



## **VÖPE und GBV präsentieren gemeinsame Lösungsvorschläge zur Beschleunigung von Widmungs- und Genehmigungsverfahren**

- **Brandschutzprüfung durch unabhängige Sachverständige**
- **Einführung einer „Genehmigungsfiktion“ für bestimmte Bauvorhaben**
- **Vermeidung unverhältnismäßiger Verzögerungen bei Wohnbauprojekten**
- **Digitalisierung der Behördenabläufe**

Wien (23. Juni 2026) – Der Bedarf an leistbarem Wohnraum in Österreich bleibt hoch. Gleichzeitig verzögern langwierige Genehmigungs-, Widmungs- und Bewilligungsverfahren die rasche Umsetzung dringend benötigter Wohnbauprojekte – sowohl im freifinanzierten als auch im gemeinnützigen Wohnbau. Die Vereinigung Österreichischer Projektentwickler (VÖPE) und der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband (GBV) treten daher gemeinsam für konkrete Maßnahmen zur Beschleunigung von Verfahren ein. Im Rahmen einer gemeinsamen Pressekonferenz im Presseclub Concordia präsentierten die beiden Verbände heute budgetneutrale und rasch umsetzbare Vorschläge, um die Schaffung von neuem und leistbarem Wohnraum zu beschleunigen.

„Wir tragen beide die Wohnraumentwicklung mit einem ähnlichen Projektvolumen auf unseren Schultern und wollen den Wohnraum schaffen, den die Bevölkerung dringend benötigt. Dafür braucht es Rahmenbedingungen, die das Bauen ermöglichen, statt zusätzliche Hürden aufzubauen“, betonen VÖPE und GBV unisono.

### **Verfahrensdauer im Wohnbau hat ein nicht mehr vertretbares Ausmaß erreicht.**

**VÖPE-Geschäftsführer Alexander Pawkowicz** präsentierte Ergebnisse einer Mitgliederbefragung der VÖPE zur Dauer von Widmungs- und Bauverfahren. Ausgewertet wurden mehrere hundert Projekte. Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass gerade im Wohnbau die längsten Verfahrensdauern auftreten – also in jenem Bereich, in dem der politische Handlungsbedarf am größten ist.

- Wohnbauprojekte benötigen im Durchschnitt 67 Monate von der Widmung bis zur rechtskräftigen Bewilligung.
- Allein die Widmungsverfahren dauern durchschnittlich 35 Monate, obwohl die gesetzlichen Fristen vielfach bei rund acht Monaten liegen.
- Das reine Baubewilligungsverfahren im Wohnbau dauert derzeit durchschnittlich 21 Monate.

### **Transparenz, Planbarkeit und Sicherheit schaffen leistbaren Wohnraum.**

**VÖPE-Präsident Andreas Köttl** kritisiert diese Entwicklung deutlich: „Aktuell sprechen wir von fünf bis sechs Jahren Verfahrensdauer. Diese Zeit ist nicht akzeptabel. Jedes Projekt, das so lange in Verfahren festhängt, verzögert den Bau dringend benötigter Wohnungen und verhindert, dass Menschen Eigentum erwerben oder leistbaren Wohnraum finden können. Gerade in einer Branche, die langfristig plant und investiert, trifft es viele, wenn gesetzliche Fristen nicht eingehalten werden. Wenn Wohnbauprojekte doppelt so lange dauern, wie geplant oder finanzielle Puffer als Vorsichtspositionen eingebaut werden müssen, dann wird der Lebensraum teurer. Je unsicherer eine Situation ist, je weniger man sich auf die Prozesse und Partner verlassen kann, umso mehr Vorsicht wird man hineinkalkulieren müssen. Heißt: Je länger Bewilligungen dauern, desto teurer wird Wohnraum.“



**GBV-Obmann Michael Gehbauer** bestätigt die Ergebnisse der VÖPE aus der Praxis der gemeinnützigen Wohnbauträger (u. a. zuletzt 22 Monate für ein Bauverfahren; Widmungen früher rund 2 Jahre, heute rund 3 Jahre): „Die Rückmeldungen unserer Mitgliedsunternehmen zeigen ein ähnliches Bild. Verfahren, die früher deutlich schneller abgeschlossen wurden, dauern heute oftmals Jahre länger. Jedes überlange Verfahren verzögert die Errichtung von dringend benötigten leistbaren Wohnungen.“

### **Budgetneutrale Lösungsvorschläge für weniger Bürokratie und mehr Effizienz:**

#### **1. Brandschutzprüfung durch unabhängige Sachverständige könnte Verfahren deutlich verkürzen.**

Ein zentraler Vorschlag des GBV zur Verfahrensbeschleunigung betrifft die Vorprüfung von Bauprojekten durch befugte Brandschutz-Sachverständige. Künftig könnten qualifizierte Ziviltechniker bereits vor der Einreichung bestätigen, dass ein Projekt sämtliche geltenden Brandschutzbestimmungen erfüllt. Der GBV erwartet dadurch eine Verfahrensverkürzung von sechs bis neun Monaten. „Das ist eine langjährige Forderung des gemeinnützigen Wohnbaus, die ohne Reduktion der Sicherheitsnormen eine Beschleunigung nach sich ziehen würde. Neu wäre dabei nur, dass die Verantwortung für die Erstprüfung beim Projektwerber liegen und dadurch wertvolle Zeit gewonnen wird“, erklärt Gehbauer.

#### **2. Genehmigungsfiktion bei Fristüberschreitung**

Als konkreten Reformansatz schlägt die VÖPE die Einführung einer Genehmigungsfiktion für bestimmte Bauvorhaben vor. Wird innerhalb gesetzlich definierter Fristen keine Entscheidung getroffen, soll die Bewilligung automatisch als erteilt gelten. „Wer Wohnraum schafft und alle Voraussetzungen erfüllt, muss sich darauf verlassen können, dass Verfahren innerhalb angemessener Fristen abgeschlossen werden“, so Köttl. Eine solche Regelung könnte insbesondere für Projekte mit besonderer wohnungs- oder klimapolitischer Bedeutung Anwendung finden. Diese Idee geht im Grunde auf die Spruchpraxis des Verfassungsgerichtshofes zurück: Dieser hob in bereits mehreren Fällen beispielsweise in der Stadt Graz die dort bestehenden Bebauungsplan-Verpflichtungen ersatzlos auf, weil die Stadt Graz zuvor gesetzliche Fristen nicht eingehalten hatte.

#### **3. Vermeidung unverhältnismäßiger Verzögerungen bei Wohnbauprojekten**

Ein weiterer Reformvorschlag betrifft nicht nachbarschaftsrechtlich motivierte Einsprüche, die vielfach zu erheblichen Verzögerungen führen. „Selbstverständlich müssen rechtsstaatliche Beteiligungsrechte gewahrt bleiben. Gleichzeitig müssen wir verhindern, dass Projekte durch Einsprüche jahrelang blockiert werden“, so Gehbauer. Diskutiert werden sollte daher unter anderem die Verpflichtung zum Nachweis eines berechtigten Interesses oder Kostenfolgen bei Einwendungen, weil sonst einzelne Personen die Errichtung von leistbarem Wohnraum für Menschen mit dringendem Wohnbedürfnis blockieren.

Gehbauer weiter: „Zusätzlich brauchen wir mehr aktiviertes Bauland. Deswegen schlagen wir vor, mehr Flächen für den geförderten Wohnbau zu widmen, um Maßnahmen gegen eine drohende Wohnungsknappheit entwickeln zu können.“

#### **4. Digitalisierung und „gläserner Akt“**

Ein gemeinsamer Schwerpunkt beider Verbände ist die Digitalisierung von Bau- und Genehmigungsverfahren. Ein digitaler „gläserner Akt“ soll für mehr Transparenz sorgen, Bearbeitungsstände nachvollziehbar machen und Verwaltungsressourcen effizienter einsetzen. „Innerhalb der Behörde kann bereits jetzt jede Person jederzeit sehen, wo sich ein Akt gerade befindet. Wir wollen nur, dass diese bereits bestehende Möglichkeit zu einem Recht für die Projekt-Einreichenden wird. Das schafft mehr Effizienz, und zwar gänzlich ohne zusätzliche Belastung für die öffentlichen Budgets“, so Köttl.



**Der Staat hat es in der Hand, die Baubranche anzukurbeln und Wohnen billiger zu machen.**

„Wer mehr leistbares Wohnen will, muss schnelleres Bauen ermöglichen. Wir brauchen für die Baubranche schnellere Verfahren, mehr Planungssicherheit und eine konsequente Entbürokratisierung. Einfacheres Bauen senkt Preise und schafft Wohnraum. Die Bundesregierung ist gefordert, uns das Bauen zum Wohle der Österreicherinnen und Österreicher zu erleichtern“, so beide Verbände abschließend.

Rückfragehinweise:

ALBA Communications GmbH

Petra Roth

0664 6129223

[p.roth@albacomunications.at](mailto:p.roth@albacomunications.at)

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

ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN – REVISIONSVERBAND

Klaus Bichler

0676 8311 7229

[kbichler@gbv.at](mailto:kbichler@gbv.at)

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