

VON HERMANN BENEDIKT HACKL

Der Wohnbau stockt, während neue leistbare Wohnungen dringend benötigt werden. Österreich muss schneller mehr Wohnraum schaffen. Dazu müssen aber nach Ansicht der Bauträger die Verfahren stark beschleunigt werden. Der Bedarf an Wohnraum sei hoch, „die Nachfrage steigt immer noch“, betont Andreas Köttl, Präsident der Vereinigung Österreichischer Projektentwickler (VÖPE), am Dienstag vor Journalisten. „Es dauert aber immer länger, bis Wohnungen auf den Markt kommen.“

Laut einer Umfrage der VÖPE unter ihren Mitgliedern dauert es aktuell rund fünfeinhalb Jahre, bis ein Wohnbauprojekt bewilligt ist: Im Durchschnitt vergehen 67 Monate von der Widmung bis zur rechtskräftigen Bewilligung. Dabei nimmt ein Widmungsverfahren im Schnitt 35 Monate in Anspruch, das Bewilligungsverfahren weitere 21 Monate und das Einspruchsverfahren noch einmal elf Monate.

Vier Ideen für mehr Tempo

Durch das langsamere Tempo entstehen höhere Risiken für die Entwickler und höhere Kosten. Auch der Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) spürt die Verlängerung der Genehmigungsverfahren, bestätigt Obmann Michael Gehbauer. Sei es aufgrund aufwendigerer Prüfungen wegen höherer Nachhaltigkeitsstandards oder mangelhafter Einreichpläne. Um wieder mehr Tempo in den Wohnbau zu bringen, haben VÖPE und GBV gemeinsam vier Vorschläge herausgepickt.

Erstens könnte bereits vor Einreichung des Projekts von einem unabhängigen Sachverständigen bestätigt werden, dass die Brandschutzbestimmungen erfüllt sind. „Die Behörde könnte sich dann auf eine nachprüfende Kontrolle beschränken“, meint Gehbauer, das al-

Projekte. Eine Vorprüfung für Brandschutz, mehr Digitalisierung und eine „Genehmigungsfiktion“ sollen Verfahren stark verkürzen.

Entwickler wollen den Wohnbau beschleunigen



Bei Wohnbauprojekten dauert es fünfeinhalb Jahre bis zur Bewilligung – „zu lange“, betont die VÖPE. C. Fabry

leine könne die Verfahren um sechs bis neun Monate verkürzen.

Zweitens schlagen VÖPE und GBV eine sogenannte Genehmigungsfiktion vor, mit der eine Bewilligung automatisch erfolgt, wenn innerhalb einer bestimmten Frist keine Entscheidung getroffen wird.

Der dritte Vorschlag zielt auf nicht-nachbarschaftsrechtliche Einsprüche gegen Projekte ab. Diese können Wohnbauprojekte lange ver-

zögern, dementsprechend lautet die Idee: Verpflichtung zum Nachweis eines berechtigten Interesses oder von Kostenfolgen bei Einsprüchen.

Vierter Punkt ist die Digitalisierung der Verfahren durch einen „gläsernen Akt“: Jeder, der ein Projekt einreicht, soll digital sehen können, wo im jeweiligen Amt sich der Akt gerade befindet. Das würde laut VÖPE die Ämter entlasten, dort seien diese Informationen ohnehin verfügbar.

Mit ihren Vorschlägen wollen die Verbände nun auch zur Politik gehen, in Expertenrunden könnten die Anliegen eingebracht werden, sagt Gehbauer. Wichtig sei gewesen, dass die Vorschläge das derzeit knappe Staatsbudget nicht zusätzlich belasten. „Es geht uns nicht um den Ruf nach Geld“, betont Köttl, man wolle budgetneutrale Vorschläge machen, die sich möglichst rasch umsetzen lassen.

Hotel-Investoren erwarten stabile Renditen

Am Hotelmarkt stehen die opportunistischen Ansätze höher im Kurs als 2025.

In einer aktuellen Umfrage von CBRE unter europäischen Hotel-Investoren gaben über 90 Prozent der Befragten an, ihre Kapitalzuteilung in Hotels heuer beibehalten oder erhöhen zu wollen. Strategien zur Wertsteigerung bleiben dominant. Das Interesse an opportunistischen Ansätzen stieg von 15 Prozent (2025) auf 25 Prozent im Jahr 2026. Die häufigsten Gründe für Hotel-Investments sind optimistischere Erwartungen hinsichtlich der Rendite sowie attraktive Preisniveaus.

Trotzdem sehen Investoren die steigenden Kosten für den Betrieb als auch geopolitische Unsicherheiten als die größten Herausforderungen. Für heuer zeichnet sich laut CBRE ein Marktumfeld ab, das weiterhin von großem Angebot geprägt sei, gleichzeitig jedoch herausfordernd bleibe. Zwar befinde sich „viel Produkt am Markt“, die Abschlusswahrscheinlichkeit werde jedoch durch die geopolitische Lage und die daraus resultierenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflusst.

Die Spitzenrendite für Hotels mit Pachtverträgen liegt aktuell bei 5,4 Prozent, während Managementverträge mit einem deutlichen Renditeaufschlag bei rund 6,6 Prozent notieren. Es wird erwartet, dass die Spitzenrenditen bis zum Jahresende stabil bleiben. In der Wiener Innenstadt sind Renditeabschläge von bis zu 200 Basispunkten möglich. (Red.)

PEOPLE & BUSINESS

155 Jahre ÖRAG: Geschichte und Zukunft

Vom Grazer Bauunternehmen zum integrierten Immobiliendienstleister: Vergangene Woche feiert die ÖRAG-Gruppe ihr 155-jähriges Bestehen mit rund 600 Gästen im Gartenpalais Liechtenstein in Wien. Der Veranstaltungsort ist dabei weit mehr als eine festliche Kulisse. Das Gartenpalais zählt zu den bedeutendsten historischen Bauwerken der Stadt und steht exemplarisch für die Verbindung von Geschichte und Zukunft, denn Gebäude bewahren Vergangenheit und passen sich zugleich immer wieder neuen Anforderungen an. Eine Tugend, die auch erfolgreiche Unternehmen prägt.

„Wer 155 Jahre erfolgreich bestehen will, braucht die Bereitschaft, sich immer wieder auf neue Rahmenbedingungen einzustellen. Jede Generation steht vor anderen Herausforderungen. Entscheidend ist, Veränderungen frühzeitig zu erkennen und daraus Chancen für Kunden, Partner und das Unternehmen zu entwickeln“, sagt Vorstand **Johannes Endl**.

Menschen im Mittelpunkt

1871 in Graz als „Steirische Bau-Gesellschaft“ gegründet, erfolgte 1950 die Umbenennung zur „Österreichischen Realitäten AG“ und öffnete symbolisch die Perspektive vom regionalen zum nationalen Unternehmen. Über 155 Jahre hinweg wächst die ÖRAG kontinuierlich und entwickelt ihr Leistungsspektrum laufend weiter. Dabei gelingt es dem Unternehmen, in einer idealen Größe zu skalieren: Groß genug, um komplexe Immobilienportfolios und anspruchsvolle Projekte zu



Der ÖRAG-Vorstand: Johannes Endl, Stefan Brezovich, Peter Scharinger, Michael Buchmeier, Thomas Tischler (v.l.n.r.) alle Fotos: Wirl Photo

betreuen. Gleichzeitig nah genug an Kunden, Partnern und Objekten, um persönliche Betreuung und individuelle Lösungen in den Mittelpunkt zu stellen.

Heute ist die ÖRAG-Gruppe einer der stärksten Immobiliendienstleister in Österreich. Die Geschäftsfelder umfassen Liegenschaftsverwaltung, Immobilienvermittlung und Immobilienbewertung sowie Facility Management, Architektenleistungen und Baumanagement. Damit deckt das Unternehmen nahezu die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilie ab. Die Unternehmensgruppe mit Hauptsitz in Wien verfügt über Tochtergesellschaften in Wien und in Salzburg sowie eine Zweigniederlassung in

Graz. Die ÖRAG-Gruppe beschäftigt derzeit rund 330 Mitarbeitende und verwaltet aktuell ca. 1090 Liegenschaften mit einer Nutzfläche von ungefähr 3,25 Mio. m².

Dass die stetige Entwicklung nötig ist, um mit der immer schneller werdenden Digitalisierung Schritt zu halten, weiß auch ÖRAG-Vorstand **Michael Buchmeier**: „In einer Zeit rasanter technologischer Entwicklungen, knapper Ressourcen und steigender Effizienzanforderungen bleibt für uns eines wichtig und unverzichtbar: der persönliche Kontakt zu unseren Kunden und Partnern. Denn während sich Technologien und Prozesse in den vergangenen 155 Jahren stetig weiterentwickelt haben, stehen für uns die Menschen seit jeher im Mittel-



Im Gartenpalais Liechtenstein feierte man 155 Jahre ÖRAG.



Gemeinsam blickte man in die Vergangenheit und in die Zukunft.

von Professionalität und persönlicher Verantwortung. Hinter unseren Dienstleistungen stehen Menschen, die ihr Fach verstehen und oft über viele Jahre mit dem Unternehmen verbunden sind. Dieser Teamgeist und diese Nähe zu Kunden und Partnern prägen unsere Unternehmenskultur bis heute“, erklärte Vorstand **Stefan Brezovich**.

PEOPLE & BUSINESS

ist eine Verlagsserie der „Die Presse“ Verlags-Gesellschaft m.b.H. & Co KG
Koordination: Sabine Lehnert
Mail: sabine.lehnert@diepresse.com
Tel.: +43/(0)1/514 14 341

Professionell & persönlich

„Die besondere Stärke der ÖRAG liegt seit jeher in der Verbindung