

„Das kostet uns Leerstand als Gemeinde“

LEADER-REGIONEN

im Weinviertel

Mit Unterstützung von Land und Europäischer Union



LE 14-20
Entwicklung für den ländlichen Raum



Europäischer
Landwirtschaftsfonds für
die Entwicklung des
ländlichen Raums.
Hier investiert Europa in
die ländlichen Gebiete



SKOPELOS.TV
www.skopelos.tv

DEFINITION LEERSTAND WEINVIERTEL

Mit Leerstand werden ganze Gebäude, Gebäudeteile und unbebaute Ortsräume bezeichnet, wenn diese aus der Nutzung fallen oder in einem (üblichen) Zeitraum von einem Jahr nicht einer zweckbestimmten Nutzung zugeführt werden.

Der Leerstand betrifft Gebäude und Gebäudeteile unabhängig von ihrem baulichen Zustand und ihrer bisherigen Nutzung.

Unbebauter Ortsraum wird dann als Leerstand definiert, wenn gewidmetes und aufgeschlossenes Bauland unbebaut und in eine Siedlung eingebettet ist, unabhängig von der Pflege und Vornutzung.

LEADER-REGIONEN

im Weinviertel

Mit Unterstützung von Land und Europäischer Union



LE 14-20
Entwicklung für den ländlichen Raum



Europäischer
Landwirtschaftsfonds für
die Entwicklung des
ländlichen Raums.
Hier investiert Europa in
die ländlichen Gebiete



Ein Weinviertler Dorf..



LEER

RESERVE

LEER

LEER

LEER

LEER

LEER

LEER

RESERVE

RESERVE

RESERVE

Leerstand und seine Folgewirkungen

- viel innerörtlicher Leerstand
 - Es fehlt an Wohnraum/Wirtschaft in der Gemeinde!
→ **Folge: weniger Einwohner:innen/Beschäftigte (Folge sind auch weniger Einnahmen für die Gemeinde)**
 - vorhandene/bestehende Infrastruktur wird wenig effizient genutzt
→ **Folge: bestehende Infrastruktur wird aliquot kostspieliger**

AUSWIRKUNGEN:

- leerstehende Häuser/Bauparzellen im Zentrum
→ Bedarf nach Neubau/Neuaufschließung am Ortsrand
→ **kommunale Investitionen in neue technische (Straßen, Ver-/Entsorgung, öffentlicher Verkehr) + soziale Infrastruktur**



EXKURS

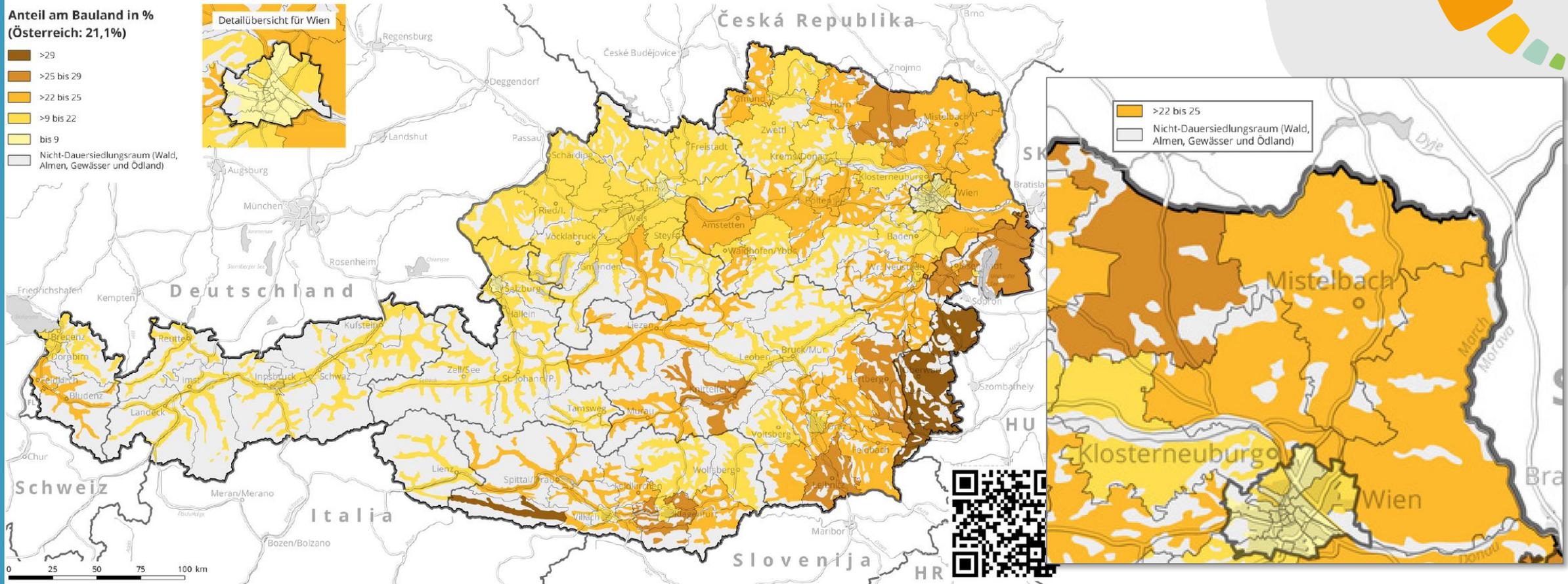
Wie viel Baulandreserven gibt es 2022?



Anteil der Baulandreserven am Bauland insgesamt 2022

Anteil am Bauland in %
(Österreich: 21,1%)

- >29
- >25 bis 29
- >22 bis 25
- >9 bis 22
- bis 9
- Nicht-Dauersiedlungsraum (Wald, Almen, Gewässer und Ödland)



Quelle: ÖROK-Monitoring Flächeninanspruchnahme und Versiegelung (2022), Datengrundlage: Umweltbundesamt; Politische Bezirke
© ÖROK 2023; Bearbeitung: ÖIR Projektthaus, Universität Wien (IfGR)



Mit Unterstützung von Bund, Land und Europäischer Union

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft



EXKURS

Wie viel Leerstand gibt es?



- ➔ Es gibt keine (statistischen) Zahlen, die „Leerstand“ bezifferbar machen.
- ➔ Vergleiche (Ö, NÖ) sind daher aktuell nicht möglich.

Mit Unterstützung von Bund, Land und Europäischer Union

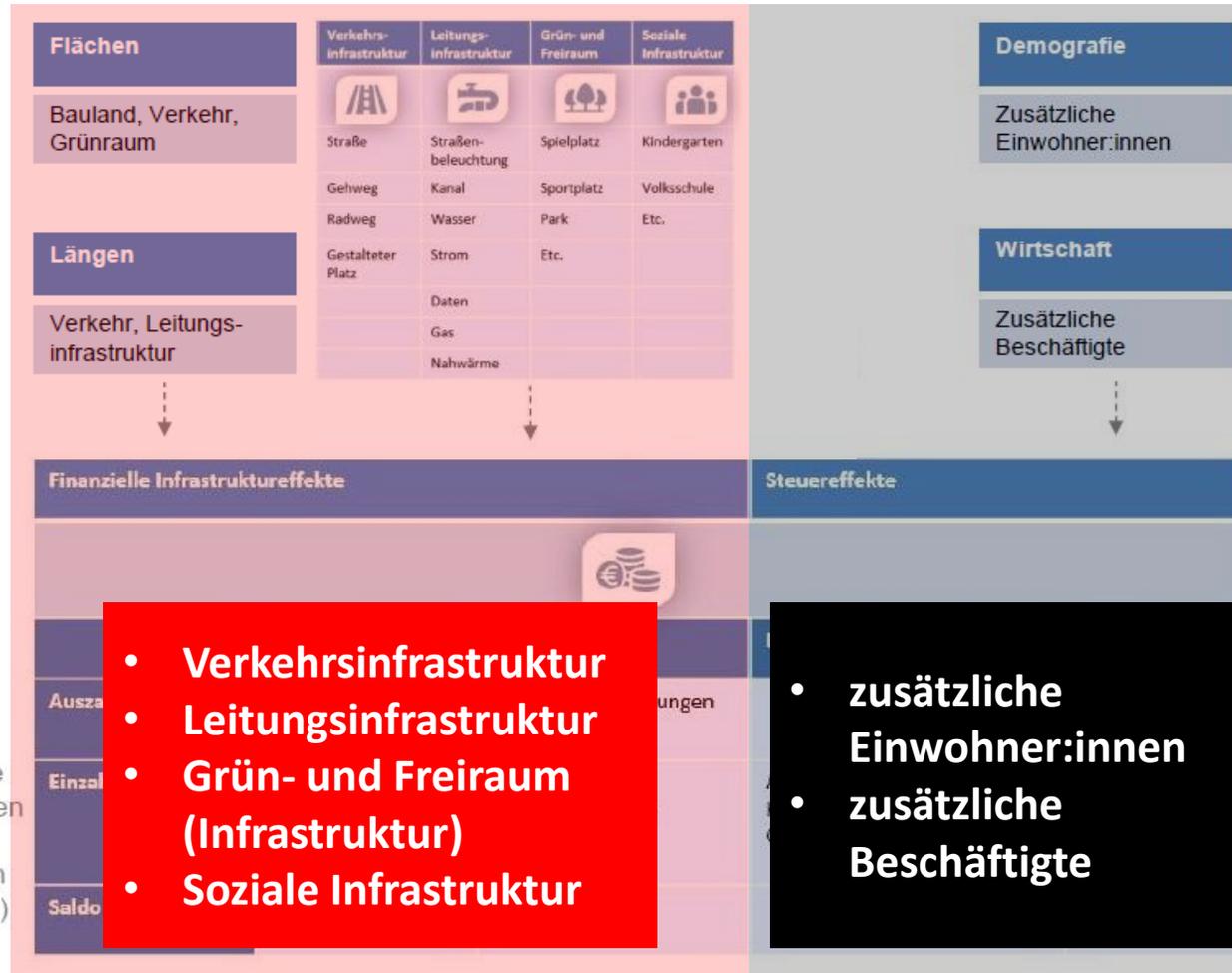
Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

LE 14-20
Lebensmittel für die Zukunft



Fiskalische Effekte der Siedlungsentwicklung

**Mengen-
effekte**
von Wohn-/
Betriebs-
gebieten



**Fiskalische
Effekte**
auf das Budget
der Standort
gemeinde

abhängig von
- Bebauungsform/Dichte
- örtlichen Gegebenheiten
(Lage, Distanz)
- infrastruk. Kapazitäten
im Umfeld (Auslastung)

- Verkehrsinfrastruktur
- Leitungsinfrastruktur
- Grün- und Freiraum (Infrastruktur)
- Soziale Infrastruktur

- zusätzliche Einwohner:innen
- zusätzliche Beschäftigte

Quelle: eigene Darstellung auf Basis NIKK (2023).

In der Regel ohne indirekte Effekte (z.B. Wanderung, Pendeltätigkeit, Arbeitsmarkt, Vorleistungsverflechtungen) und ohne ökonomische Bewertung von Folgeeffekten (Flächeninanspruchnahme, Biodiversität, Emissionen, etc.)





Was kostet Leerstand?

Nach dem Vortrag von Johann Bröthaler bei der Leerstandskonferenz am 8.11.2023.



Mit Unterstützung von Bund, Land und Europäischer Union

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

 LE 14-20
Lebensland für den Lebensraum



Europäischer
Lebenslandfonds für
die Entwicklung des
ländlichen Raums.
Hier investieren Europa in
die ländlichen Gebiete.



Ein Weinviertler Dorf 2030...

**1m² leerstehendes (Brutto-)Bauland
(= ~0,76m² Nettobauland)
kostet die Gemeinde im Jahr ~ € 40,00**





Kosten von notwendigen Aufschließungen am Ortsrand?

Nach dem Vortrag von Johann Bröthaler bei der Leerstandskonferenz am 8.11.2023.



Mit Unterstützung von Bund, Land und Europäischer Union

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

 LE 14-20
Lebensmittel für die Lebenswelt



Europäischer
Landwirtschaftsfonds für
die Entwicklung des
ländlichen Raums.
Hier investiert Europa in
die ländlichen Gebiete.

Ein Weinviertler Dorf 2030...

1m² leerstehendes (Brutto-)Bauland

(= ~0,76m² Nettobauland)

kostet die Gemeinde im Jahr ~ € 40,00

AUSSEN-
ENTWICKLUNG

An aerial photograph of a village in a valley. The village is densely packed with houses, many with red-tiled roofs. The surrounding landscape is a mix of green fields, some of which appear to be vineyards, and brown fields, possibly harvested or fallow. In the background, there are rolling hills under a clear blue sky. A yellow arrow points downwards from the text 'AUSSEN-ENTWICKLUNG' towards the village.

Ein Weinviertler Dorf 2030... Ein Gedankenspiel!

1m² leerstehendes (Brutto-)Bauland
(= ~0,76m² Nettobauland)
kostet die Gemeinde im Jahr ~ € 40,00

1m² leerstehendes (Brutto-)Bauland
(= ~0,76m² Nettobauland)
kostet die Gemeinde im Jahr ~ € 40,00

AUSSEN-
ENTWICKLUNG

RESERVE

LEER

LEER

LEER

LEER

RESERVE

KOSTENBEISPIEL (kumulativ dargestellt):

5.000m² (1/2 ha) leerstehendes (Brutto-)Bauland im Ortskern: ~ € 200.000,00

5.000m² Bauland Ortsrand (Aufschließung 2023, 100% bewohnt): ~ € 200.000,00

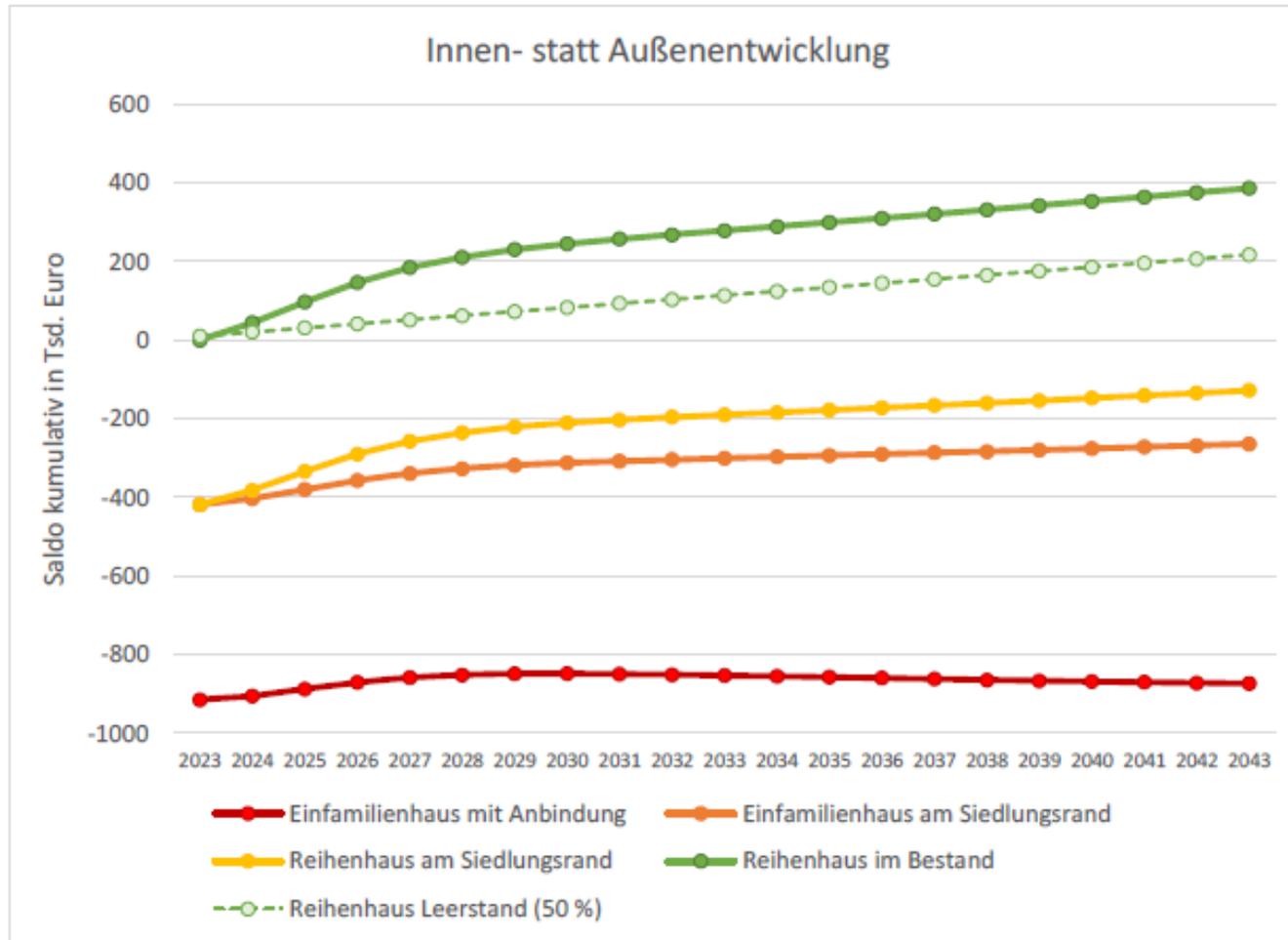
MEHRKOSTEN 2030 (trotz gleichbleibender Einwohner:innen-Zahl): ~ € 400.000,00

Schlussfolgerungen

- **Baulandreserven/Leerstand kostet**
 - Wertminderung (Gebäude/Boden mangels Instandhaltung/Attraktivität)
 - Netto-Ausgaben werden oft nicht berücksichtigt im Gemeindebudget!
 - entgangene Einnahmen sind nicht unmittelbar sichtbar und werden daher nicht berücksichtigt im Gemeindebudget!
- **Widmung kostet**
 - vor allem langfristige finanzielle Verpflichtungen (werden oft nicht berücksichtigt im Gemeindebudget!)
- **Bodenfunktion kostet nichts ☹️**
 - ökologische Effekte der Flächeninanspruchnahme haben keine fiskalischen Effekte
- **Fiskal-Illusion**
 - potenziell finanzielle Anreize für expansive Flächeninanspruchnahme stehen erhebliche Ausgaben gegenüber



Schlussfolgerungen



Quelle: NIKK (2023); eigene Berechnung und Darstellung (2023)

Bröthaler, Leerstandskonferenz, 8. November 2023

JAHRES
GEMEINDEBUDGET

+ € 400.000,00

- € 200.000,00

- € 150.000,00

- € 250.000,00

- € 850.000,00

LEADER
REGION
Weinviertel OST

Mit Unterstützung von Bund, Land und Europäischer Union

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

LE 14-20
Lebensland für die Zukunft



Europäischer
Landwirtschaftsfonds für
die Entwicklung des
ländlichen Raums
Hier investieren Europa in
die ländlichen Gebiete.