auf Basis fester Erwartungswerte errechnete Gesamtinvestitionssummen in den Bereichen in Millionen Euro.





**85** Prozent der Befragten glauben, dass die derzeitige Situation der öffentlichen Finanzen in Österreich neue Investitionen erschwere. Tatsächlich steigt das öffentliche Defizit im Bundessektor konstant an. Der steigende öffentliche Schuldenstand wird von den Entscheidungsträgern in den Gemeinden als Hindernis für die Finanzierung neuer Investitionen gesehen. Konstant zwei Drittel der Gemeinden sagen, dass ihre eigene finanzielle Situation neue Investitionen erschwere (66 Prozent). Auf Gemeindeebene verlief die Entwicklung des öffentlichen Schuldenstands im Vergleich zur Bundesebene stabiler: 2010 lag er bei 2,2 Prozent des BIP, 2011 ebenfalls, 2012 ist er auf 2,1 Prozent gesunken, 2013 jedoch wieder auf 2,2 Prozent und damit rund sieben Milliarden Euro gestiegen. Einen weiteren Aufschluss zur finanziellen Situation der Gemeinden liefern Daten der Statistik Austria zu den Gesamteinnahmen und Gesamtausgaben: Im Jahr 2013 führten Gesamtausgaben in der Höhe von 18.394 Millionen Euro, denen Gesamteinnahmen von 18.391 Millionen gegenüberstanden, zu einem Abgang von drei Millionen Euro.

**Angesichts der weiterhin angespannten finanziellen Lage** schauen sich viele Gemeinden mittlerweile nach Partnerschaften für die Umsetzung neuer Projekte um. Rund drei Viertel der Gemeinden arbeiten laut der aktuellen Umfrage bei Infrastrukturprojekten mit anderen Gemeinden zusammen (74 Prozent). 43 Prozent der Gemeinden sind bzw. waren darüber hinaus Partner in Einkaufsgemeinschaften; der Anteil ist gegenüber 2014 um 6 Pp. zurückgegangen. Drei aus zehn Gemeinden sind Teil von Projekten mit privaten Partnern (30 Prozent). Ein Drittel der Gemeinden (33 Prozent) gibt an, dass die Ausgliederung von Aufgaben der Gemeinde helfen würde.

Neu abgefragt wurde die zunehmende Problematik von Leerstand: Das Leerstehen von Immobilien ist meist Merkmal von stattfindenden Schrumpfungprozessen, die häufig durch Bevölkerungsrückgänge und demografisch bedingte Strukturveränderungen signalisiert werden. Von Leerstand betroffen sind vor allem strukturschwache Gemeinden und Regionen in peripheren Lagen. Österreichweit sagen 37 Prozent der Gemeinden, dass leer stehende Immobilien für sie ein zunehmendes Problem darstellen.

**ÜBER DIE STUDIE  
„INVESTITIONEN IN DEN  
GEMEINDEN“**

Im Rahmen dieser Untersuchung führte Dr. Harald Pitters, Pitters® Trendexpert, zu Jahresbeginn 2015 insgesamt 546 Online-Interviews mit Verantwortlichen auf Gemeindeebene durch. Die durchschnittliche Interviewdauer lag bei rund zwölf Minuten. Zentrale Fragen der Studie, die erstmals beim KWF 2015 präsentiert wurde, waren die aktuelle finanzielle Situation der Gemeinden sowie Hindernisse und Möglichkeiten künftiger Investitionen. Insgesamt nahmen österreichweit 546 Entscheidungsträger in den einzelnen Gemeinden an der Umfrage teil, das entspricht einem Rücklauf von 26 Prozent sämtlicher Gemeinden Österreichs.

**Aufgrund steigender Abwanderung müssen sich immer mehr Gemeinden in ruralen Gebieten mit leer stehenden Gebäuden und Schrumpfungprozessen auseinandersetzen.**

Leer stehende und brachfallende Gebäude sind dabei wesentliche Auswirkungen und Indikatoren von Schrumpfungprozessen im Zuge eines stattfindenden Strukturwandels. Vor allem strukturschwache Gemeinden und Regionen sind davon häufiger betroffen. Eine Studie der BOKU Wien identifizierte auf Basis zweier Analyseebenen (Bezirks- und Gemeindeebene) mit jeweils angepassten Indikatoren strukturschwache bzw. strukturstarke Regionen in Österreich.

Eine vollständige statistische Übersicht über aktuelle Leerstände in Österreich nach Regionen ist jedoch noch ausständig. Aus diesem Grund wurden in der diesjährigen Umfrage von Pitters® Trendexpert zum ersten Mal auch Schätzungen zum Leerstand in der Heimatgemeinde erhoben. Demnach schätzen jeweils rund vier von zehn Gemeinden den Leerstand an privaten und gemeindeeigenen Immobilien bei sich auf weniger als zehn Prozent ein, 29 Prozent der Gemeinden schätzen den Leerstand bei privaten Immobilien auf zehn bis weniger als 20 Prozent, 16 Prozent auf 20 Prozent und mehr. Der Leerstand bei privaten Immobilien ist damit höher als bei gemeindeeigenen: nur sieben Prozent der Gemeinden beziffern den Leerstand gemeindeeigener Immobilien auf zehn bis weniger als 20 Prozent, nur vier Prozent auf 20 Prozent oder mehr.

Auffallend ist, dass fast die Hälfte der befragten Entscheidungsträger dazu keine Angabe machen konnte oder wollte.

**Während konstant zwei Drittel der Gemeinden angeben, ihre derzeitige finanzielle Situation sei hinderlich für künftige Investitionen,** hat sich die grundsätzliche Einschätzung der aktuellen finanziellen Situation etwas verbessert. Während 2012 nur 37 Prozent aller Befragten die finanzielle Situation als „sehr“ bzw. „eher gut“ bezeichneten, waren es in der letztjährigen Umfrage bereits 50 Prozent dieser Anteil ist auf 51 Prozent gestiegen. Demgegenüber sagen 50 Prozent, die finanzielle Situation ihrer Gemeinde sei „schlecht“, ein Prozent konnte oder wollte keine Angabe dazu machen. Vor allem kleine Gemeinden mit weniger als 1000 Einwohnern geben mehrheitlich an, ihre finanzielle Situation sei insgesamt schlecht, mittlere und größere Gemeinden schätzen ihre finanzielle Situation demgegenüber besser ein.

Nach wie vor geht die Mehrheit der Gemeinden (59 Prozent) von stabilen finanziellen Entwicklungen in den kommenden Jahren aus. Allerdings hat sich der Anteil an Gemeinden, die von einer Verbesserung ihrer finanziellen Situation ausgehen, von 2014 auf 2015 halbiert (sechs Prozent), während mittlerweile wieder mehr als ein Drittel (35 Prozent) eine Verschlechterung befürchtet. Vor allem Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern gehen mehrheitlich



**„DIE GEMEINDEN BLEIBEN EINE EBENE, AUF DER FÜR POLITISCHE ENTSCHEIDUNGSTRÄGER NOCH HANDLUNGSSPIELRAUM BESTEHT.“**

**Dr. Harald Pitters,**  
Trendexperte und Kommunalforscher

(53 Prozent) von einer Verschlechterung ihrer finanziellen Lage in den kommenden Jahren aus. Gemeinden, die ihre derzeitige finanzielle Lage bereits als schlecht bezeichnen, gehen zu 42 Prozent davon aus, dass sich die Lage auch in den kommenden Jahren verschlechtern wird, während Gemeinden, die ihre Finanzen positiv beurteilen, eher an stabile Entwicklungen 2015/16 glauben.

Die Sozialausgaben in Österreich sind weiter im Steigen. Nicht zuletzt aufgrund des demografischen Wandels werden die Pflege und Betreuung älterer bzw. kranker Menschen zur immer stärkeren finanziellen Belastung für die kommunale Ebene. Die Gemeinden kommen dabei gemeinsam mit den Ländern primär für die Sachleistungen (z. B. in Form mobiler Dienste oder Seniorenheime) auf. Die Befragung bestätigt diesen Trend: 78 Prozent sagen, die Ausgaben seien in den letzten zehn Jahren vor allem im Bereich Gesundheit/Soziales bzw. bei Alten- und Pflegeeinrichtungen wesentlich stärker gestiegen als die durchschnittlichen Gemeindeausgaben. Abhilfe dabei sollte der „Pflegefonds“ schaffen, der 2011 eingerichtet wurde, um Länder, Städte und Gemeinden bei der Bewältigung der zu erwartenden Pflegedienstleistungen zu unterstützen.

67 Prozent der Befragten geben weiters an, die Ausgaben seien für den Erhalt und Bau von Straßen und öffentlichen Plätzen sowie für die Verkehrssicherheit gestiegen. Mittlerweile mehr

als die Hälfte der Befragten (56 Prozent) gibt an, die Kosten für den Erhalt und Bau von Bildungseinrichtungen seien gestiegen. In 46 Prozent der Fälle sagen die Befragten, die Kosten seien für den Erhalt und Bau in der Siedlungswasserwirtschaft gestiegen, bei 44 Prozent für EDV, Computer, IT & E-Government sowie Hard- und Software. Ebenfalls 44 Prozent der Befragten geben an, die Kosten für Katastrophen- und Umweltschutz sowie Rettungskräfte seien in den letzten zehn Jahren deutlich gestiegen. 29 Prozent der Befragten geben ferner an, die Gemeinkosten für den Erhalt und Bau kommunaler Bauten seien gestiegen. Am seltensten geben die Befragten an, die Kosten seien für den Erhalt und Bau der Abfallwirtschaft (15 Prozent), die Gebäudetechnik (16 Prozent), Freizeit- und Tourismuseinrichtungen/Kunst & Kultur (18 Prozent) sowie die Personalwirtschaft und Weiterbildungen (19 Prozent) gestiegen. Am unteren Ende stehen „Freizeit- und Tourismuseinrichtungen, Kunst & Kultur“ (18 Prozent), Personalwirtschaft, Aus- und Weiterbildungen (17 Prozent) sowie Gebäudetechnik (14 Prozent).

Mit Abstand am häufigsten werden wie in den Vorjahren Infrastrukturprojekte zum Erhalt bzw. Bau von Straßen und öffentlichen Plätzen sowie zur Verkehrssicherheit geplant oder beschlossen (86 Prozent). Am zweithäufigsten werden Investi-

## DIE INVESTITIONSSCHWERPUNKTE DER GEMEINDEN LIEGEN BEI BILDUNGSEINRICHTUNGEN UND DER SIEDLUNGSWASSERWIRTSCHAFT.

**Dr. Harald Pitters,**  
Trendexperte und Kommunalforscher

### SO FINANZIEREN GEMEINDEN IHRE INVESTITIONEN



tionen in den Erhalt und Bau der Siedlungswasserwirtschaft geplant oder beschlossen (70 Prozent).

**Hochrechnung der erwarteten Investitionen: Jene Gemeinden, die Projekte geplant oder beschlossen haben, wurden gebeten, die Höhe der geschätzten Kosten dafür anzugeben.** Die Reihung nach den unterschiedlichen Kategorien zeigt dabei bereits eine ungefähre Einschätzung, die sich mit jener aus den letzten Jahren weitestgehend deckt. Demnach wird für „Personalwirtschaft/Aus- und Weiterbildung“ und „EDV, Computer, IT & E-Government, Hard- oder Software“ vermutlich am

wenigsten Geld nominal investiert, während insbesondere für den Erhalt bzw. Bau von neuen Bildungseinrichtungen hohe finanzielle Mittel veranschlagt werden.

Österreichs Gemeinden planen demnach, mit rund 1,6 Milliarden Euro in Projekte zum Erhalt und Bau von Bildungseinrichtungen zu investieren. An zweiter Stelle stehen Projekte zum Erhalt und Bau in der Siedlungswirtschaft – hier sind Investitionen in der Höhe zwischen rund 950 Millionen und eine Milliarde Euro geplant.

Mit Investitionen in der Höhe von rund 793 bis 938 Millionen Euro liegen Projekte im Bereich „Erhaltung und Bau von Straßen und öffentlichen Plätzen, Verkehrssicherheit“ an dritter Stelle, gefolgt vom Erhalt und Bau kommunaler Bauten mit 620 bis 714 Millionen Euro und dem Katastrophen- und Naturschutz mit geplanten Kosten von zwischen 476 und 569 Millionen Euro. Auffällig ist, dass die genannten Investitionssummen im Vergleich zum Vorjahr wieder gesunken sind, am deutlichsten beim Erhalt und Bau der Bildungseinrichtungen: hier wurden letztes Jahr noch Investitionen in der Höhe von mehr als zwei Milliarden Euro geplant.

Bei den Investitionen in kommunale Bauten sowie den Straßenbau überwiegen nach wie vor der Erhalt und die Renovierung von bestehenden Bauten (61 Prozent) im Vergleich zu Neubauten (13 Prozent). Die Absicht, in Neubauten

zu investieren, ist im Vergleich zur Befragung letztes Jahr gleich geblieben.

Die Hochrechnungen legen teilweise beträchtliche Investitionssummen der Gemeinden in die einzelnen Projekte offen, gleichzeitig stellt sich damit auch die Frage der Finanzierung der geplanten bzw. bereits beschlossenen Projekte, zumal die Hälfte der Gemeinden in Österreich ihre aktuelle finanzielle Situation als „schlecht“ einschätzt. Wie bereits in den Jahren zuvor stehen Landesförderungen in der Wichtigkeit ganz oben: für 93 Prozent aller Gemeinden, die Projekte planen oder beschlossen haben, sind diese wichtig. An zweiter Stelle stehen Eigenmittel (81 Prozent), an dritter Stelle Bundesförderungen (69 Prozent) und Darlehen (69 Prozent). Die Bedeutung von EU-Förderungen ist im Vergleich zu 2014 deutlich gesunken: nur noch 29 Prozent der Gemeinden erwarten sich von der EU finanzielle Unterstützung bei der Umsetzung anstehender Investitionen, 2014 waren es noch 41 Prozent.

**Die Bedeutung der spezifischen Kosten für die jeweiligen Investitionsentscheidungen wurde auch abgefragt,** neu hinzugekommen ist die Einstufung der Relevanz sogenannter Lebenszykluskosten. Die Befragten wurden gebeten, die Kostenarten in eine Reihenfolge zu bringen; beginnend bei den wichtigsten. Investitionskosten stellen für 50 Prozent

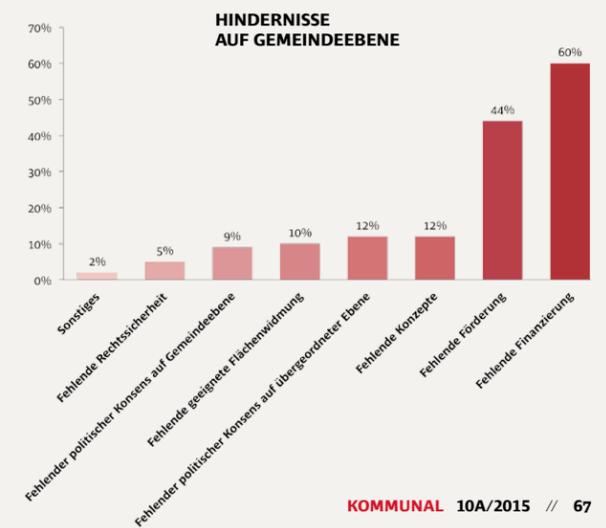
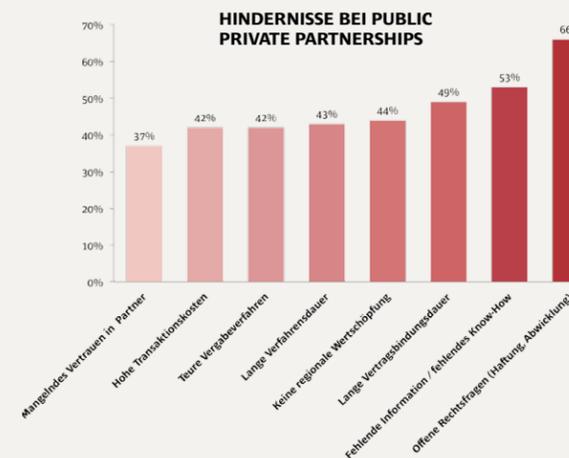
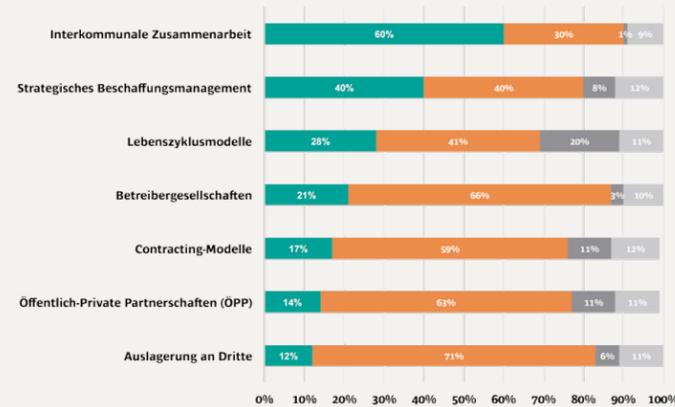
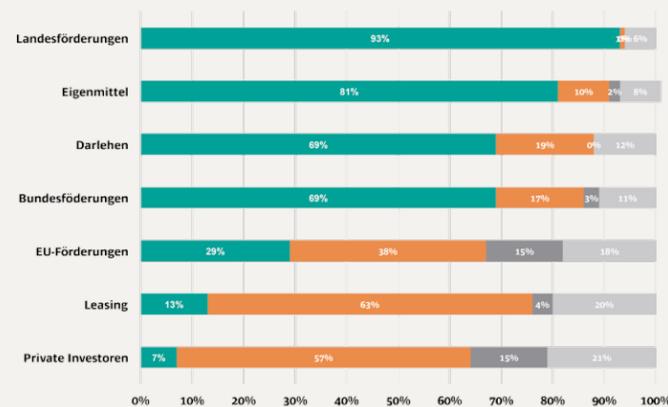
### HINDERNISSE BEI INVESTITIONEN UND PUBLIC PRIVATE PARTNERSHIPS

Die Studie untersuchte auch die größten Hindernisse bei der Realisierung geplanter öffentlich-privater Partnerschaften und bei Investitionen auf Gemeindeebene:



Finanzierungsarten nach Wichtigkeit

■ Eher wichtig ■ Eher nicht wichtig ■ kenne ich nicht ■ keine Angabe



demnach den wichtigsten Kostenpunkt bei Investitionsentscheidungen dar, für 22 Prozent stehen diese auf dem zweiten Rang. Für ein Fünftel der Gemeinden stellen Finanzierungskosten die wichtigsten Kosten, nach denen sie ihre Investitionsentscheidungen treffen, dar. Lebenszykluskosten stehen für 15 Prozent der Gemeinden an erster Stelle, allerdings sagen 44 Prozent – und damit die relative Mehrheit – dass diese für sie keine Bedeutung bei der Abwägung von Investitionsentscheidungen einnehmen. Betriebskosten stellen für zwölf Prozent die wichtigste Entscheidungsgrundlage dar, Energiekosten nur noch für drei Prozent.

Die Realisierung der geplanten bzw. beschlossenen Projekte erfordert immer häufiger auch neue Formen der Finanzierung. Besonders häufig schätzen die Gemeinden Formen der interkommunalen Zusammenarbeit als wichtig ein (60 Prozent), gefolgt von strategischem Beschaffungsmanagement (40 Prozent). Beide Aspekte sind im Vergleich zu 2014 wieder gestiegen.

Als größtes Hindernis nannten die Befragten vergangenes Jahr offene Rechtsfragen. Die aktuelle Befragung zeigt, dass mittlerweile sogar schon für zwei Drittel der Gemeinden (66 Prozent) offene Rechtsfragen in Bezug auf Haftungen oder die Abwicklung ein Hindernis für künftige öffentlich-private Partnerschaften darstellen. An zweiter Stelle stehen fehlende Informationen (53 Prozent), gefolgt von langen Vertragsbindungsdauern (49 Prozent). Ähnlich hoch liegen die Hindernisse „keine regionale Wertschöpfung“ (44 Prozent), „lange Verfahrensdauer“ (43 Prozent), „teure Vergabeverfahren“ (42 Prozent) und „hohe Transaktionskosten“ (42 Prozent). Am seltensten stellt mangelndes Vertrauen in den/die Partner ein

Hindernis für die befragten Entscheidungsträger dar (37 Prozent).

Wie auch schon in den Jahren zuvor ist die fehlende Finanzierung für 60 Prozent der Gemeinden das größte Hindernis für Investitionen auf kommunaler Ebene, wobei der Anteil merklich gesunken ist. An zweiter Stelle rangieren fehlende Förderungen. Sämtliche sonstige Hindernisse wie z. B. fehlende Konzepte oder fehlender politischer Konsens auf übergeordneter Ebene stellen nur noch für rund jede zehnte Gemeinde Hindernisse auf dem Weg zur Finanzierung ihrer geplanten Investitionsvorhaben dar.

**Noch eine Aussage lässt sich anhand der Studie treffen:** Die Gemeinden sind offen für den sogenannten „Feedback-Loop“ mit den BürgerInnen und nutzen dazu zunehmend Soziale Medien, wie Facebook, Twitter etc. Als unumgänglicher Zukunftsbereich ist auch die Analyse und Nutzung bestehender Datenmaterials (Stichwort: Big Data) in den Gemeinden angekommen. Gerade in den für die Gemeinden so zentralen Themenbereichen Infrastruktur, Gesundheit, Pflege und Bildung gilt es unter Berücksichtigung sämtlicher bestehender datenschutzrechtlicher Regelungen optimal mit den vorhandenen Daten und Informationen umzugehen. Dieser sorgfältige Umgang erscheint jedenfalls geboten, denn mehr als zwei Drittel der BürgerInnen vertrauen den lokalen und regionalen Entscheidungsträgern und – als europaweiter Spitzenwert – gar 92 Prozent fühlen sich mit ihrem Heimatort verbunden. Gerade hier tragen moderne und ästhetische Investitionen besonders zur Verbesserung der Lebensqualität bei. ●



**DIE STUDIE  
„INVESTITIONEN IN  
DEN GEMEINDEN“**

ist als PDF auf der  
Website

[www.kommunal.at](http://www.kommunal.at)

zu Download  
bereitgestellt.



**Zaunteam**  
Starke Zäune. Starkes Team.

**Lösungen für höchste Sicherheit.**  
Größte Auswahl, persönliche Beratung und fachgerechte Montage erhalten Sie bei Zaunteam, Ihrem Spezialist für Zäune und Tore.

[www.zaunteam.at](http://www.zaunteam.at)  
Gratis-Tel. 0800 84 86 888

# Erfolgreiche Kommunalprojekte finanziert · realisiert

Besuchen Sie  
uns auf der  
Kommunalmesse  
am Stand 354  
in Halle C



Psychosoziales Betreuungszentrum Mauer, Niederösterreich



Volksschule Thalgau, Salzburg



Landespflegeheim Wolkersdorf, Niederösterreich



Weinkompetenzzentrum Krems, Niederösterreich

Seit 45 Jahren begleiten wir unsere Kommunen ein ganzes „Immobilienleben“ lang. Wir bieten Ihnen Dienstleistungen entlang der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette – von vielfältigen Finanzierungslösungen bis hin zur Realisierung. Alles mit einem Ansprechpartner.

Die Finanzierung und Realisierung von Amtshäusern, Schulen und Kindergärten, Bauhöfen, Sicherheitszentren und Feuerwehrhäusern, Fachmarktzentren und Verkaufsmärkten, Gebäuden für Betreutes Wohnen und Pflegeheimen sowie Büro- und Wirtschaftsgebäuden zählt zu unserem Alltag. Wir bieten maßgeschneiderte Lösungen für kommunale Investitions- und Bauvorhaben.

Abgestimmt auf den jeweiligen Bedarf finden wir budgetschonende Finanzierungslösungen, begleiten Ihr Projekt in rechtlicher, steuerlicher und bautechnischer Hinsicht und bieten professionelles Vertragsmanagement sowie wirtschaftliche Projektanalyse als Dienstleistungen. Wie wir Ihre Gemeinde unterstützen können, erfahren Sie online oder unter 05 0100 - 27260.

