

Performance der Gemeinnützigen Bauvereinigungen in Niederösterreich

Bericht, 27. Februar 2021

PERFORMANCE DER GEMEINNÜTZIGEN BAUVEREINIGUNGEN IN NIEDERÖSTERREICH

Im Auftrag des GBV Landesverband Niederösterreich

FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann, IIBW

Dr. Felix Josef, Triconsult Wirtschaftsanalytische Forschung GmbH

Februar 2021

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

PF 2, A 1020 Wien

Tel. + 43 1 968 60 08

Mail: office@iibw.at

Internet: www.iibw.at

INHALT

1	DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE	5
1.1	NÖ Raumordnungsgesetz	5
1.2	Die GBVs in der Gemeinde	5
1.3	Die Stärken und Schwächen der GBVs aus Sicht der Gemeinde	6
1.4	Beurteilung der GBVs	7
1.5	GBVs in Gegenüberstellung zu gewerblichen Anbietern	7
1.6	Weitere Aufgaben der GBVs	7
1.7	Probleme im Lockdown	8
1.8	Struktur der Gemeinden	8
2	IN DER GEMEINDE TÄTIGE GBV	9
3	RAUMORDUNG, ORTSENTWICKLUNG	9
4	GBV-DIENSTLEISTUNGEN	13
5	VERGLEICH GBV – GEWERBLICHE	18
6	UMGANG MIT DER COVID-KRISE	23
7	BETREUTES WOHNEN	24
8	ANHANG – FRAGEBOGEN	27

1 DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die vorliegende Befragung von Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern in Niederösterreich erfolgte zunächst als online Befragung. Zwischen 7. und 19. Jänner antworteten 89 angesprochene BürgermeisterInnen. Nach einer Zwischenauswertung wurde eine nach Vierteln und Ortsgröße vorgeschichtete Telefonstichprobe erstellt und es wurden weitere 12 Interviews durchgeführt.

Anders als laut Briefing erwartet, war der Anteil der Befragten mit einer aktiven GBV im Ort nicht sehr hoch: Gerade 35% konnten über ihre Erfahrungen mit Gemeinnützigen Bauvereinigungen berichten. Die Stichprobe wurde darauf in einem weiteren Erhebungsschritt auf 65 Interviews mit BürgermeisterInnen, die mit GBV im Ort Erfahrungen haben, aufgestockt. Die telefonische Feldarbeit wurde am 25.2. beendet.

1.1 NÖ RAUMORDNUNGSGESETZ

Eine erkennbare Erleichterung bei Ankauf von Altgebäuden durch das NÖ Raumordnungsgesetz sehen die Betroffenen – wenn überhaupt nur im Ortskern –, bei Altgebäuden außerhalb und vor allem bei der Bevorratung von Baugrundstücken ist das neue ROG eher behindernd und die Grundstückspreise werden steigen.

Die Entwicklung der Räume anhand der GFZ wird in Hinkunft fast ausschließlich in der Hand der örtlichen Raumplaner liegen, die GBVs werden damit kaum betraut, genauso wenig wie bei der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete.

Liegenschaften im Ortskern werden in erster Linie über den Preis an GBVs verkauft, die BürgermeisterInnen gehen nicht davon aus, dass die VerkäuferInnen eine Wohnung als Gegenleistung wollen; tendenziell glauben die Befragten, dass die Auswirkungen nicht genutzten Eigentums im Zentrum den Betroffenen nicht geläufig sind.

Die Vergabe von Baurechtsgründen an eine GBV ist für 58% vorstellbar, in 18% nur unter bestimmten Bedingungen und in 23% der Fälle wird das ausgeschlossen.

Etwas mehr als die Hälfte der BürgermeisterInnen nennt Bedarf an der Entwicklung von Mischobjekten, etwas weniger als die Hälfte verneint einen solchen Bedarf.

1.2 DIE GBVs IN DER GEMEINDE

Die möglichen Dienstleistungen der GBVs in den Gemeinden erfreuen sich deutlich heterogener Nutzung. Am ehesten sind es Mietwohnungen mit Kaufoption (72%) vor Reihenhäusern mit Kaufoption (58%) und reinen Mietwohnungen (48%). Wohnhausverwaltung wird bei 45% in Anspruch genommen, nachträgliches Wohnungseigentum von 42%. Damit aber sind die Angebote, die von zumindest rund der Hälfte der Gemeinden genutzt werden, schon erschöpft. Besonders selten werden Sanierungen von Mischobjekten, Neubau kommunaler Gebäude aber auch Bevorratung von Bauland, Ortskernentwicklung oder die Sanierung kommunaler Gebäude nachgefragt.

Die Zufriedenheit mit diesen Dienstleistungen und Produkten (bei den BürgermeisterInnen, die sie nutzen) ist auch höchst unterschiedlich. Die wenigen Urteile zu Sanierungen von Mischobjekten ergeben

hervorragende Noten (MW: 1,8). Mit Notenschnitten von bis zu 2,0 werden auch die Sanierung von Wohnhäusern, die Abwicklung des Wohnzuschusses, der Bau von Reihenhäusern, die Wohnhausverwaltung und der Neubau von Mietwohnungen mit Eigentumsoption sehr positiv gesehen.

Werte knapp über 2,0 zeigen hohe Zufriedenheit beim Bau von Mischobjekten, Reihenhäusern mit Option bzw. im Eigentum und Mietwohnungen. Aber auch Eigentum nachträglich und die Verwaltung kommunaler Gebäude werden recht freundlich benotet.

Die Sanierung von Wohnbauten der GBVs, der Neubau von kommunalen Gebäuden, die (seltene) Ortskernentwicklung oder die Sanierung von kommunalen Gebäuden werden weniger freundlich benotet. Deutliche Kritik kommt vor allem aber bei der Bevorratung von Bauland.

In Summe sind die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister mit den Leistungen der GBVs aber sehr zufrieden, ein Mittelwert von 1,9 macht das deutlich. Die Partnerschaftlichkeit im Eingehen auf die Bedürfnisse der Gemeinde (MW: 2,0), beim Zugang zu den Landesstellen (MW: 2,1) und der schnellen Reaktion (MW: 2,3) zeigen Augenhöhe.

Dementsprechend wird auch die Zusammenarbeit insgesamt mit 1,9 im Schnitt sehr gut benotet. Mit der Wartezeit auf Förderzusagen durch das Land sind die Gemeinden relativ zufrieden, Kritik kommt nur von einigen wenigen Befragten.

1.3 DIE STÄRKEN UND SCHWÄCHEN DER GBVs AUS SICHT DER GEMEINDE

Die Stärken der GBVs aus Sicht der befragten Bürgermeisterinnen und Bürgermeister liegen in der auf Erfahrung begründeten Kompetenz bei der Schaffung leistbaren Wohnraums. Die Gemeinnützigkeit führt zu Stabilität und Kontinuität, die Größe schafft einen Risikoausgleich und die Verankerung im Land schafft Überblick und Zugang zu Stellen des Landes. GBVs arbeiten gegen den Flächenverbrauch.

Als Verbesserungsmöglichkeit (und damit als Schwächen) werden häufig Wissensdefizite bei Bauordnung und Bebauungsbestimmungen genannt, die Beratung, die Reaktionszeiten und das Eingehen auf die Wünsche der Gemeinde sind weitere Kritikpunkte. Darüber hinaus sind gelegentlich Konflikte mit Mietern und Eigentümern sichtlich ein Problem.

Zusätzlich würde man sich von den GBVs mehr planerische Leistungen im Sinne von städtebaulichen Lösungen, einer Belebung und Gestaltung der Innenstädte, einer aktiven Immobilienentwicklung wünschen. Aber auch mehr Beratung, schnellere Abwicklungen, sorgfältigere und hochwertigere (auch ökologischere) Planungen oder mehr Fokus auf Sanierungen sind konkrete Wünsche an die GBVs.

Ein Vergleich mit den gewerblichen Bauträgern zeigt aus Sicht der BürgermeisterInnen Vorteile für die GBVs vor allem durch die geregelte Ertragssituation und damit die Priorisierung der Leistbarkeit vor dem Gewinn. Darüber hinaus haben GBVs besseren Zugang zu den Förderungen, wickeln auch Dinge wie den Wohnzuschuss ab und sind in Summe ein umfassender Partner der Gemeinden.

Die Erfahrungen der Befragten mit den GBVs sind teilweise auf Bauprojekten beruhend, die schon etliche Jahre zurückliegen, anteilig sind es aber rund 80% der BürgermeisterInnen, in deren Gemeinden in den letzten vier Jahren neu gebaut wurde. Die Befragten stehen damit für etwas mehr als 72 Reihenhäuser bzw. rund 61 Wohnungen, die in dem jeweiligen Jahr in den betroffenen Gemeinden fertiggestellt wurden.

1.4 BEURTEILUNG DER GBVs

Die hier überprüften Leistungsaspekte der GBVs rund um den Neubau zeigen beste Bewertungen, die nur in einigen wenigen Fällen durch etwas kritischere Noten getrübt werden. Unstrittig gelobt werden die GBVs für die Auslastung und die Vergabe der Wohnungen und die Abwicklung des Baugeschehens.

Bei Bauqualität und architektonischer Gestaltung vergeben ein bzw. zwei Befragte eine Note „4“, bei den Kosten sind es aber schon 7 BürgermeisterInnen, die nicht zufrieden sind und bei der Mängelbehebung sind es vier von 65 BürgermeisterInnen.

Dass die GBVs den Gemeinden verlässliche Partner sind, steht weitestgehend außer Frage, 85% vergeben hier eine Note „1“ oder „2“, 15% eine Note „3“. Dass die Wohnungsversorgung ohne GBVs nicht sichergestellt ist, bezweifeln 12 Befragte und 6 sind eher skeptisch. Dass die GBVs ein wesentlicher regionaler Impulsgeber sind, unterschreiben 61%, 16% aber stellen das in Abrede. Bei der Rolle des Arbeitgebers sind sogar 24% deutlich anderer Ansicht. Und letztlich sind es 34%, die nicht der Überzeugung sind, dass die GBVs die Aufgaben übernehmen, die sonst keiner übernimmt.

1.5 GBVs IN GEGENÜBERSTELLUNG ZU GEWERBLICHEN ANBIETERN

Eine knappe Mehrheit der BürgermeisterInnen ist sicher, dass die GBVs und die gewerblichen Dienstleister ihre Rollen jeweils klar definiert haben und die Aufteilung gut funktioniert. 45% halten sich bei einem Urteil zurück und 5% bezweifeln diese Aufteilung. Knapp zwei Drittel glauben, dass die GBVs es sich gut eingerichtet haben und sich gegenseitig nicht weh tun. 16% aber sehen das konträr. 43% sehen einen großen Wettbewerb (und damit eine Steigerung der Performance) zwischen den GBVs, 25% (überhaupt) keinen. Und nur 23% glauben, dass die GBVs für die gewerblichen Anbieter übermächtige Gegner sind, 34% aber sehen das keinesfalls.

Preisvorteile für Wohnungen aus dem Segment der GBV sehen 60% der BürgermeisterInnen, 12% nehmen bei den Privaten günstigere Wohnungen wahr. Wenn es Qualitätsunterschiede zwischen Bauten der Privaten und der GBVs gibt, dann sind diese minimal und die Vorteile fallen leicht zugunsten der GBVs aus, auch wenn einige Befragte Qualitätsvorteile bei den Gewerblichen sehen.

Deutlicher sind die Vorteile aus der Sicht der Betroffenen für die GBVs bei der Intensität der Kooperation mit der Gemeinde.

1.6 WEITERE AUFGABEN DER GBVs

Die Befragten weisen nur in Ausnahmefällen eine Nähe zu GBVs durch eine Funktion im Aufsichtsrat einer GBV auf: 12% der Bürgermeisterinnen und Bürgermeister, die wir befragt haben, geben an, ein solches Mandat auszufüllen.

In 55% der Gemeinden haben die GBVs auch „betreutes Wohnen“ realisiert. Die Zusammenarbeit mit den Gemeinden und Sozialeinrichtungen funktioniert dabei für über 80% tadellos, mit den Vereinen sehen nur 70% reibungslose Zusammenarbeit, 14% aber ernste Probleme.

Immerhin 60% der BürgermeisterInnen mit Erfahrungen mit GBVs sehen in ihren Gemeinden Bedarf für das Modell „Junges Wohnen“. Und das in doch einigermaßen großen Mengen. Im Schnitt schätzen die VertreterInnen der Gemeinden den aktuellen Bedarf auf 35 Wohnungen im Schnitt pro Gemeinde.

1.7 PROBLEME IM LOCKDOWN

Die Auswirkungen der beiden ersten Lockdowns auf die Zusammenarbeit bzw. die Projekte mit den GBVs waren durchaus überschaubar. Gerade einmal 12% der BürgermeisterInnen haben Bauverzögerungen zu beklagen und 9% monieren die Erreichbarkeit von Sachbearbeitern bzw. Entscheidungsträgern. Und überhaupt nur zwei Befragte haben Probleme bei der Übergabe und/oder Rückgabe von Wohnungen konstatiert.

Etwas größer aber immer noch nicht überragend werden die Probleme in der Zusammenarbeit mit den Behörden gesehen. Mit 4% sind die Betroffenen von Verzögerungen bei Baubewilligungen eine kleine Gruppe, die 10%, die Verzögerungen bei den Bauverhandlungen berichten schon relevanter und immerhin 18% beklagen Verzögerungen wegen eingeschränkter Verfügbarkeit von Sachverständigen bzw. Gerichten.

1.8 STRUKTUR DER GEMEINDEN

Zwei Drittel der Gemeinden sehen sich als Wachstumsgemeinden, ein Siebentel bezeichnet sich als stagnierend und ein Fünftel sogar als abwanderungsbedroht.

Die BürgermeisterInnen (14%) und Bürgermeister sind überwiegend zwischen 40 und 59 Jahren alt, verfügen zu 38% über einen Lehrabschluss und zu etwas mehr als einem Viertel über Matura oder zu 34% Hochschulabschluss. Durch die ursprünglich repräsentative Auswahl sind alle Ortsgrößen vertreten.

In der Gemeinde tätige GBVs

Basis: Total, n=65

Frage 1: Welche GBVs sind bei Ihnen in der Gemeinde tätig?

Nennungen	Anzahl	Nennungen	Anzahl
WET	18	Noesta	2
Alpenland	18	BWS	2
GEDESAG	12	GWSG	2
Heimat Österreich	11	Siedlungsgenossenschaft Amstetten	2
Neue Heimat Gewog	10	EGW	2
EBSG (Südraum)	10	Tullnbau	2
Schönere Zukunft	9	Mödlinger Siedlungsgenossenschaft	2
SGN Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen	8	Aura	1
NBG	8	GED Wohnbau	1
Frieden	6	Wohnungsgenossenschaft St. Pölten	1
Gebös	6	Kamptal GBV	1
Wien Süd	6	ÖVW	1
WAV	5	Buwog	1
Austria AG	5	Neue Eisenstädter	1
Arthur Krupp	5	Vier D	1
Niobau	5	Terra	1
Heimstätte	5	Wiener Genossenschaft	1
Gewog	5	WNG	1
Baugenossenschaft Mödling	4	Schwarzatal	1
Atlas	4	SG Pielachtal	1
Waldviertler Siedlungsgenossenschaft	4	GWB Nord-Ost	1
Allgemeine gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft	4	WB Wohnbau- und Betreuungs GmbH	1
Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Kirchberg/Wagram	2	Negus Immobilien	1

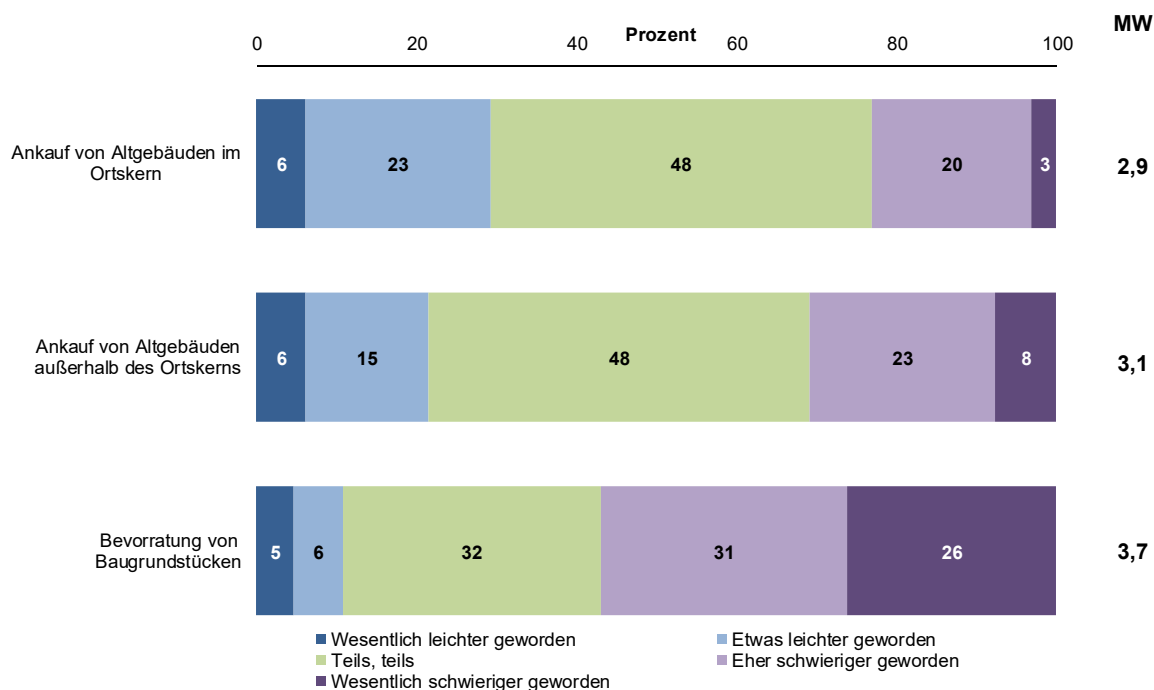
8

Einfluss des ROG

Basis: Total, n=65

Frage 2a: Das neue NÖ Raumordnungsgesetz hat wesentliche Änderungen gebracht. Welchen Einfluss hat das neue ROG Ihrer Ansicht nach auf die folgenden Aktionen?

Durch das neue ROG ist...



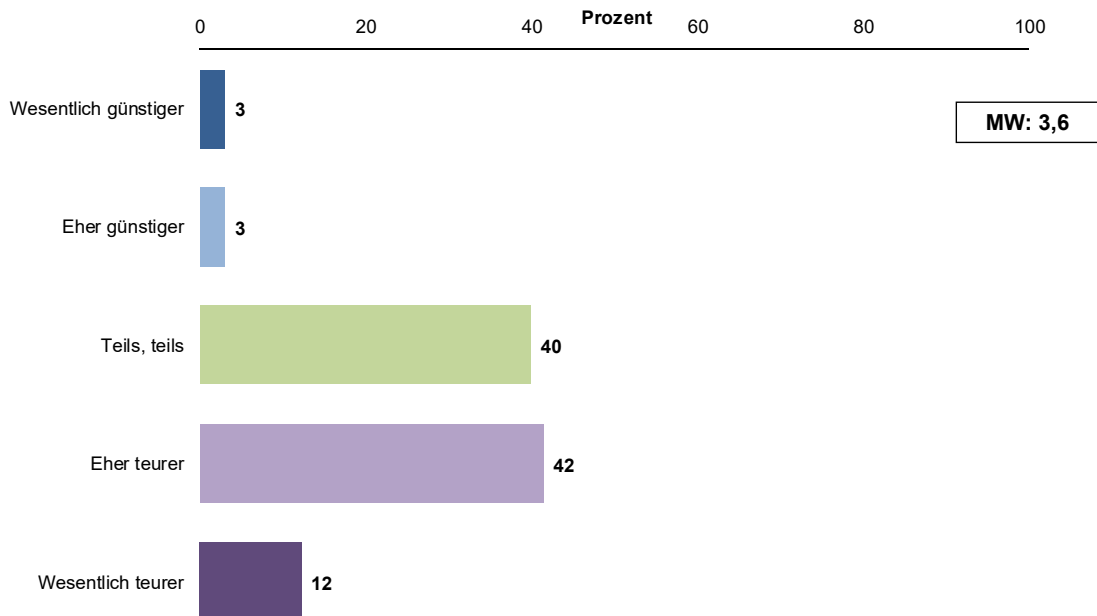
9

Einfluss des ROG auf die Baugrundstückpreise

Basis: Total, n=65

Frage 2b: Und welchen Einfluss hat das neue ROG Ihrer Meinung nach auf die Entwicklung der Baugrundstückpreise?

Ist der Kauf von Bauland und neuen Flächen dadurch...

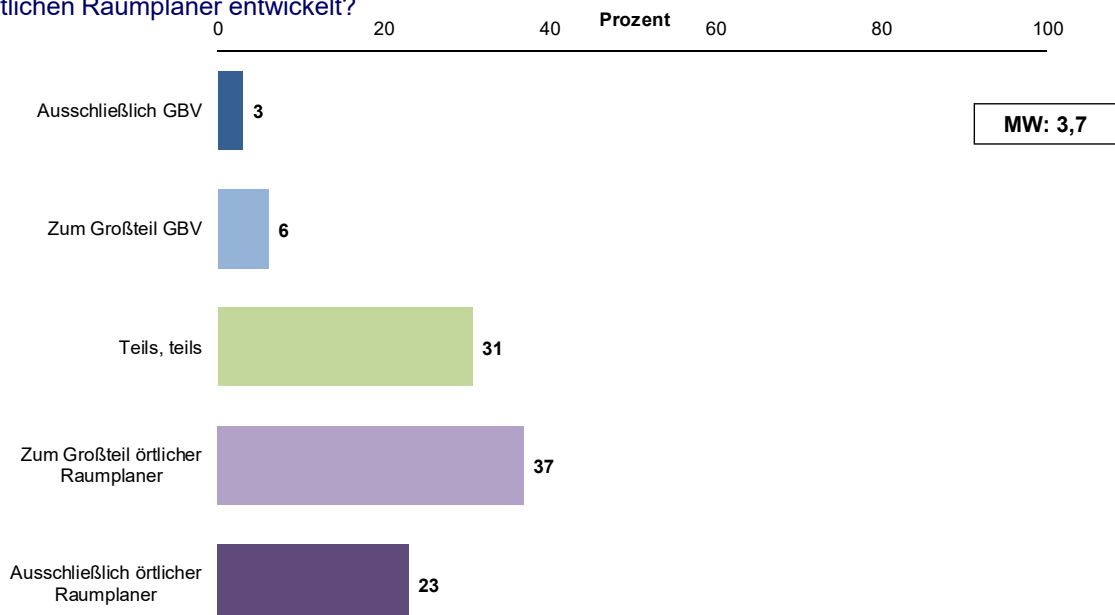


10

Entwicklung Geschossflächenzahl

Basis: Total, n=65

Frage 3a: Speziell in Stadt- und Ortskern wird künftig die sogenannte „Geschossflächenzahl“ in der Raumordnung eine wesentliche Rolle spielen. Werden Sie zur Entwicklung dieser Räume die Leistungen der gemeinnützigen Bauvereinigung in Anspruch nehmen oder werden diese Räume ausschließlich über den örtlichen Raumplaner entwickelt?

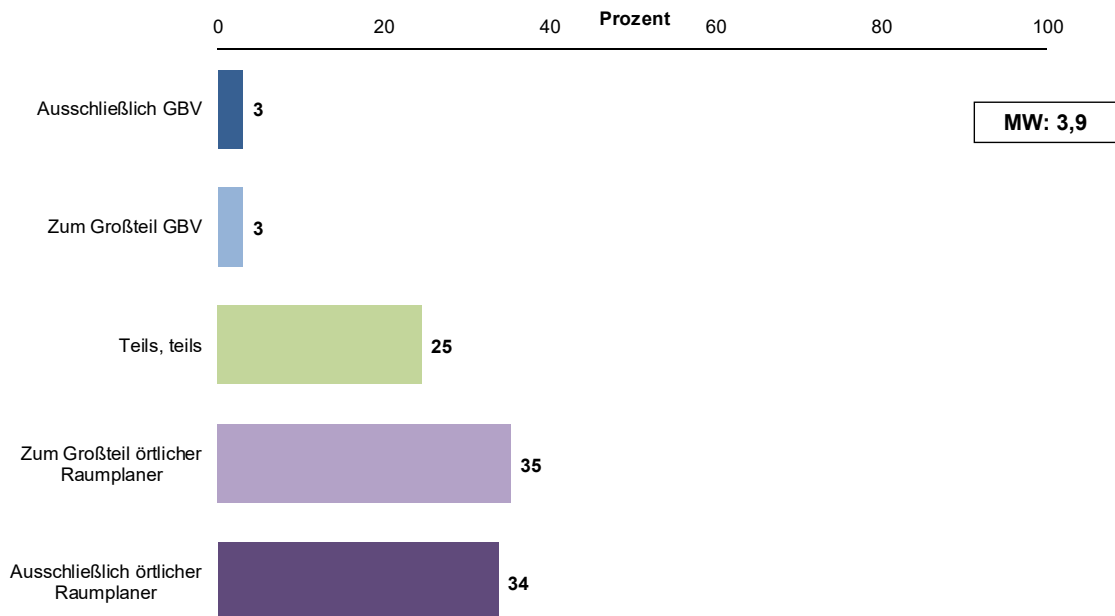


11

Entwicklung neuer Siedlungsgebiete

Basis: Total, n=65

Frage 3b: Auch bei der Entwicklung von Siedlungsgebieten sind strengere Regeln durch das ROG aktuell bedeutsam. Werden Sie zur Entwicklung dieser Räume die gemeinnützigen Bauvereinigungen in Anspruch nehmen oder ausschließlich den örtlichen Raumplaner?

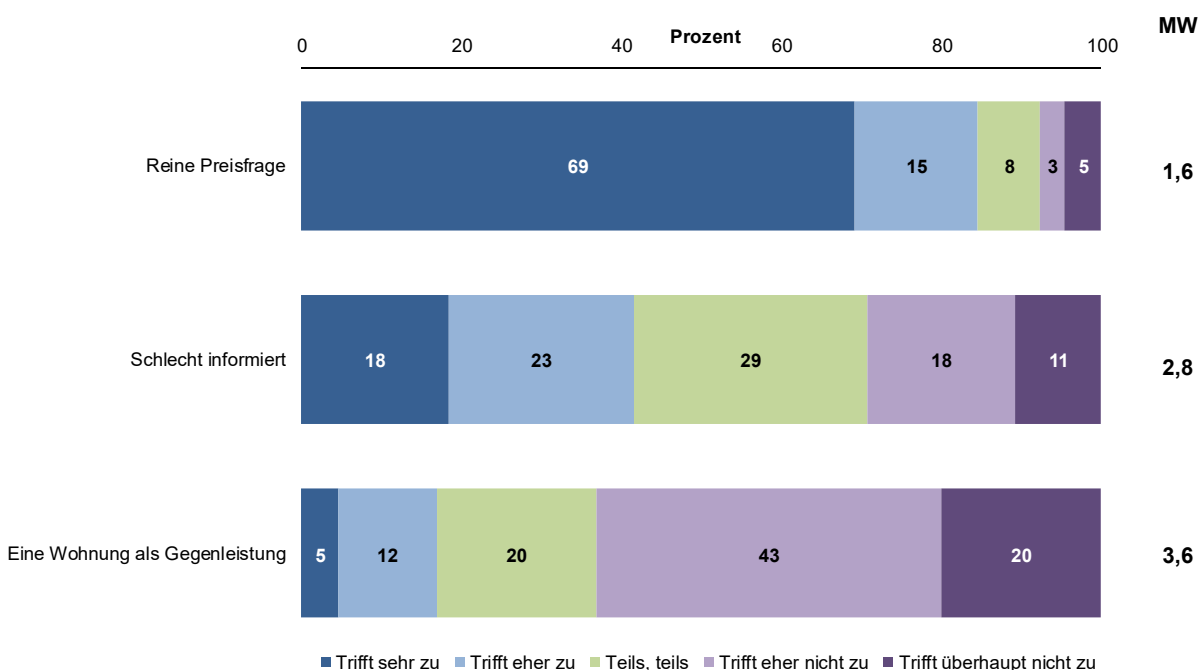


12

Anreiz für Verkauf an GBVs

Basis: Total, n=65

Frage 4: Welchen Anreiz brauchen ihrer Meinung nach Eigentümer von Liegenschaften im Ortskern, um an GBV zu verkaufen. Wie sehr treffen da die folgenden Punkte zu?

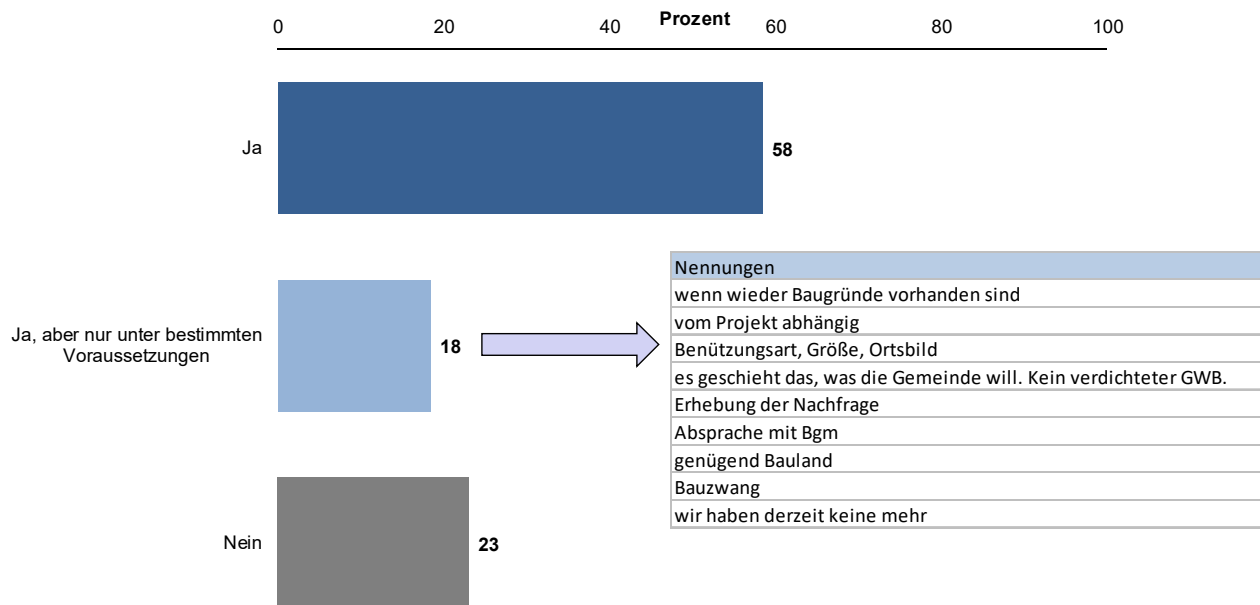


13

Vergabe von Baurechtsgründen an die GBVs

Basis: Total, n=65

Frage 5: Und ist Ihre Gemeinde auch bereit, Baurechtsgründe an die GBVs zu vergeben?



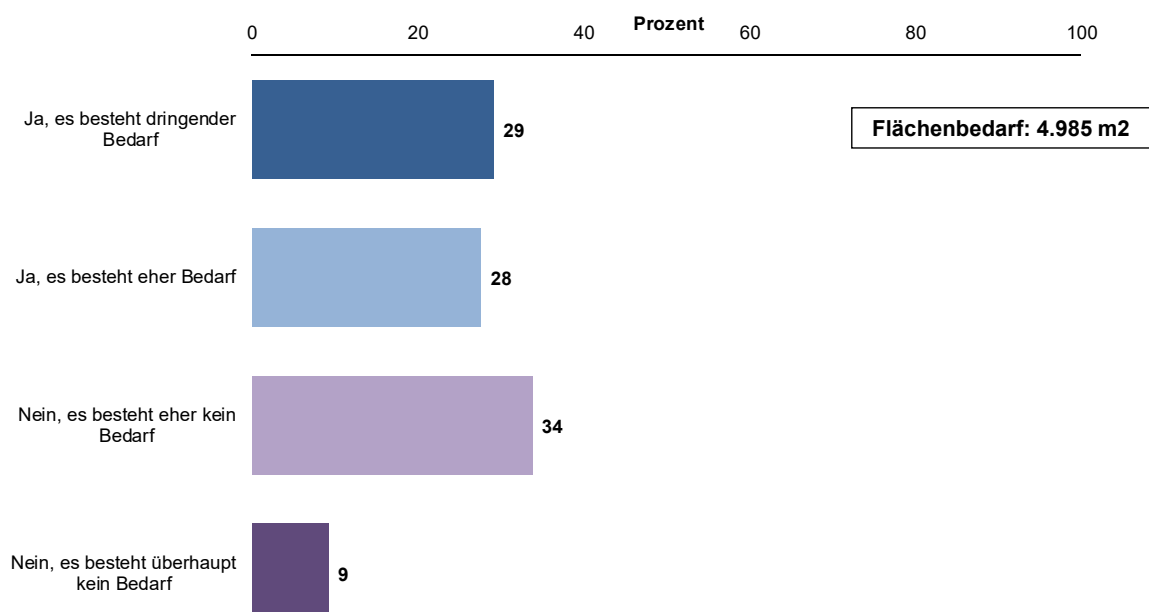
14

Entwicklung von Mischobjekten

Basis: Total, n=65

Frage 6a: Und ist die Entwicklung von Mischobjekten (Wohnbau, Geschäfte, Ordinationen, Nahversorgung, Startups,...) in Ihrer Gemeinde ein Thema? Besteht da Bedarf?

Frage 6b: Und wie groß ist dieser Flächenbedarf (Basis: es besteht Bedarf, n=37)

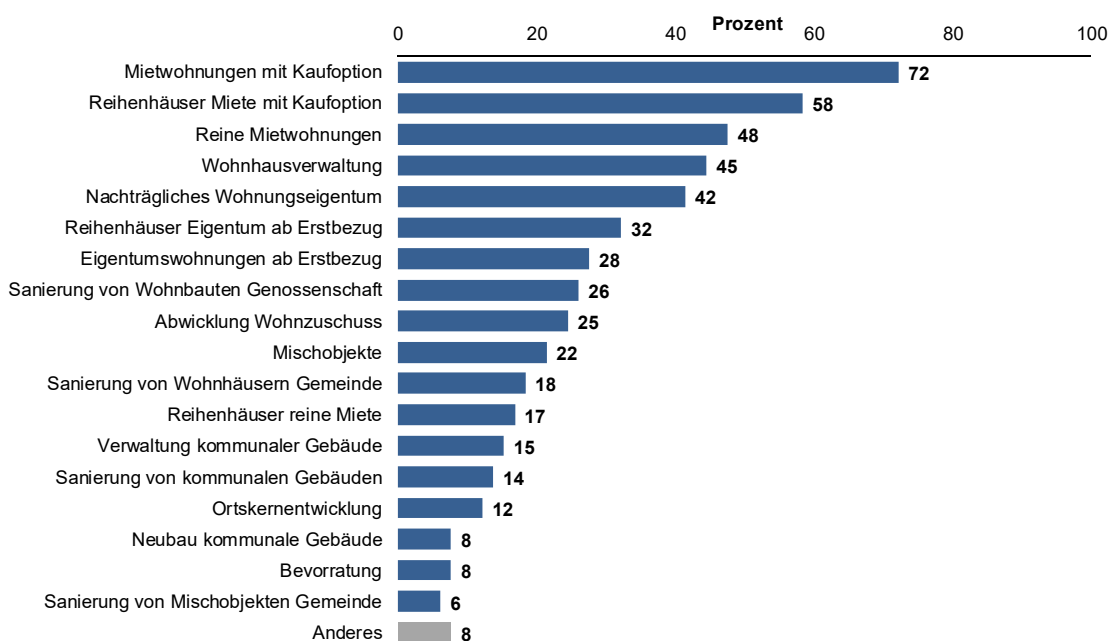


15

Dienstleistungen der GBVs

Basis: Total, n=65

Frage 7a: Welche Produkte und Dienstleistungen erbringen die GBVs für Ihre Gemeinde?

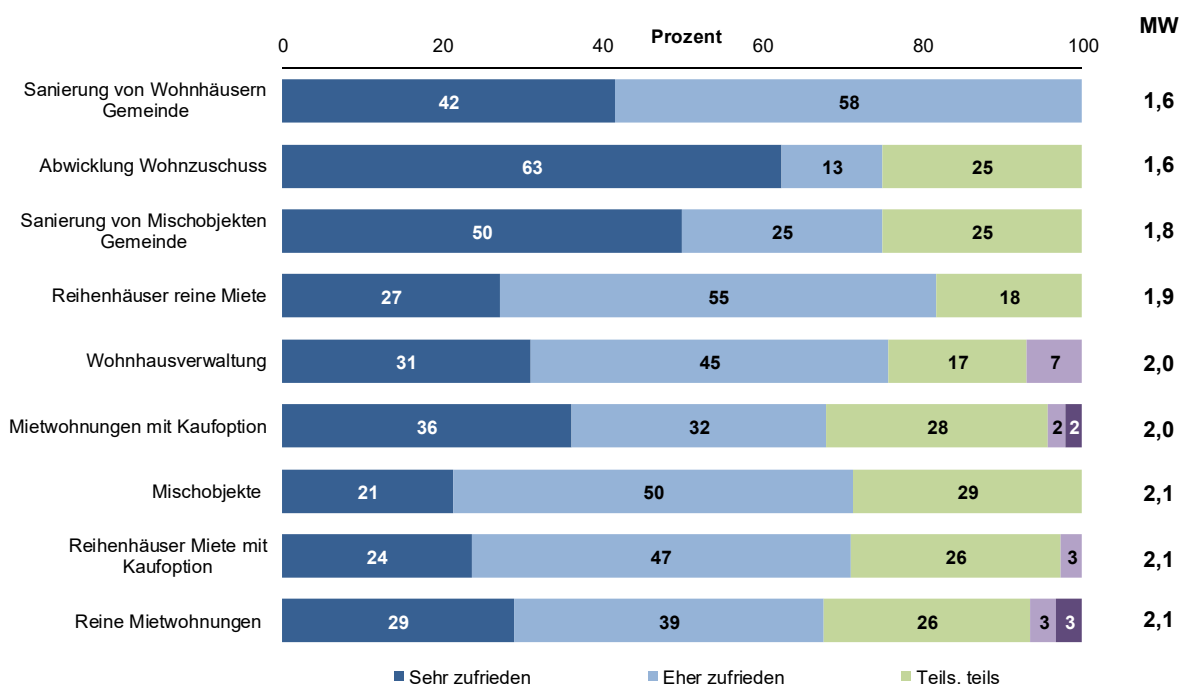


16

Zufriedenheit mit Dienstleistungen

Basis: von GBVs erbrachte Leistungen für die Gemeinde

Frage 7b: Sie sehen nun jene Produkte und Dienstleistungen, die GBVs für Ihre Gemeinde erbringen. Wie zufrieden sind Sie mit den einzelnen Leistungen?

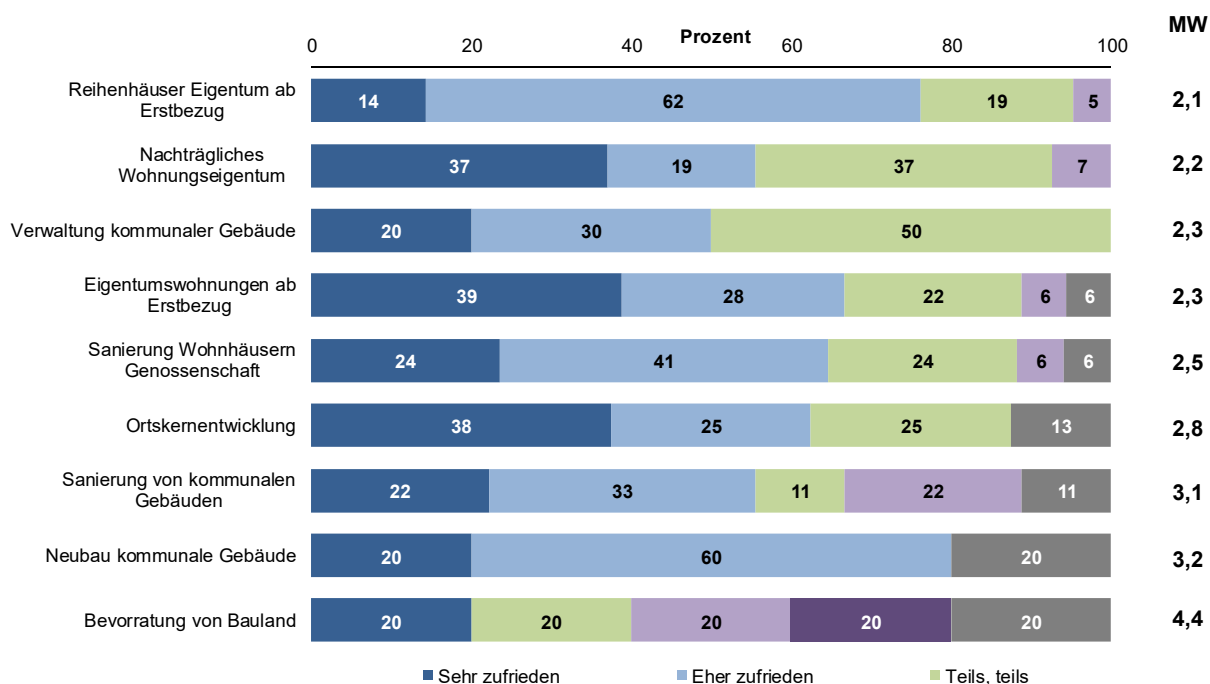


17

Zufriedenheit mit Dienstleistungen

Basis: von GBVs erbrachte Leistungen für die Gemeinde

Frage 7b: Sie sehen nun jene Produkte und Dienstleistungen, die GBVs für Ihre Gemeinde erbringen. Wie zufrieden sind Sie mit den einzelnen Leistungen?

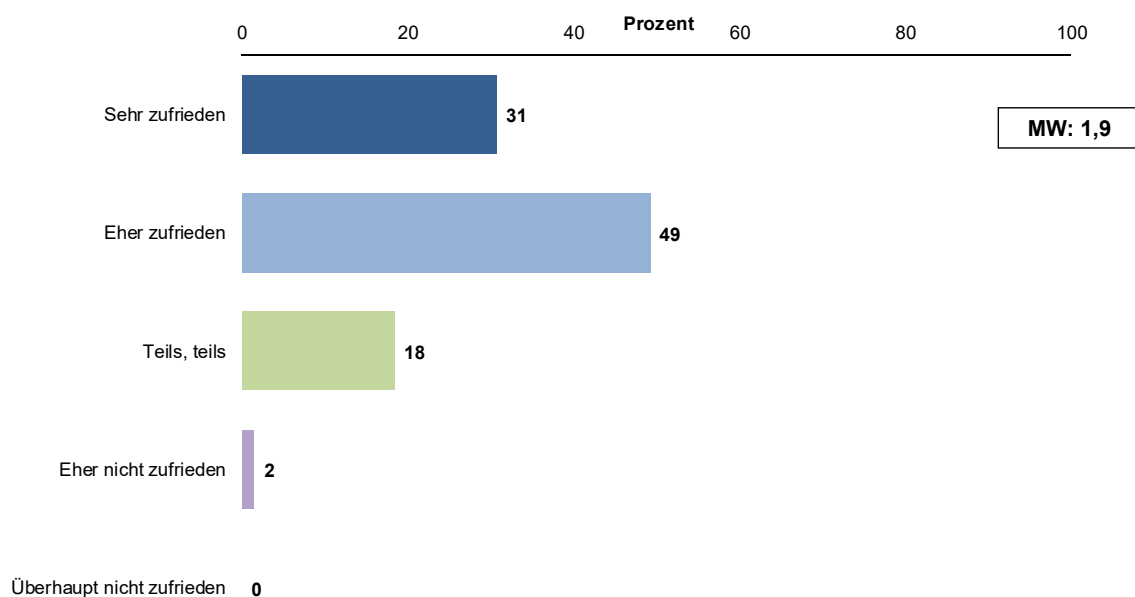


18

Zufriedenheit mit Dienstleistungen insgesamt

Basis: Total, n=65

Frage 7c: Wie zufrieden sind Sie mit den Produkten und Dienstleistungen der GBVs für die Gemeinde insgesamt?

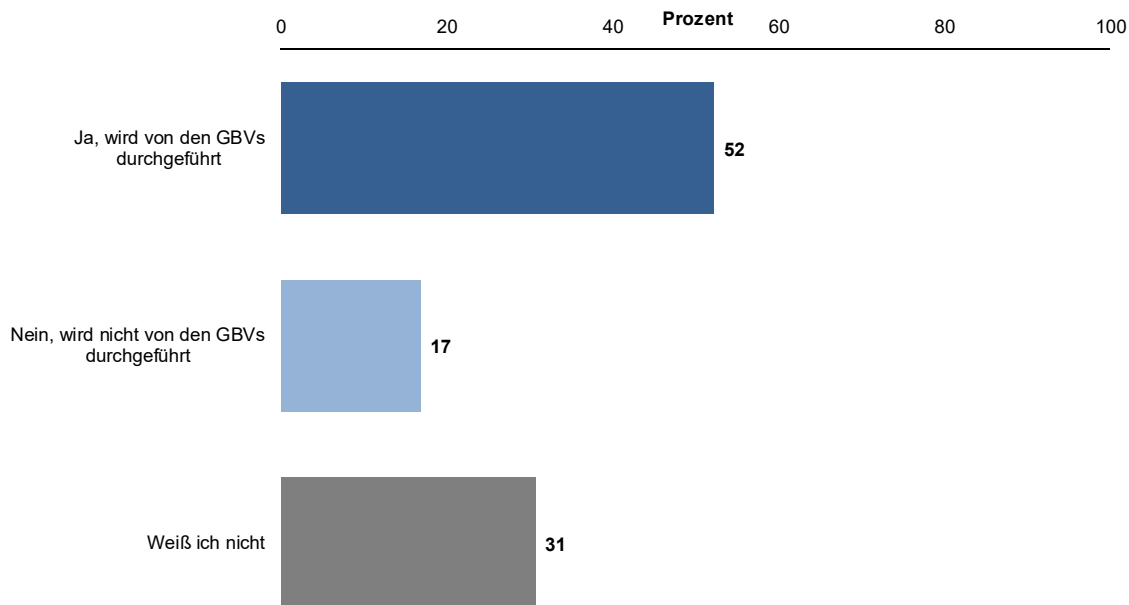


19

Wohnzuschussberechnung

Basis: Total, n=65

Frage 8: Wird in Ihrer Gemeinde die Wohnzuschussberechnung und die Abwicklung für die Mieter bzw. Eigentümer von den in der Gemeinde tätigen GBVs durchgeführt?

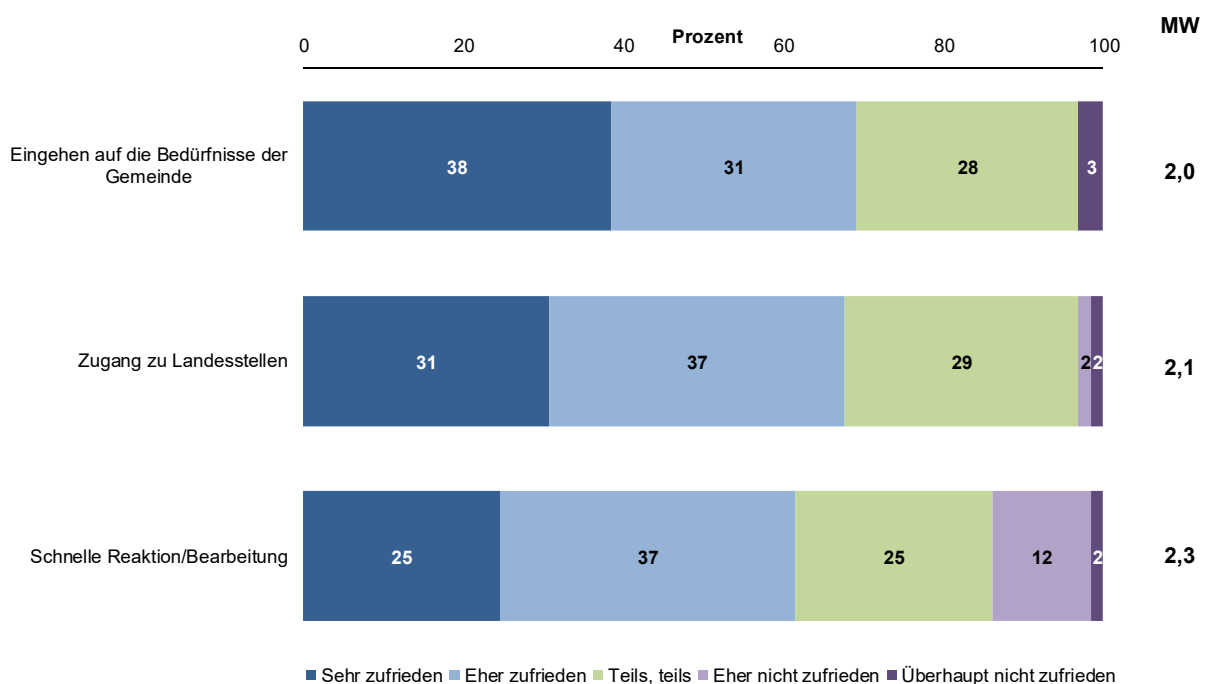


20

Zufriedenheit mit Zusammenarbeit

Basis: Total, n=65

Frage 9a: Und wie zufrieden sind Sie mit der Partnerschaft in der Kooperation mit den GBVs bezüglich der folgenden Aspekte?

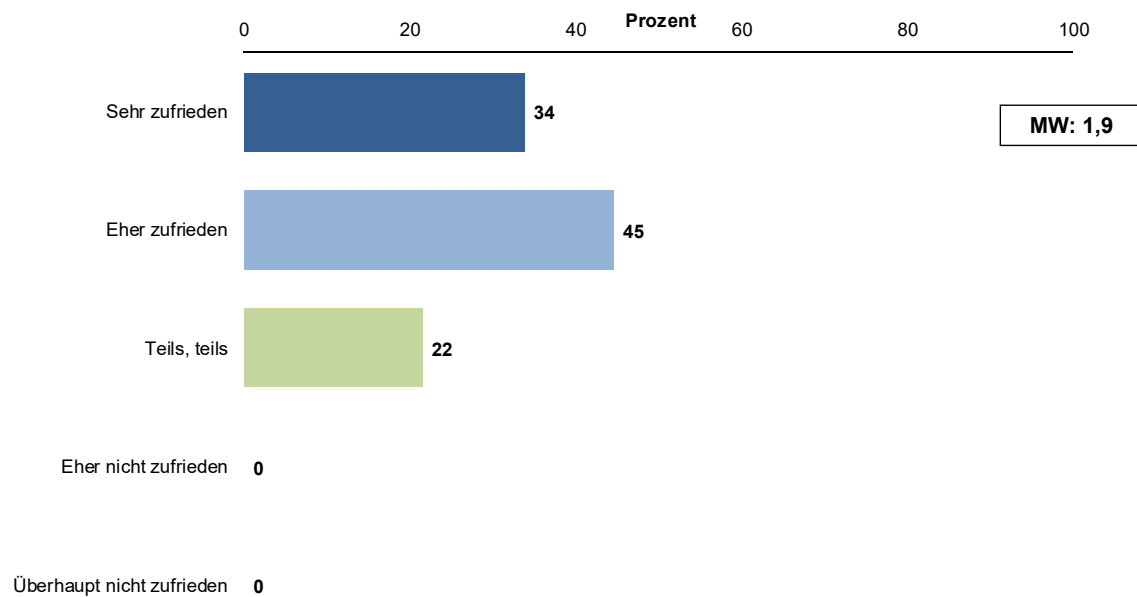


21

Zufriedenheit mit Zusammenarbeit insgesamt

Basis: Total, n=65

Frage 9c: Wie zufrieden sind Sie mit der Partnerschaft in der Kooperation mit den GBVs insgesamt?

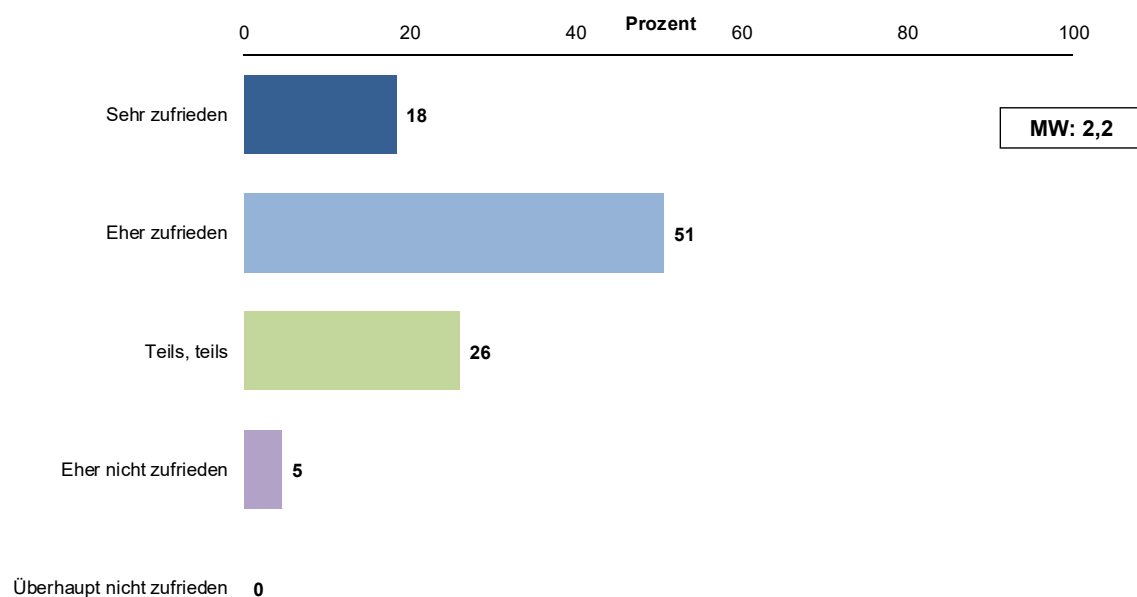


22

Zufriedenheit mit Wartezeit auf Förderzusage

Basis: Total, n=65

Frage 9b: Und wie zufrieden sind Sie mit der Wartezeit auf Förderzusage von den Landesstellen?



23

Stärken von GBV

Basis: Total, n=65

Frage 11a: Was sind Ihrer Ansicht nach die Stärken von GBVs in der Zusammenarbeit mit Gemeinden?

Nennungen
der Wunsch, Wohnflächen zu entwickeln
die Gemeinnützigkeit
Erfahrung, Kompetenz
guter Überblick
individuell
Kompetenz in Baufragen
Minimierung des Flächenverbrauches, bessere Ausnutzung der Flächen
Regionsübergreifende Vernetzung
Schaffung von leistbarem Wohnraum für Familienwohnungen, betreutes Wohnen für die ältere Generation, Junges Wohnen als Startwohnungen
Schaffung von leistbarem Wohnraum. Partnerschaft, Thema Gemeinnützigkeit (Genossenschaftsprinzip) Förderungen
sichere langjährige Marktteilnehmer im Vergleich zu privaten Entwicklern
Stabilität und Kontinuität
stärkere Berücksichtigung der Gemeindebedürfnisse, Bereitstellung von leistbarem Wohnraum in der Gemeinde, Serviceleistungen wie zB Hausverwaltung
die durch ihre Größe bedingte bessere "Risikoverteilung"
die gute Kenntnis der Wege zum Land und anderen Rahmenbedingungen für deren Bau
die Nutzung zeitgemäßer Architektur und Wohnformentwicklungen durch den überregionalen Blick auf den Markt und den Bedarf
Know-how in Projektabwicklung
Abwicklung
Erfahrung, die sie haben; realistische Einstellung in der Vergabe
gut gebaut
Schaffung von Wohnraum durch verdichtete Bebauung in teilw. Abstimmung mit Gemeinde - Fördermodelle
rasche Umsetzung der Bauvorhaben
Kenntnis von der örtlichen Situation, Bedachtnahme auf Bauordnung und örtliche Gegebenheiten
GBV können kleine Gemeinden gut über den Tisch ziehen. Die große Stärke der GBV liegt in der Auswahl billiger und schwacher Planer, die oftmals weder Kenntnis der Bauordnung noch der örtlichen Bebauungsbestimmungen aufweisen.

24

Verbesserungsmöglichkeiten

Basis: Total, n=65

Frage 11b: Was sollte Ihrer Ansicht nach die GBV in der Zusammenarbeit mit Gemeinden noch besser machen, wo bestehen Verbesserungsmöglichkeiten?

Nennungen
Beratung
erste Planung
Eingehen auf Wünsche und Ideen der Gemeinden beim Neubau
gute Basis grundsätzlich bereits gegeben
Kenntnis der Bauordnung und der örtlichen Bebauungsbestimmungen
Auswechslungen rechtzeitig bei der Baubehörde anzeigen, damit die Gemeinde Anmeldungen von Mietern/Eigentümern auch durchführen darf, in konsenslosen Gebäuden ist das nicht zulässig. Einhaltung der Bebauungsvorschriften.
Konflikte bei den Mietern/Eigentümern rascher und professioneller bewältigen
Reaktionszeit, offenbar besteht bei allen Bauvereinigen akuter Personalmangel
Vernetzungsgespräche Gemeinden
Bau von "multifunktional" oder bedarfsorientiert "nutzbaren" Flächen - allenfalls Wohnungen in Gewerbe umnutzen und umgekehrt - je nach Bedarf
Gemeinnützige sollten sich in Gemeinden für Projekte auch einem Wettbewerb stellen! Im Hinblick auf Lösungen, Kosten u.a.
bestehende Objekte aktiv sanieren und faire Handhabung von Verträgen aus der Vergangenheit; in der Zusammenarbeit agieren die einzelnen GBVs sehr unterschiedlich, manche "sitzen auf einem hohen Ross"

25

Zusätzlich gewünschte Leistungen von GBVs

Basis: Total, n=65

Frage 10: Welche Leistungen würden Sie sich für Ihre Gemeinde von den GBVs zusätzlich wünschen, was sollten die GBVs über die derzeitigen Aktivitäten hinaus anbieten?

Nennungen
aktive Immobilienentwicklung
architektonisch hochwertige Planungen
Baukulturpflege
qualitativ hochwertige städtebauliche Lösungen
großzügige Freiflächen (keine Vergartelung der Freiflächen)
gute Grundrisse
behutsame Sanierungen im Bestand
mehr Beratung und zügigeres Durchführen von Projekten
mehr Mitarbeit in der Stadtentwicklung
Quartiersplanung- und Umsetzung
Innenstadtplanung, Belebung, Gestaltung
umweltbewusstere Bauweisen (z.B. ökologische Dämmung)
viel raschere Arbeit bei Planung, Baueinreichung und Reaktion auf Anmerkungen durch die Baubehörde
Sanierung von älteren Bestandsobjekten - konkret bei uns eine leerstehende ehemalige Schule
mehr Objekte mit Mischnutzungen
eine strategische Grundstücks- und Gebäudesicherung für eine nachhaltige schrittweise Wohnbau-Entwicklung der Gemeinde auf einen längeren Zeitraum und nicht nur von Einzelobjekt zu Einzelobjekt: so eine Art Wohnentwicklungsplan auf die jeweilige Gemeinde zugeschnitten!
moderne, zeitgemäße Projekte, insbesondere in der Ortskernentwicklung, nicht nur das eigene Projekt sehen, Konzepte oft "copy-paste" mit Fokus auf Kosten und wenig Vision
Derzeit kein Wunsch/kein Bedarf

26

Vergleich GBV mit gewerblichen Bauunternehmen

Basis: Total, n=65

Frage 11c: Was können Ihrer Ansicht nach die GBVs besser als gewerbliche Bauunternehmen/Bauträger?

Nennungen
die Vermarktung
es steht nicht der Profit im Vordergrund! Thema Leistbarkeit Qualität
fehlende Gewinnorientierung
Bereitstellung geförderter Wohnungen
Unterstützung kommunaler Einrichtungen
Förderansuchen werden schneller abgewickelt
hier besteht ein Gleichgewicht
Zugang zu Förderungen
Kenntnis über Raumordnung
Kontakt zu Förderstellen
seriöser
sie sind nicht auf Gewinn ausgerichtet
sie versetzen sich in die Lage des Mieters, deshalb achten Sie nicht darauf, dass nur billig gebaut wird. Es entstehen preislich günstige Wohnungen die gut geplant sind.
sind berechenbarer in ihrem Tun
verlässlichere Vertragspartner
Wohnzuschuss Abwicklung
es ist eher ein gewisser Fokus auf "Rundumanliegen" der Gemeinde merkbar und Wohnbau beschränkt sich nicht nur auf das reine Objekt!
Preisgestaltung
sie können es billiger anbieten
besserer Zugang zu Förderungsstellen
schneller mit der Förderungsabwicklung
Förderungen lukrieren
Abwicklung der Vorhaben funktionieren bestens

27

Von GBV fertiggestellte Wohnbauten

Basis: Total, n=65

Frage 12a: In welchem Jahr wurden zuletzt bei Ihnen in der Gemeinde Wohnbauten von GBVs fertiggestellt?

Frage 12b: Was schätzen Sie: wie viele Reihenhäuser bzw. Wohnhäuser wurden in diesem Jahr insgesamt fertiggestellt?

Zuletzt fertiggestellte Wohnbauten	
2000	3%
2005	2%
2007	2%
2008	2%
2010	3%
2012	3%
2013	3%
2016	2%
2017	11%
2018	8%
2019	15%
2020	48%

Anzahl fertiggestellter Wohnbauten

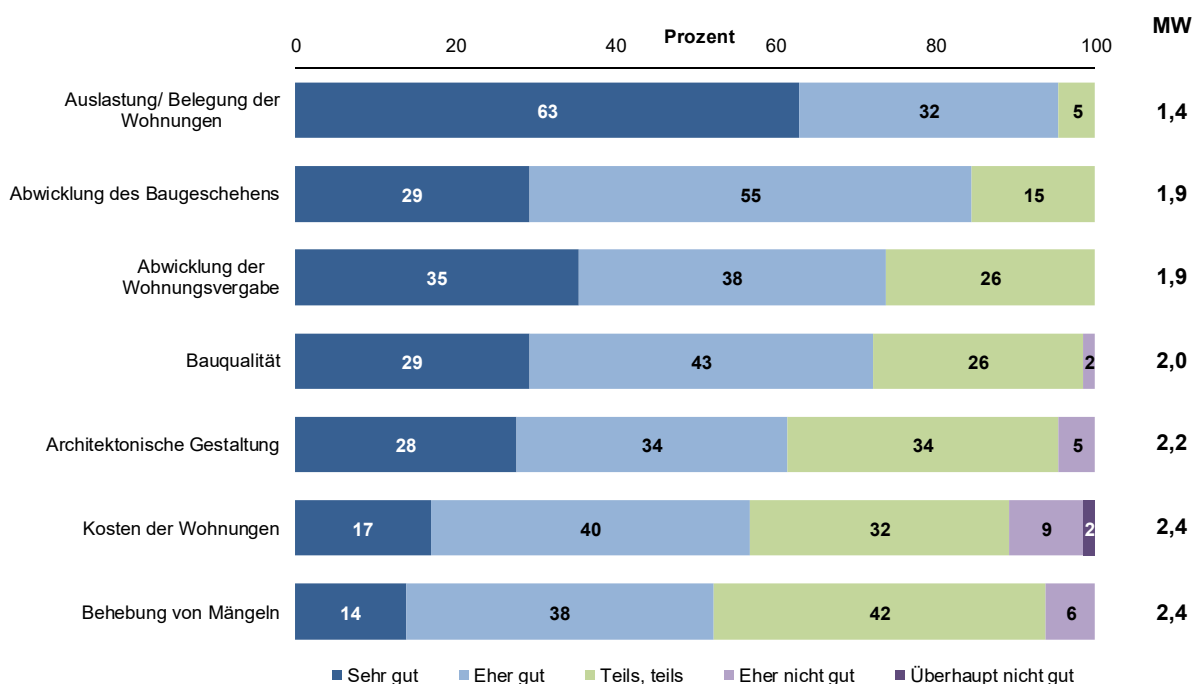
Reihenhäuser	72
Wohnhäuser	61

28

Bewertung der Wohngebäude bzw. Leistungen

Basis: Total, n=65

Frage 13: Bitte beurteilen Sie die zuletzt fertiggestellten Wohngebäude bzw. die Leistungen der GBV.

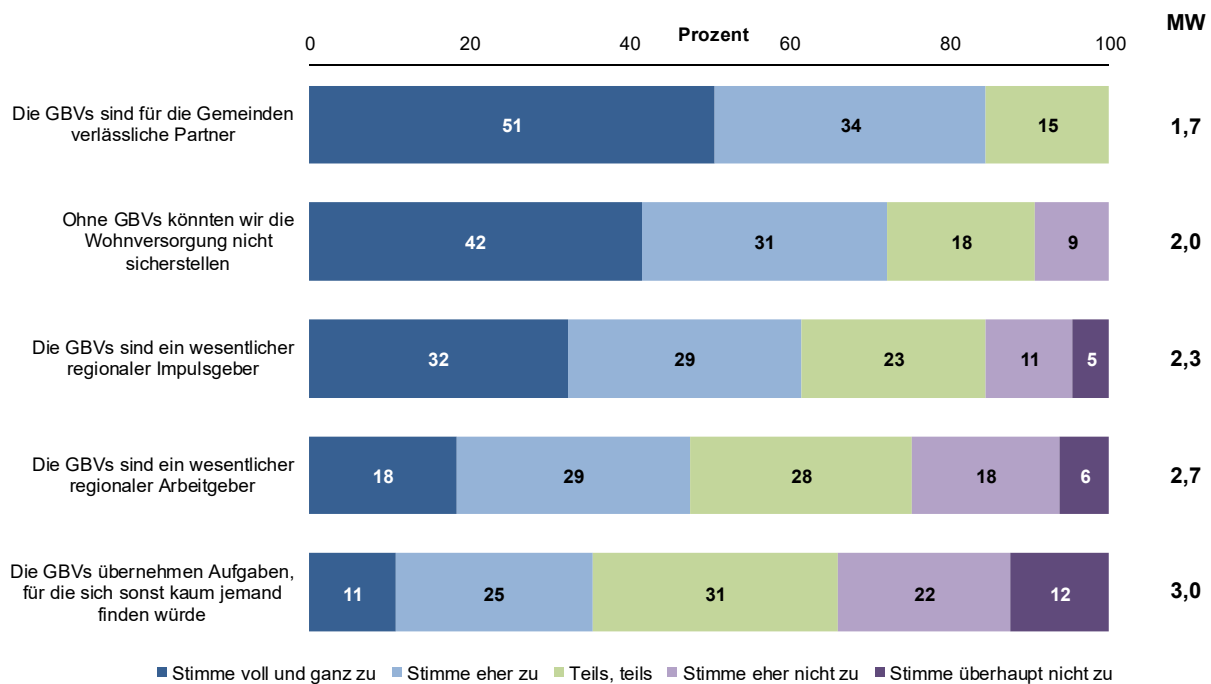


29

Zustimmung bei Aussagen

Basis: Total, n=65

Frage 15: Und wie sehr stimmen Sie den weiteren Aussagen zur Rolle der GBVs zu?

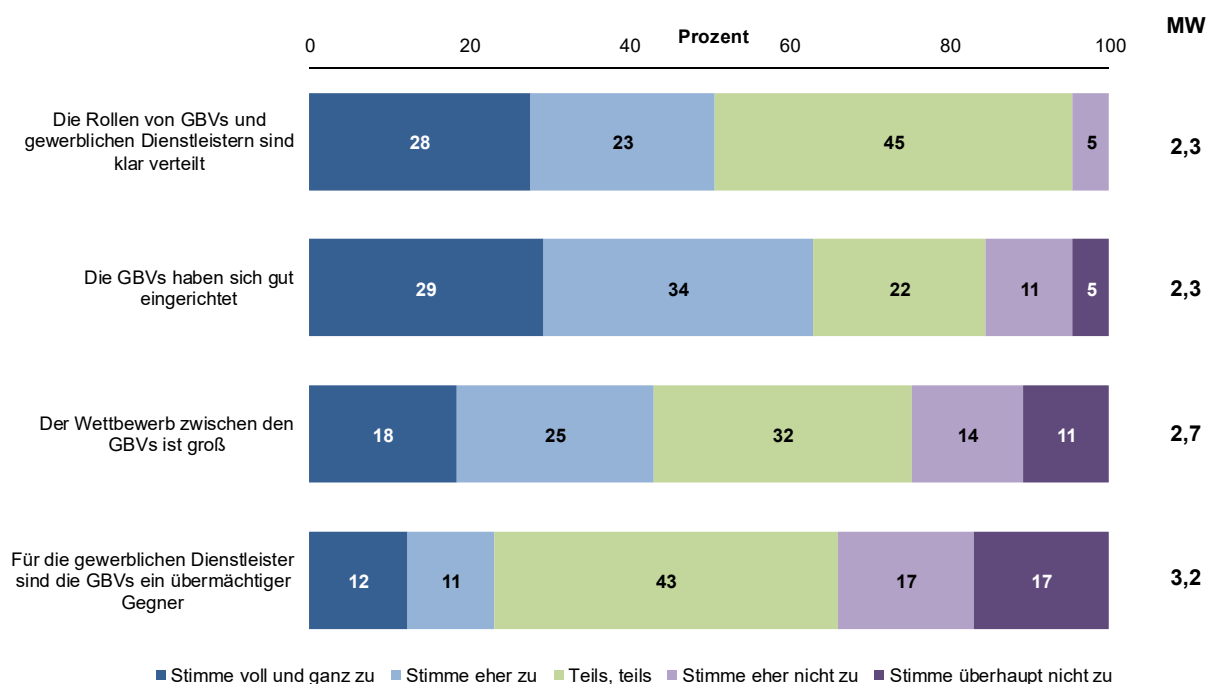


30

Zustimmung bei Aussagen

Basis: Total, n=65

Frage 14: Wenn Sie den Wettbewerb innerhalb der GBVs einerseits und zwischen GBVs und gewerblichen Dienstleistern andererseits betrachten: wie sehr stimmen Sie da den folgenden Aussagen zu?

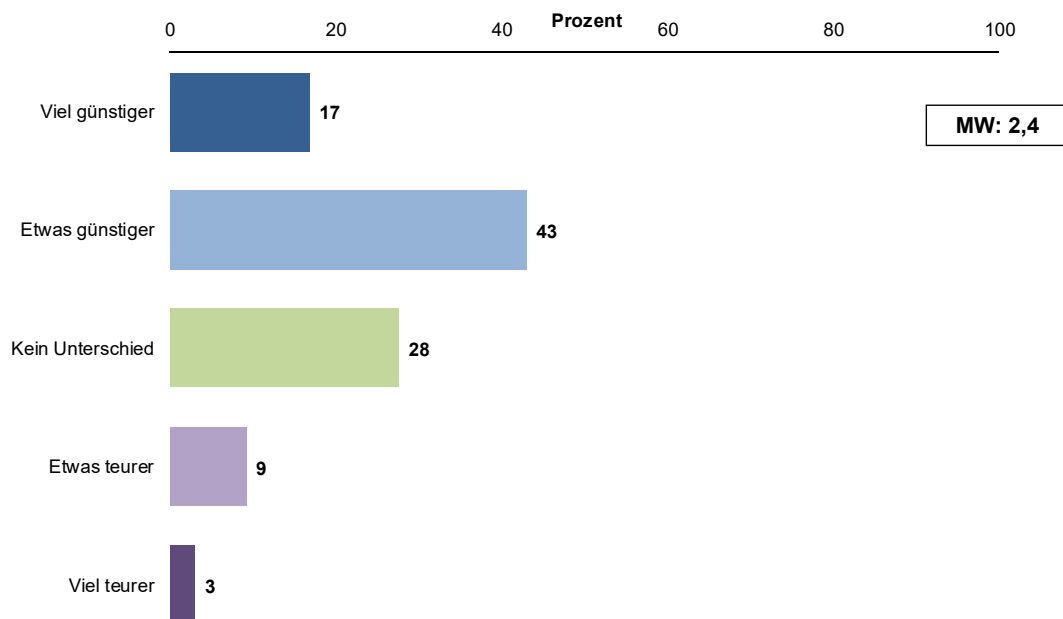


31

Preisunterschied: GBV vs. frei finanziert

Basis: Total, n=65

Frage 16a: Und wie bewerten Sie den Preisunterschied zwischen von GBV errichteten Wohneinheiten und frei finanzierten Wohneinheiten?

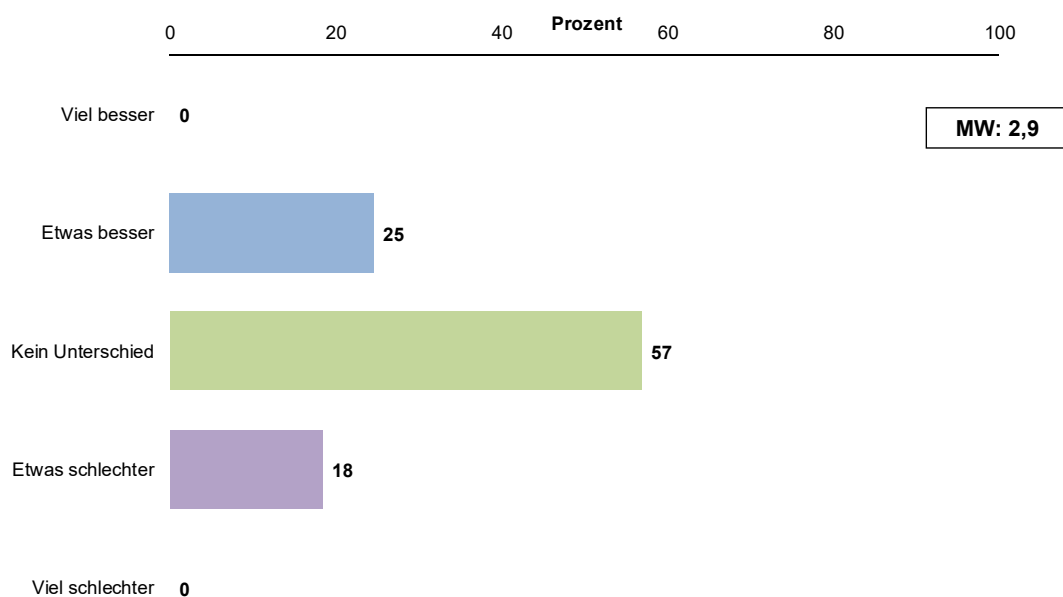


32

Qualitätsunterschied: GBV vs. frei finanziert

Basis: Total, n=65

Frage 16b: Und wie bewerten Sie den Unterschied in der Bauqualität zwischen von GBV errichteten Wohneinheiten und frei finanzierten Wohneinheiten?

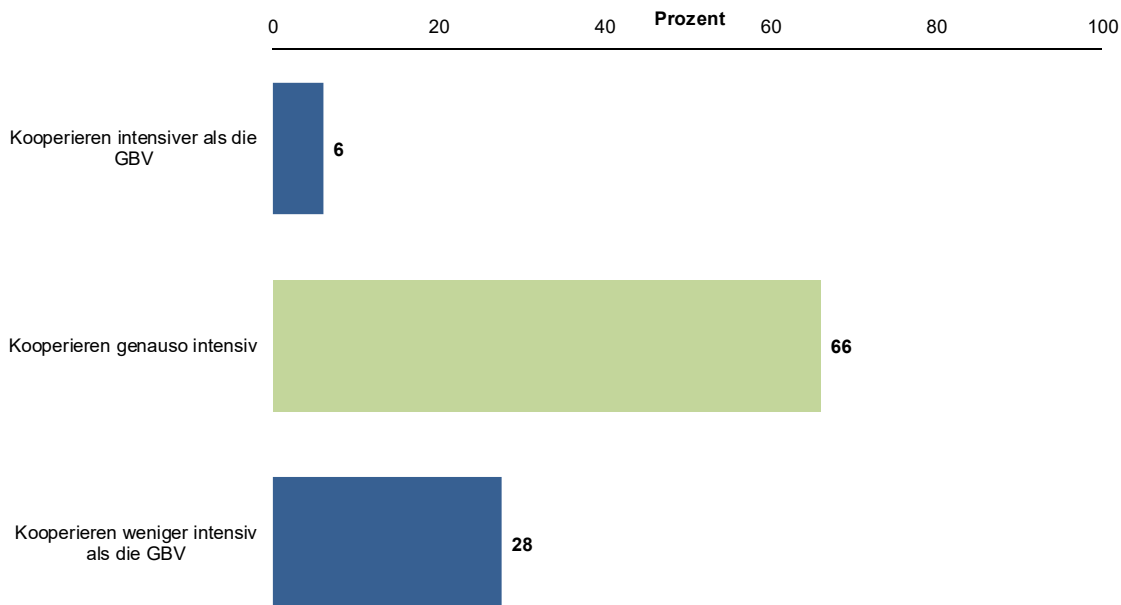


33

Kooperation mit Bauträgern

Basis: Total, n=65

Frage 17: Und wie bewerten Sie die Kooperation mit den Bauträgern von frei finanzierten Wohnungen? Kooperieren diese z.B. bei der Planung und Entwicklung eines Projekts genauso intensiv, intensiver oder weniger intensiv als die GBV?

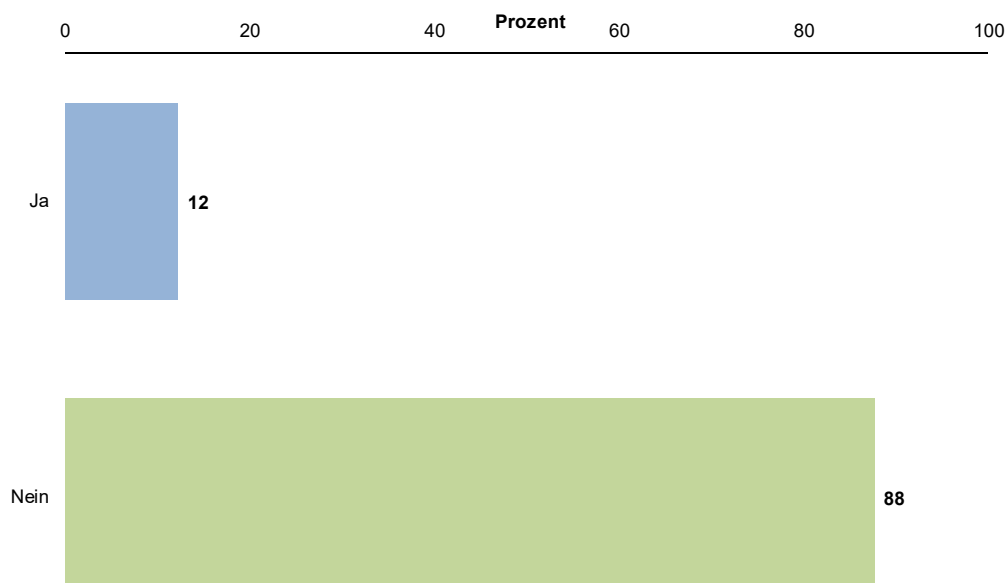


34

Gemeindevertreter in den Aufsichtsgremien

Basis: Total, n=65

Frage 20: Ist ein Gemeindevertreter in den Aufsichtsgremien von GBV (Aufsichtsrat) vertreten?

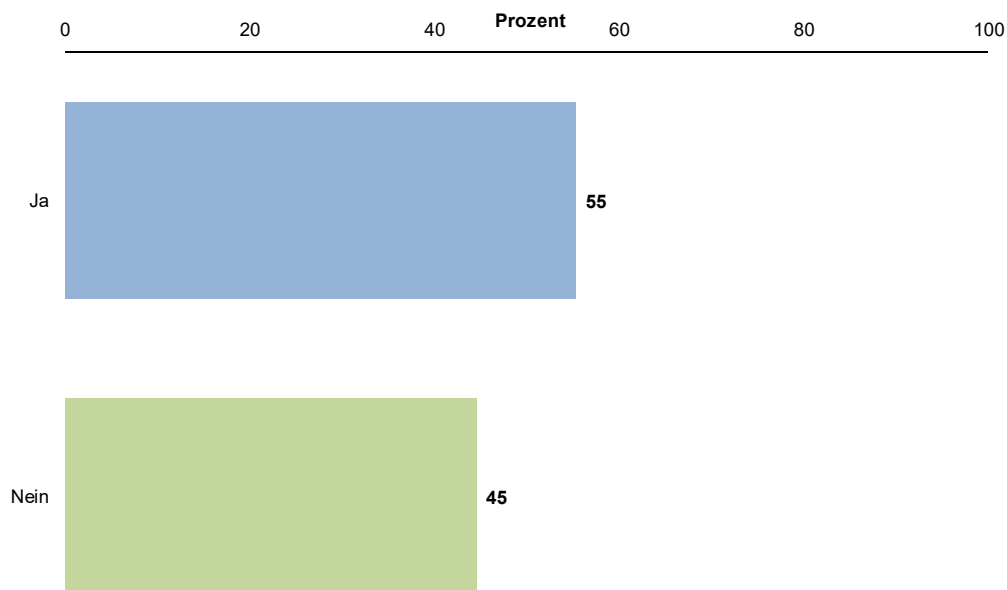


35

„Betreutes Wohnen“

Basis: Total, n=65

Frage 21: Haben GBV in Ihrer Gemeinde „Betreutes Wohnen“ realisiert?

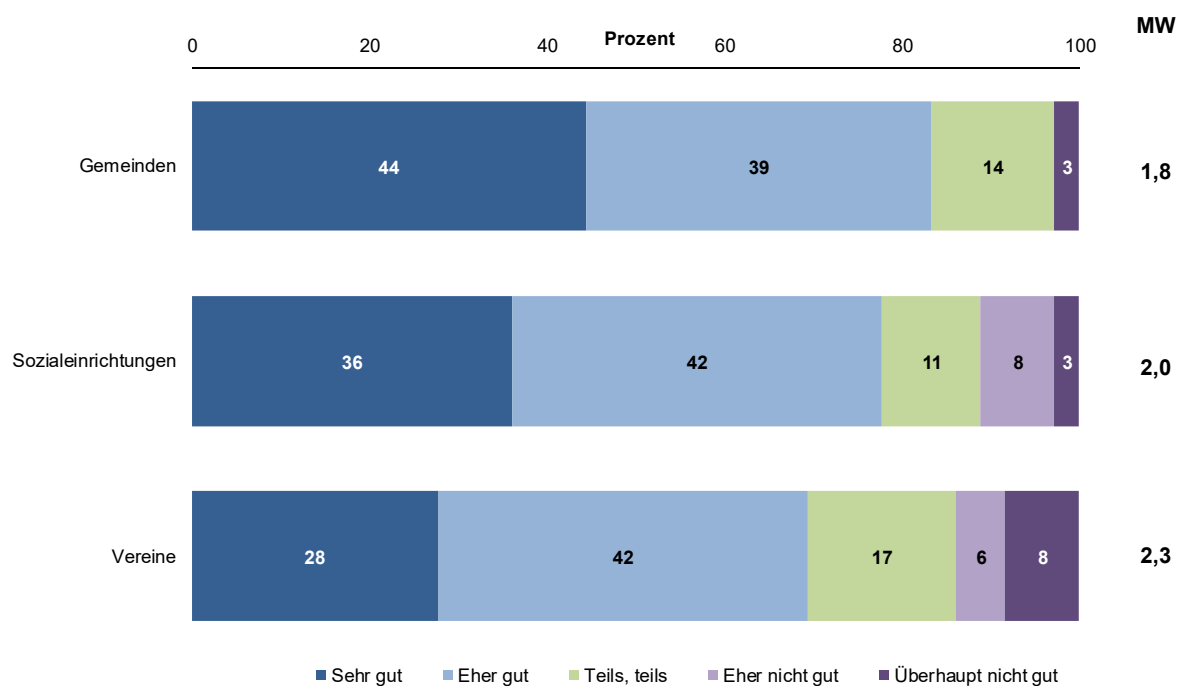


36

Zusammenarbeit „Betreutes Wohnen“

Basis: Betreutes Wohnen realisiert, n=36

Frage 22: Wie funktioniert die Zusammenarbeit im Rahmen von „Betreutes Wohnen“?

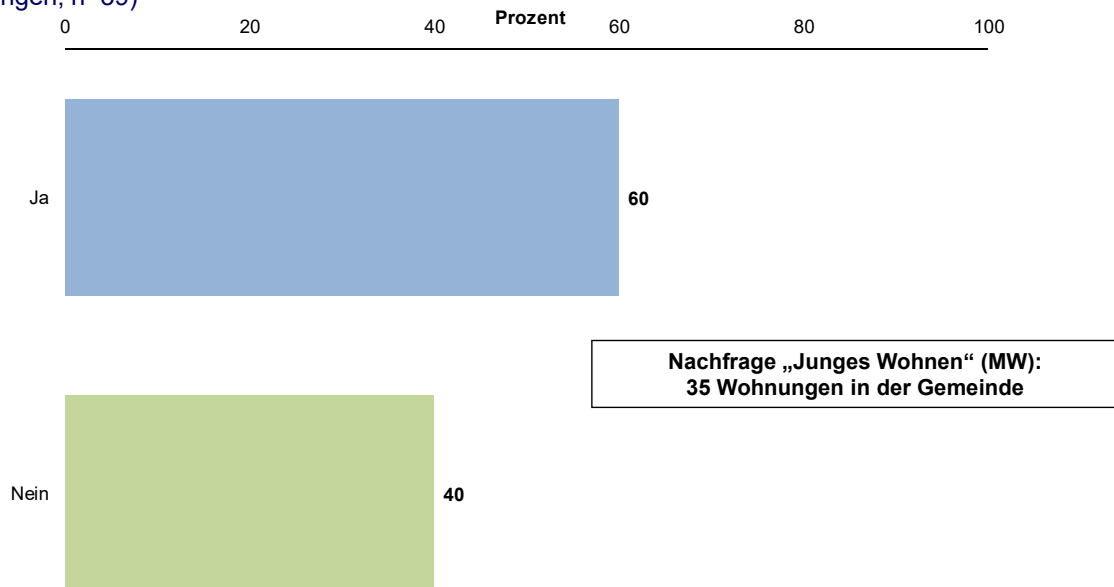


37

Fördermodell „Junges Wohnen“

Frage 23: Speziell für Jüngere wurde das Modell „Junges Wohnen“ entwickelt. Ist dieses Fördermodell in Ihrer Gemeinde ein Thema? Besteht Bedarf für solche geförderten Wohnungen? (Basis: Total, n=65)

Frage 24: Wie hoch schätzen Sie die Nachfrage von solchen (Start-) Wohnungen für junge Menschen in Ihrer Gemeinde ein? Für wie viele Wohnungen würde da in etwa Bedarf bestehen? (Basis: Bedarf an geförderten Wohnungen, n=39)

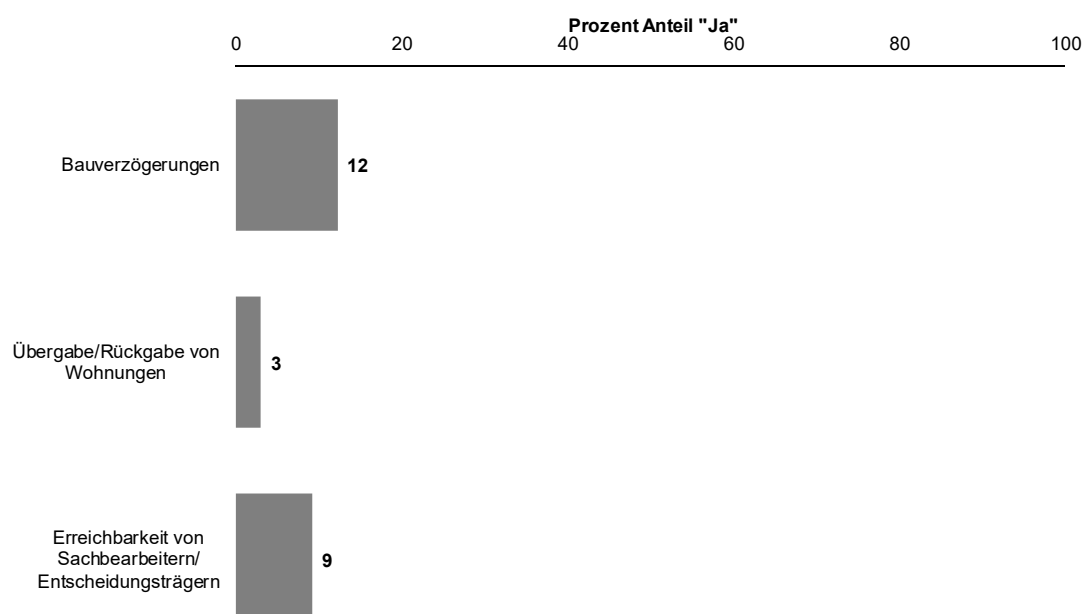


38

Probleme beim 1. und 2. Lockdown

Basis: Total, n=65

Frage 18: Hat es beim 1. und 2. Lockdown Probleme bei in Ihrer Gemeinde tätigen GBV gegeben? Gab es Probleme in Bezug auf...?

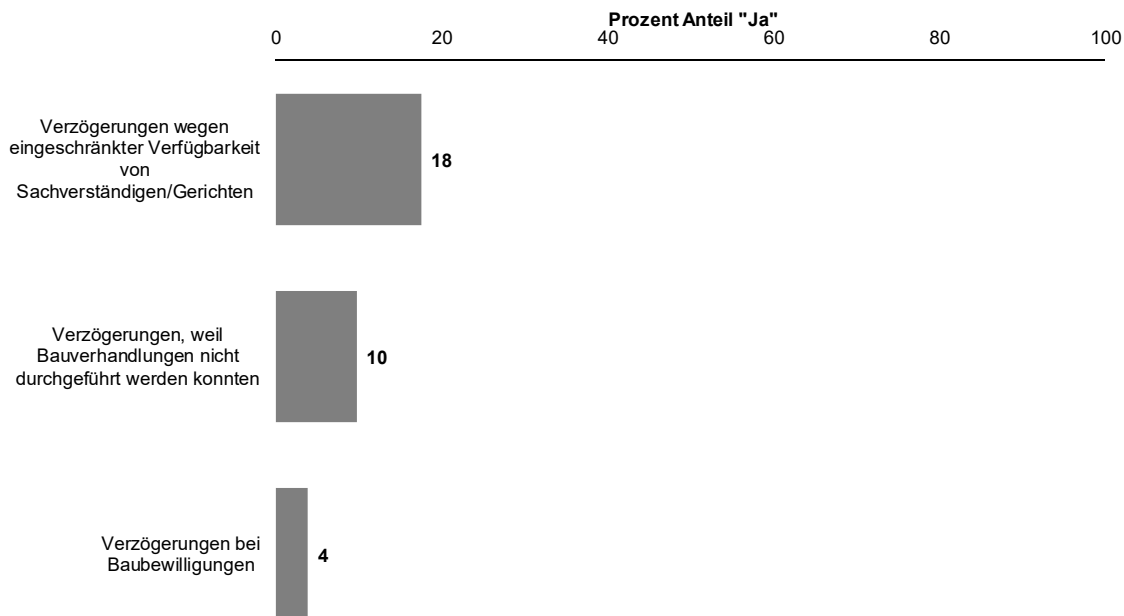


39

Probleme beim 1. und 2. Lockdown

Basis: Total, n=65

Frage 19: Hat es beim 1. und 2. Lockdown Probleme auf Seiten der Behörde gegeben? Gab es Probleme in Bezug auf...?

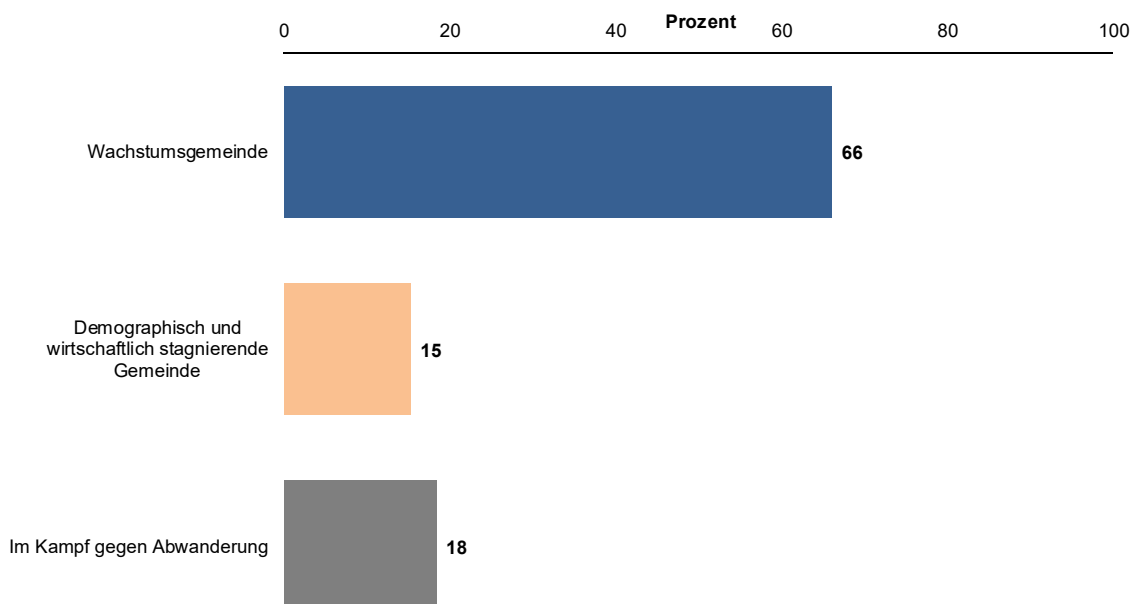


40

Bewertung Gemeinde

Basis: Total, n=65

Frage 25: Wie würden Sie Ihre Gemeinde bewerten? Als...



41

Struktur

Basis: GBVs in der Gemeinde, n=65

GESCHLECHT		ANZAHL EINWOHNERINNEN	
Männlich	86%	Bis 1.000 EW	8%
Weiblich	14%	Bis 2.500 EW	32%
ALTER		Bis 5.000 EW	22%
Bis 39 Jahre	5%	Bis 10.000 EW	17%
40 bis 59 Jahre	80%	Mehr als 10.000 EW	22%
60 Jahre und älter	15%	VIERTEL	
SCHULBILDUNG		Industrieviertel	34%
Pflichtschule	2%	Mostviertel	28%
Lehre	38%	Waldviertel	18%
Matura	26%	Weinviertel	20%
Universität	34%		

TRICON SULT Wirtschaftsanalytische Forschung GmbH Tel.: (01) 408 49 31 Partner GlobalNR	● Fragebogen-Nr.:	
	● Projekt-Nr.:	1 5 0 7 / 2 0
	● Adresslisten-Nr.:	
	● laufende Nr.:	

Frage	Antwort	Code
Wir führen derzeit eine Untersuchung über die Bedeutung der Gemeinnützigen Bauvereinigungen in Niederösterreich durch. Das Ziel der Studie ist es, den Beitrag der GBV für die Gemeinden zu erheben. Dazu befragen wir Bürgermeisterinnen und Bürgermeister im gesamten Bundesland. Alle Antworten werden streng vertraulich behandelt und nur in statistisch aggregierter Form dargestellt. Bitte nehmen Sie sich rund 7-8 Minuten dafür Zeit!		
0.	Gibt es bei Ihnen in der Gemeinde Gemeinnützige Bauvereinigungen? Nein 1 → F.A Ja 2 → F.1	
1	Welche GBVs sind bei Ihnen in der Gemeinde tätig? 1. 2. 3. 4. 5. 6.	
2a	Das neue NÖ Raumordnungsgesetz hat wesentliche Änderungen gebracht. Welchen Einfluss hat das neue ROG Ihrer Ansicht nach auf die folgenden Aktionen. Bitte geben Sie eine Bewertung zwischen 1 und 5, wobei 1=ist wesentlich leichter geworden 5=ist wesentlich schwieriger geworden Durch das neue ROG ist ... Bevorratung von Baugrundstücken (neue Flächen neue Siedlungsgebiete) 1 2 3 4 5 Ankauf von Altgebäuden im Ortskern 1 2 3 4 5 Ankauf von Altgebäuden (außerhalb des Ortskerns) 1 2 3 4 5	
2b	Und welchen Einfluss hat das neue ROG Ihrer Meinung nach auf die Entwicklung der Baugrundstückpreise? Ist der Kauf von Bauland und neuen Flächen dadurch... Wesentlich günstiger 1 Eher günstiger 2 Teils, teils 3 Eher teurer 4 Wesentlich teurer 5	
3a	Speziell im Stadt- und Ortskern wird künftig die sogenannte „Geschossflächenzahl“ in der Raumordnung eine wesentliche Rolle spielen. Werden Sie zur Entwicklung dieser Räume die Leistungen der gemeinnützige Bauvereinigung in Anspruch nehmen oder werden diese Räume ausschließlich über den örtlichen Raumplaner entwickelt? Ausschließlich gBV 1 Zum Großteil gBV 2 Teils, teils 3 Zum Großteil örtlicher Raumplaner 4 Ausschließlich örtlicher Raumplaner 5	
3b	Auch bei der Entwicklung von neuen Siedlungsgebieten sind strengere Regeln durch das ROG aktuell bedeutsam. Werden Sie zur Entwicklung dieser Räume die gemeinnützige Bauvereinigung in Anspruch nehmen oder ausschließlich den örtlichen Raumplaner? Ausschließlich gBV 1 Zum Großteil gBV 2 Teils, teils 3 Zum Großteil örtlicher Raumplaner 4 Ausschließlich örtlicher Raumplaner 5	
4	Welchen Anreiz brauchen Ihrer Meinung nach Eigentümer von Liegenschaften im Ortskern, um an gBV's zu verkaufen? Wie sehr treffen da die folgenden Punkte zu? 1=trifft sehr zu 5=trifft überhaupt nicht zu Ist eine reine Preisfrage 1 2 3 4 5 Will nicht verkaufen, sondern eine Wohnung als Gegenleistung haben 1 2 3 4 5 Sind schlecht informiert, welche Vor- und Nachteile nicht genutztes Eigentum im Zentrum hat 1 2 3 4 5	

	Frage	Antwort	Code
5	Und ist Ihre Gemeinde auch bereit, Baurechtsgründe an die gBVs zu vergeben?	Ja 1 Ja, aber nur unter folgenden Voraussetzungen _____ 2 Nein 3	
6a	Und ist die Entwicklung von Mischobjekten (Wohnbau, Geschäfte, Ordinationen, Nahversorgung, Startups,...) in Ihrer Gemeinde ein Thema? Besteht da Bedarf?	Ja, es besteht dringender Bedarf 1 Ja, es besteht eher Bedarf 2 Nein, es besteht eher kein Bedarf 3 Nein, es besteht überhaupt kein Bedarf 4	
6b	Wenn Fr.6a = 1 oder 2 Und wie groß ist dieser Flächenbedarf?	Flächenbedarf _ _ _ _ m2 	
7a	Items rotieren! Welche Dienstleistungen erbringen die GBVs für Ihre Gemeinde? Mehrfachnennungen möglich!	Reine Mietwohnungen 1 Mietwohnungen mit Kaufoption 2 Eigentumswohnungen ab Erstbezug 3 Reihenhäuser reine Miete 4 Reihenhäuser Miete mit Kaufoption 5 Reihenhäuser Eigentum ab Erstbezug 6 Mischobjekte (Wohnungen und Geschäfte bzw. Ordinationen) 7 Wohnhausverwaltung, Wohnhausbelegung 8 Schaffung von nachträglichem Wohnungseigentum (Kaufoption) 9 Sanierung von Reihenhäusern und Wohnungen im Bestand der Genossenschaft 10 Sanierung von Wohnhäusern im Bestand der Gemeinde 11 Sanierung von Mischobjekten im Bestand der Gemeinde 12 Neubau kommunale Gebäude 13 Sanierung kommunale Gebäuden 14 Verwaltung kommunaler Gebäude 15 Bevorratung, Umlegung und Aufschließung von Bauland 16 Ortskernentwicklung 17 Abwicklung Wohnzuschuss 18 Anderes, und zwar: 19	
7b	Sie sehen nun eine Reihe von Produkten und Leistungen der Gemeinnützigen Bauvereinigungen. Wie zufrieden sind Sie mit diesen einzelnen Leistungen. Bitte geben Sie eine Note von „1“ bis „5“. 1= sehr zufrieden 5= überhaupt nicht zufrieden Wenn ein Merkmal in Ihrer Gemeinde nicht zutrifft, lassen Sie die Bewertung bitte aus.	Reine Mietwohnungen 1 2 3 4 5 Mietwohnungen mit Kaufoption 1 2 3 4 5 Eigentumswohnungen ab Erstbezug 1 2 3 4 5 Reihenhäuser reine Miete 1 2 3 4 5 Reihenhäuser Miete mit Kaufoption 1 2 3 4 5 Reihenhäuser Eigentum ab Erstbezug 1 2 3 4 5 Mischobjekte (Wohnungen und Geschäfte bzw. Ordinationen) 1 2 3 4 5 Wohnhausverwaltung, Wohnhausbelegung 1 2 3 4 5 Schaffung von nachträglichem Wohnungseigentum 1 2 3 4 5 Sanierung von Reihenhäusern und Wohnungen im Bestand der Genossenschaft 1 2 3 4 5 Sanierung von Wohnhäusern im Bestand der Gemeinde 1 2 3 4 5 Sanierung von Mischobjekten im Bestand der Gemeinde 1 2 3 4 5 Neubau kommunale Gebäude 1 2 3 4 5 Sanierung kommunale Gebäude 1 2 3 4 5 Verwaltung kommunaler Gebäude 1 2 3 4 5 Bevorratung, Umlegung und Aufschließung von Bauland 1 2 3 4 5 Ortskernentwicklung 1 2 3 4 5 Abwicklung Wohnzuschuss 1 2 3 4 5	

	Frage	Antwort	Code
7c	Wie zufrieden sind Sie mit diesen Dienstleistungen der Gemeinnützigen für die Gemeinde insgesamt? Bitte geben Sie jeweils eine Note zwischen 1 und 5: 1= sehr zufrieden 5= überhaupt nicht zufrieden	Zufriedenheit mit den Dienstleistungen der GBVs insgesamt 1 2 3 4 5	
8	Wir in Ihrer Gemeinde die Wohnzuschussberechnung und die Abwicklung für die Mieter bzw. Eigentümer von den in der Gemeinde tätigen GBVs durchgeführt?	Ja, wird von den GBVs durchgeführt 1 Nein, wird nicht von den GBVs durchgeführt 2 Weiß ich nicht 3	
9a	Und wie zufrieden sind Sie mit der Partnerschaft in der Kooperation mit den Gemeinnützigen Bauvereinigen bezüglich der folgenden Aspekte?	Schnelle Reaktion/Bearbeitung 1 2 3 4 5 Zugang zu Landesstellen 1 2 3 4 5 Eingehen auf die Bedürfnisse der Gemeinde 1 2 3 4 5 Wartezeit auf Förderzusage 1 2 3 4 5	
9b	Und wie zufrieden sind Sie mit der Wartezeit auf Förderzusage von den Landesstellen?	Wartezeit auf Förderzusage 1 2 3 4 5	
9c	Wie zufrieden sind Sie mit der Partnerschaft in der Kooperation mit den Gemeinnützigen Bauvereinigen insgesamt?	Zufriedenheit mit der Partnerschaft in der Zusammenarbeit insgesamt 1 2 3 4 5	
10	Welche Leistungen würden Sie sich für Ihre Gemeinde von den GBVs zusätzlich wünschen, was sollten die GBVs über die derzeitigen Aktivitäten hinaus anbieten?		
11a.	Was sind Ihrer Ansicht nach die Stärken von Gemeinnützigen Bauvereinigen in der Zusammenarbeit mit Gemeinden?		
11b.	Was sollten Ihrer Ansicht nach die Gemeinnützigen Bauvereinigen in der Zusammenarbeit mit Gemeinden noch besser machen, wo bestehen Verbesserungsmöglichkeiten?		
11c	Was können Ihrer Ansicht nach die Gemeinnützigen Bauvereinigen besser als gewerbliche Bauunternehmen/Bauträger?		
12a	Wann wurden zuletzt bei Ihnen in der Gemeinde Wohnbauten von Gemeinnützigen Bauvereinigen fertiggestellt? Bitte fügen Sie die letzten beiden Stellen der Jahreszahl ein.	20	
12b	Was schätzen Sie: Wie viel Reihenhäuser bzw. Wohnhäuser wurden in diesem Jahr insgesamt fertiggestellt?	Reihenhäuser Wohnhäuser	

	Frage	Antwort	Code
13	Bitte beurteilen Sie die zuletzt fertiggestellten Wohngebäude bzw. die Leistungen der GBV. Bitte vergeben Sie auch hier eine Note zwischen „1“ und „5“. 1= sehr gut 5= überhaupt nicht gut	Bauqualität 1 2 3 4 5 Architektonische Gestaltung 1 2 3 4 5 Abwicklung des Baugeschehens 1 2 3 4 5 Auslastung/ Belegung der Wohnungen 1 2 3 4 5 Kosten der Wohnungen 1 2 3 4 5 Abwicklung der Wohnungsvergabe 1 2 3 4 5 Behebung von Mängeln, Mängelmanagement 1 2 3 4 5	
14	Wenn Sie den Wettbewerb innerhalb der GBVs einerseits und zwischen GBVs und gewerblichen Dienstleistern betrachten: Wie sehr stimmen Sie da den folgenden Aussagen zu? 1= stimme voll und ganz zu 5= stimme überhaupt nicht zu	Der Wettbewerb zwischen den GBVs ist groß, das trägt zu einer sehr guten Performance der GBVs bei 1 2 3 4 5 Die GBVs haben sich gut eingerichtet, die tun sich gegenseitig nicht weh 1 2 3 4 5 Für die gewerblichen Dienstleister sind die GBVs ein übermächtiger Gegner, gegen den sie sich nicht wehren können 1 2 3 4 5 Die Rollen von GBVs und gewerblichen Dienstleistern sind klar verteilt. Die Aufteilung funktioniert gut. 1 2 3 4 5	
15	Und wie sehr stimmen Sie den weiteren Aussagen zur Rolle der Gemeinnützigen Bauvereinigungen zu? 1= stimme voll und ganz zu 5= stimme überhaupt nicht zu	Die GBVs sind für die Gemeinden verlässliche Partner 1 2 3 4 5 Die GBVs übernehmen Aufgaben in der Gemeinde, für die sich sonst kaum jemand finden würde 1 2 3 4 5 Die GBVs sind ein wesentlicher regionaler Impulsgeber 1 2 3 4 5 Die GBVs sind ein wesentlicher regionaler Arbeitgeber 1 2 3 4 5 Ohne GBVs könnten wir die Wohnversorgung nicht sicherstellen 1 2 3 4 5	
16	Und wie bewerten Sie den Preisunterschied zwischen von GBV errichteten Wohneinheiten und frei finanzierten Wohneinheiten? Und wie bewerten Sie den Unterschied in der Bauqualität zwischen GBV errichteten Wohneinheiten und frei finanzierten Wohneinheiten?		
17	Uns wie bewerten Sie die Kooperation mit den Bauträgern von frei finanzierten Wohnungen? Kooperieren diese z.B. bei der Planung und Entwicklung eines Projekts genauso intensiv, intensiver oder weniger intensiv wie die GBV?	Kooperieren intensiver wie die GBV 1 Kooperieren genauso intensiv 2 Kooperieren weniger intensiv wie die GBV 3	
18	Hat es beim 1. und 2. Lockdown Probleme bei in Ihrer Gemeinde tätigen GBV gegeben? Gab es Probleme in Bezug auf... 1= Ja 2=Nein Wenn Sie es nicht beurteilen könne, lassen Sie die Frage einfach aus.	Bauverzögerungen 1 2 Übergabe oder Rückgabe von Wohnungen 1 2 Erreichbarkeit von Sachbearbeitern und Entscheidungsträgern 1 2	
19	Hat es beim 1. und 2. Lockdown Probleme auf Seiten der Behörde gegeben? Gab es Probleme in Bezug auf... 1= Ja 2=Nein Wenn Sie es nicht beurteilen könne, lassen Sie die Frage einfach aus.	Verzögerungen, weil Bauverhandlungen nicht durchgeführt werden konnten 1 2 Verzögerungen bei Baubewilligungen 1 2 Verzögerungen wegen eingeschränkter Verfügbarkeit von Sachverständigen oder Gerichten 1 2	
20	Ist ein Gemeindevertreter in den Aufsichtsgremien von gemeinnützigen Bauvereinigungen (Aufsichtsrat) vertreten?	Ja 1 Nein 2	

	Frage	Antwort	Code
21	Haben GBV in Ihrer Gemeinde betreutes Wohnen realisiert?	Ja 1 Nein 2	
22	Wenn Fr.21 = 1 Wie funktioniert die Zusammenarbeit mit ...? 1= Sehr gut 5= überhaupt nicht gut	Gemeinden 1 2 3 4 5 Vereinen 1 2 3 4 5 Sozialeinrichtungen (HW, Caritas, Volkshilfe,...) 1 2 3 4 5	
23	Wie würden Sie Ihre Gemeinde bewerten? Als.. Bitte kreuzen Sie das Zutreffend an.	Wachstumsgemeinde 1 Demographisch und wirtschaftlich stagnierende Gemeinde 2 Im Kampf gegen Abwanderung 3	
A	Abschließend ersuchen wir Sie noch um einige statistische Angaben. Geschlecht	Männlich 1 Weiblich 2	
B	Ihr Alter	Bis 39 Jahre 1 40 bis 59 Jahre 2 60 Jahre und älter 3	
C	Was ist Ihre höchste abgeschlossene Schulbildung?	Pflichtschule 1 Lehre, Fachschule ohne Matura 2 Matura 3 (Fach-) Hochschule, Universität 4	
D	Wie viele Einwohnerinnen und Einwohner hat Ihre Gemeinde?	Bis 1.000 EW 1 1.001 bis 2.500 EW 2 2.501 bis 5.000 EW 3 5.001 bis 10.000 EW 4 Mehr als 10.000 EW 5	
E	In welchem Viertel liegt Ihre Gemeinde?	Industrieviertel 1 Mostviertel 2 Waldviertel 3 Weinviertel 4	
	VIELEN DANK FÜR IHRE MITARBEIT !		