



Stadtgemeinde **STOCKERAU**

A-2000 Stockerau, Rathausplatz 1

Tel. +43(0)2266 695, Fax +43(0)1206 19096012

www.stockerau.at | stadtgemeinde@stockerau.gv.at

An das
Amt der NÖ Landesregierung
Abteilung IVW3
z.H. Insp.Rat Martin Hofbauer
Landhausplatz 1
3109 St. Pölten

Stockerau, 27.8.2026

Betrifft: Stellungnahme zu Kennzeichen IVW3-V-3123001/048-2026

Sehr geehrter Herr Insp.Rat Hofbauer!

Wir werden Ihr Anschreiben dem Gemeinderat in der nächsten Sitzung am 30.9.2026 zur Kenntnis bringen.

Bezugnehmend auf Ihr Anschreiben vom 6.7.2026 nehmen wir wie folgt Stellung.

Vorweg stellt sich die Frage, inwiefern die Berechnung der freien Finanzspitze seit Einführung der VRV2015 noch aussagekräftig ist. Ausgangspunkt für diese Berechnung ist das jährliche Haushaltspotenzial des Jahres 2026, welches deshalb bei uns mit 1,526.800 € negativ ist, weil wir in den Vorjahren einen Überschuss von 3,046.059,48 € erwirtschaftet haben und im Jahr 2026 einen Teil dessen für Instandhaltung (1,926.300 €), Investitionen im laufenden Haushalt (714.900 €) und sonstige Ermessensausgaben (z.B. Veranstaltungen, Jugendarbeit, diverse Zuwendungen und Subventionen, etc.) verwenden.

Auch wenn jedes Jahr Instandhaltungsaufwendungen und Kleininvestitionen anfallen, werden sich jene, welche wir 2026 tätigen und in den Vorjahren getätigt haben, nicht wiederholen. In diesen Bereichen besteht jährlich ein beträchtlicher Gestaltungsspielraum bei der Budgeterstellung und Maßnahmenplanung. Üblicherweise budgetieren wir sehr umsichtig, weshalb in den letzten Jahren das Ergebnis im RA auch deutlich besser war als im VA.

Für die Folgejahre verbleibt laut 1. NVA 2026 ein kumulierte Haushaltspotenzial von 1,114.259,48 €, welches unserem Verständnis nach bei einer Vorscheurechnung berücksichtigt werden müsste.

Ein wesentlicher Faktor dafür, dass der finanzielle Spielraum in der Stadtgemeinde Stockerau und in vielen Gemeinden in NÖ deutlich geschrumpft ist, sind die extrem über der Inflationsrate liegenden nachhaltigen Erhöhungen der Umlagen in den letzten Jahren. Diese setzen sich zumindest 2027 und 2028 fort.

Dies kann auch durch diverse Zuschüsse von Bund und Land NÖ nicht ausgeglichen werden, zumal auf diese weder dem Grunde noch der Höhe nach Rechtsanspruch besteht und diese bei einer Berechnung der freien Finanzspitze wieder in Abzug gebracht werden.

Es bleibt lediglich die Hoffnung, dass die hohen Energiepreise zu höheren Umsatzsteuereinnahmen und Ertragsanteilen führen werden.

Aus Sicht der Gemeinden ist die Reduzierung des Gemeindeanteils beim Finanzausgleich von 12 % auf 5 % und die direkte Verrechnung der Umlagen zwischen Bund und Ländern anzustreben.

Darlehen Nr. 19211/2202210

Aus diesem Darlehen wurde der Kauf der Grundstücke 2687, 2688 und 2695 im Ausmaß von gesamt 3.872 m² mit 696.960 € (180 €/m²) finanziert die nunmehr zum Verkauf vorbereitet werden. Ein Teil der Flächen ist für die Erschließung ins öffentliche Gut abzutreten. Die verbleibenden Flächen sollen um 225 €/m² an einen gemeinnützigen Bauträger zur Errichtung geförderten Wohnraums verkauft werden. Durch das Hochwasserereignis 2024 waren zusätzliche Erhebungen erforderlich und die Umwidmung hat sich erheblich verzögert ist aber inzwischen rechtskräftig abgeschlossen.

Angestrebt wird den Verkauf noch heuer abzuwickeln und wie im 1. NVA 2026 vorgesehen 750.000 € zur Tilgung des oben angeführten Darlehens zu verwenden. Durch diese Tilgung könnte der Rückzahlungsbeginn um 2 ½ Jahre bis zum 15.8.2029 hinausgeschoben werden.

Die restlichen Mittel wurden zum Kauf von Grundstücken im Gewerbegebiet West (Zum Wiesfeld) und die Sicherung eines Grundstücks zur Erschließung verwendet. Der letzte Kauf konnte im Dezember 2025 abgeschlossen werden. Gesamt stehen somit 20,5 ha zur Verfügung, wovon rund 9 ha im Eigentum der Stadtgemeinde stehen. Nach Abzug von Ersatzaufforstungsflächen und Flächen für die innere Erschließung rechnen wir mit einer nutzbaren Fläche von rund 16 ha. Davon werden voraussichtlich 7,5 ha auf die Stadtgemeinde entfallen die um nicht weniger als 160 €/m² verkauft werden sollen.

Die Fläche wurden unsererseits auch als möglicher Standort für das Klinikum Weinviertel Süd nominiert und ist zweitgereiht nach dem Standort Alte Au. Diesbezüglich sind wir und der Miteigentümer dem Land NÖ bis 31.12.2028 im Wort.

Ein wesentlicher Faktor für die Umwidmung, Freigabe von Aufschließungszonen und den Verkauf ist auch die geplante direkte Anbindung aus dem Betriebsgebiet an die A22/S3 im Zusammenwirken mit der Neugestaltung der Anschlussstelle Stockerau Nord. Die notwendigen Flächen dafür haben wir gesichert und die Planung durch Land NÖ und ASFINAG ist weit fortgeschritten.

Neben den Rückflüssen zur vollständigen Darlehenstilgung und Mehreinnahmen aus dem Verkauf erwarten wir auch eine nachhaltige Steigerung des Kommunalsteueraufkommens aus der Verwertung des Betriebsgebietes.

Endfälliges Darlehen Kommunale Immobilien Liegenschaftsverwaltungs- und Verwertungsgesellschaft m.b.H. Stockerau (in der Folge kurz KIG)

Die am 30.6.2028 endfällige Ausgliederungsdarlehen in Höhe von 52.429.115,88 € konnten bis zum Stichtag 31.12.2025 auf 46.000.000 € reduziert werden.

Die Nettomieterlöhne haben sich seit 2009 von 1.498.870 € durch diverse Maßnahmen auf 2.879.640 € im Jahr 2025 positiv entwickelt. Lediglich die von der Bundesregierung beschlossene Mietzinsbremse hat verhindert, dass wir die 3 Mio. € Grenze erreicht haben. Ohne weitere staatliche Eingriffe werden wir diese spätestens 2027 überschreiten. Die Sanierungsoffensive und in der Folge die Vermietung von Leerständen trägt auch positiv zu Entwicklung der Mieteinnahmen bei. Aus diesen Nettomieterlöhnen werden die am 30.8.2028 offenen Ausgliederungs- und Sanierungsdarlehen zu bedienen sein.

Die KIG ist zum Teil Eigentümer der Sportanlage Alte Au die an das Land NÖ für den Klinikstandort Weinviertel Süd verkauft wird. Der Erlösanteil von mehr oder weniger 8 Mio. € wird zur Sondertilgung der Ausgliederungsdarlehen verwendet werden. Damit verbunden ist aber auch der Entfall von Mieteinnahmen für die KIG in Höhe von 440.000 € p.a. die dann nicht mehr für die Darlehenstilgung zur Verfügung stehen.

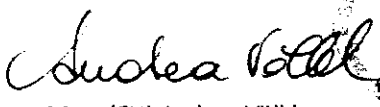
In der Stadtgemeinde wird die Aufnahme eines Darlehens in gleicher Höhe erforderlich werden, um die Rückabwicklung oder Neuerrichtung der Sportanlagen zu finanzieren. Die Rate wird aus der Mietersparnis zu bedienen sein und die Haftung für die KIG reduziert sich im gleichen Ausmaß.

Aus dem Immobilienbestand der KIG wurden nicht betriebsnotwendige Objekte für die Bereitstellung der erforderlichen Sozialwohnungen identifiziert welche um voraussichtlich 18,5 Mio. € verkauft und zur Darlehenstilgung verwendet werden können. Bei gut der Hälfte dieser Objekte sind noch Vorleistungen zu erbringen, um den bestmöglichen Erlös zu erzielen. Zumindest ein Teilbetrag sollte noch vor dem 30.6.2028 zu realisieren sein.

Wir wollen noch heuer mit den Finanzinstituten Gespräche über die langfristige Tilgung der verbleibenden endfälligen Darlehen führen.

Wir hoffen Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben.

Mit freundlichen Grüßen



Mag. (FH) Andrea Völkl
Bürgermeisterin



Gerhard Dummer
Finanzstadtrat