

# HÖHER WEITER SCHNELLER

Was die heimischen Bauträger betrifft, zeichnet sich nach wie vor keine Trendwende ab. Es gilt immer noch: Höher, weiter, schneller. Beim heurigen Bauträgere ranking in Zusammenarbeit mit dem KSV 1870 sowie erstmals mit Exploreal, gibt es aber einige Überraschungen.

Autor: Charles Steiner

**2**018 war ein gutes Jahr. Überdurchschnittlich viele Projekte sind fertiggestellt worden, in allen Anlageklassen. Und einige österreichische Bauträger haben sich förmlich zu Überfliegern entwickelt. Die Kurve, was Investmentvolumina betrifft, zeigt immer noch nach oben, manch einer knackte sogar die Milliardengrenze. Das geht jedenfalls aus dem Bauträgere ranking hervor, bei dem es heuer sogar noch weitere Überraschungen gibt. Neben Umsatzzahlen des KSV 1870 haben wir uns diesmal erstmals zu einer Zusammenarbeit mit der Datenbank Exploreal entschieden. Damit konnte das Ranking um den Punkt, wer wieviele Wohneinheiten in Wien fertiggestellt hat, erweitert werden. Diese Auswertungen sollen künftig noch stärker forciert werden, weitere Bundesländer werden noch folgen.

Was die Zahlen von jenen heimischen Bauträgern und Entwicklern betrifft, so können die Rekorde für 2018 zumindest

statistisch bestätigt werden. Nach wie vor ist man aber im Großen und Ganzen bei der Bekanntgabe von Zahlen eher zurückhaltend – entweder, wie es heißt, weil man gerade nichts fertiggestellt hat oder aus anderen Gründen. Dem gegenüber gibt es die „Wiederholungstäter“, also jene, die immer wieder mitmachen bzw. bereits zum zweiten Mal dabei sind. Und einige neue, etwa Aira, Glorit. Heuer wieder dabei unter anderem die Consulting Company. Insgesamt gab es heuer mehr Teilnehmer als die Jahre zuvor. Immerhin.

## Methodik

Dieses Mal gliedert sich das Bauträgere ranking in zwei Teile, nämlich in jene Zahlen, die die heimischen Bauträger dem Immobilien Magazin eingemeldet haben und denen, die auf Exploreal erhoben worden sind. Hinzu kommen noch Umsatzzahlen des KSV 1870, die entsprechend bereinigt worden sind. Am

Fragebogen selbst hat sich wenig geändert, außer, dass Investmentvolumina und Gesamtquadratmeter nach oben gesetzt und zusätzlich Jahresumsätze abgefragt worden sind.

Für die Erhebung von Exploreal wurden, laut Alexander Bosak, Echtzeitdaten von Bauträgern herangezogen, sprich sämtliche Wohneinheiten, die auf den Unternehmenswebsites bzw. Projektseiten selbst entnommen worden sind. Diese Zahlen sind im Falle von Gemeinschaftsprojekten aliquot aufgeteilt worden. Für das Immobilien Magazin ist die Aufstellung dann aufgeteilt worden, zwischen gewerblichen und gemeinnützigen Bauträgern. Das deshalb, um auch das Verhältnis der Fertigstellungen zwischen den beiden besser abbilden zu können. Denn, und das geht aus den Zahlen ganz klar hervor: Gut zwei Drittel des Wohnraums in Wien, also 65 Prozent, wird von den privaten Bauträgern und Entwicklern bereitgestellt.

## Investmentvolumen

## GESAMT

## Unternehmen

	€
Buwog (Buwog Group und Buwog Bauträger)	1.197.707.048,73
6B47 Real Estate Investors AG	1.033.577.671,00
JP Immobilien	1.006.310.000,00
Value One	207.900.000,00
CA Immobilienanlagen AG	189.240.000,00
Zima Unternehmensgruppe	173.600.000,00
C&P Immobilien	107.000.000,00
ISD: Institute for Structured Development	99.000.000,00
SÜBA	76.885.659,00
Raiffeisen Wohnbau	70.000.000,00
Silver Living	60.034.000,00
Consulting Company Immobilien	41.200.000,00
DWK Die Wohnkompanie	28.416.000,00
Carisma Immobilien	24.870.000,00
KIBB Immobilien	20.700.000,00
Ulreich Bauträger	20.200.000,00



## Investmentvolumen

### ÖSTERREICH

#### Unternehmen

JP Immobilien	€ 966.310.000
Buwog Group GmbH	€ 737.387.558
6B47 Real Estate Investors AG	€ 687.393.263
Value One	€ 137.500.000
SÜBA	€ 76.885.659
Raiffeisen Wohnbau	€ 70.000.000
Zima Unternehmensgruppe	€ 69.400.000
Silver Living	€ 60.034.000
ISD: Institute for Structured Development	€ 49.000.000
Consulting Company Immobilien	€ 41.200.000
DWK Die Wohnkompanie	€ 28.416.000
Carisma Immobilien	€ 24.870.000
KIBB Immobilien	€ 20.700.000
Ulreich Bauträger	€ 20.200.000

#### Investmentvolumen 2018

**Ausland**

€ 1.248.443.799

29,38%

**70,62%**

€ 3.001.196.480

**Österreich**

## Investmentvolumen

### AUSLAND

#### Unternehmen

Buwog Group GmbH	€ 460.319.491
6B47 Real Estate Investors AG	€ 346.184.308
CA Immobilienanlagen AG	€ 177.340.000
Zima Unternehmensgruppe	€ 104.200.000
Value One	€ 70.400.000
ISD: Institute for Structured Development	€ 50.000.000
JP Immobilien	€ 40.000.000

#### Investmentvolumen 2018



## Fläche gesamt

Unternehmen	m <sup>2</sup>
Buwog Group GmbH	317.358
JP Immobilien	156.250
UBM Development	104.775
ISD: Institute for Structured Development	99.000
CA Immobilienanlagen AG	80.100
Zima Unternehmensgruppe	42.200
6B47 Real Estate Investors AG	42.005
C&P Immobilien	41.516
Value One	38.500
SÜBA	21.489
Glorit Bausysteme	18.500
KIBB Immobilien	15.350
Silver Living	14.102
Consulting Company Immobilien	8.700
Ulreich Bauträger	8.080
Carisma Immobilien	5.003
Aira Development	5.000
Raiffeisen Wohnbau	3.441



### Die Sieger

Was die Investmentvolumina betrifft, gibt es die eine oder andere Überraschung. Gesamt, also Buwog Group GmbH für Österreich und Buwog Bauträger für Deutschland (beide innerhalb des Vonovia-Konzerns) hat mit fast 1,2 Milliarden Euro Fertigstellungsvolumen und über 317.000 m<sup>2</sup> die Buwog ganz klar die Nase vorn, wobei rund 737 Millionen Euro in Österreich investiert worden waren, der Rest in Deutschland.

Die Milliardenmarke gesamt geknackt hat auch die 6B47 mit 1,03 Millionen Euro. Und erstmals hat auch JP Immobilien die goldene Eins mit neun Nullen mit entwickelten 156.000 m<sup>2</sup> überschritten, das meiste davon in Österreich. Das ändert im übrigen das Kräfteverhältnis für die Auswertungen der Österreich-Zahlen. Denn hier liegt JP Immobilien mit rund 966 Millionen Euro souverän auf Platz eins. Betrachtet man allein Österreich, liegt die Buwog mit fast 740

Millionen Euro auf dem zweiten Platz, die 6B47 konnte mit 687 Millionen Euro den dritten Platz einnehmen. Im Gegensatz dazu liegt im Ausland die Buwog mit 460 Millionen Euro vorne – sie firmiert in Deutschland als Buwog Bauträger GmbH. 346 Millionen Euro wurden von der 6B47 in ausländische Immobilien investiert, auf Platz drei liegt die CA Immo mit rund 177 Millionen Euro.

Rechnet man nur über Quadratmeter, liegt die UBM Development auf Platz drei, Investmentvolumina sind nicht angegeben worden, jedoch ein Umsatz von rund 514 Millionen Euro. Zwar lassen sich Umsatz und Investmentvolumina nicht gegenrechnen, zumindest handelt es sich bei der UBM mittlerweile um einen reinen Entwickler.

Stärkstes Segment, wenn man die Assetklassen betrachtet, ist Hotel. Dort sind über 52.000 m<sup>2</sup> realisiert worden.

### Die Assetklassen

Die beim Bauträger ranking von den Teilnehmern am meisten genannte Assetklasse ist Wohnen. Auf dieses Segment fallen, was die Flächenleistung betrifft, mehr als 62 Prozent. Über 14,4 Prozent der Gesamtfläche (Summe aller Flächen der teilnehmenden Bauträger/Entwickler) sind in der Assetklasse Büro realisiert worden, fast neun Prozent in Hotel. Während Gewerbe noch etwas über sechs Prozent aufweist, fallen die anderen Objektkategorien – Studentenwohnen, Infrastruktur, Betreubares Wohnen, etc.) nicht wirklich ins Gewicht. Noch drastischer zeigt es sich bei den Investmentvolumina pro Assetklasse (In- und Ausland zusammengerechnet). Dort entfallen dann rund 72 Prozent auf Wohnen und jeweils knapp neun und 8,3 Prozent auf Büro und Hotel.

Interessant ist im Übrigen der Umstand, dass JP Immobilien mit einem Investmentvolumen von 645 Millionen Euro

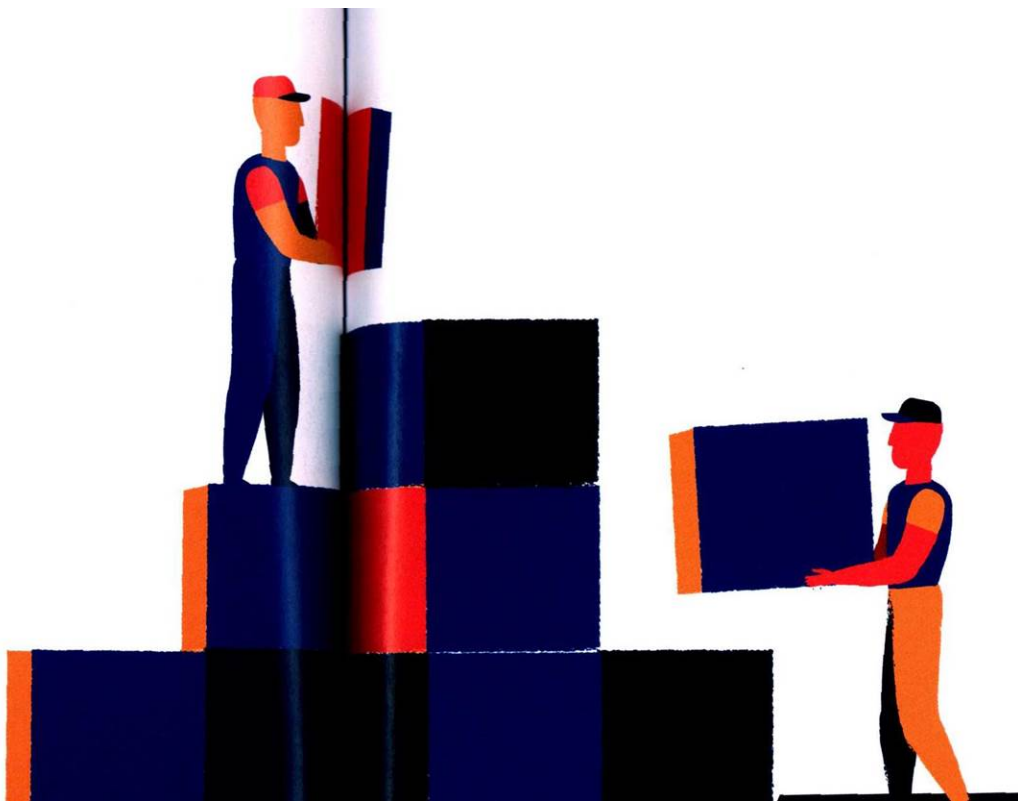
auch der größte Wohnentwickler unter den Teilnehmern ist, die Buwog liegt mit 585,2 Millionen Euro auf Platz zwei, 6B47 hatte 532,3 Millionen Euro angegeben. In Deutschland allerdings macht der Buwog niemand den Spitzenplatz streitig, dort sind rund 460 Millionen Euro verbaut worden. Fast 256 Millionen Euro investierte die 6B47 im Ausland in diesem Segment, die Zima landet mit 85,2 Millionen Euro auf Platz drei – überdies erkennt man bei der Zima, dass in Deutschland 2018 wesentlich höhere Investmentvolumina als in Österreich erzielt worden waren

### **Herausforderungen**

Obwohl in den vergangenen Jahren so viel gebaut wurde wie noch nie, sind die Hürden, denen sich Bauträger und Entwickler stellen müssen, dieselben – allerdings verstärken die sich. Im offenen Fragenteil sind die am häufigsten genannten Problemstellungen Grundstücksakquise und Baukosten. Gerade in Ballungszentren sind Grundstücke Mangelware geworden und damit teuer. Die vollen Auftragsbücher hingegen sorgen dafür, dass die Baukosten weiter steigen. Das lässt natürlich wiederum die Gewinnmargen schrumpfen. Denn im Eigentumsbereich würden die Preise langsam abflachen – aber ohnehin werden mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen gebaut, was zumindest diesen Trend wieder abfedern dürfte. Im großsteiligen Mietwohnungssektor freut sich dafür der Investor; Wohnen ist vor allem für deutsche Institutionelle in Österreich spannend geworden, auch dadurch bedingt, dass es im Mietneubau keinen Mietendeckel wie in Deutschland gibt.

Erschwerend zum Grundstücksangel, kommt in Wien dann noch die neue Kategorie geförderter Wohnbau hinzu. Ab 5.000 m<sup>2</sup> aufwärts nämlich sind bei Neuwidmungen 2/3 geförderter Wohnbau vorgesehen. Eine sinnvolle Kalkulation ist in Anbetracht der hohen Grundstückspreise und Baukosten so nicht mehr wirklich möglich. Dass dadurch Bauland mobilisiert und leistbarer Wohnraum geschaffen werden könnte, das glaubt man in der Branche nicht. Zumindest aber hat sich der Nachfrageüberhang im Wohnsegment leicht reduziert – nicht allerdings in der Kategorie „leistbares Wohnen“. Das wird am meisten gesucht – und lässt sich aufgrund der oben genannten Parameter nicht in der erforderlichen Anzahl realisieren.

Was ebenfalls als Kostentreiber gesehen wird, sind zum Teil langwierige Baugenehmigungsverfahren wie auch „überevorsichtige Auslegung von Gesetzen“. Letzteres ist insofern wenig verwunderlich,



# Steigende Volumina

da die Bauträger und Entwickler auch über eine gewisse Normenflut klagen, die sich entsprechend in den Baukosten niederschlägt. Nicht zu vernachlässigen ist im Übrigen auch der Fachkräftemangel: Obwohl Baupreise steigen, schlagen sich fehlende Fachkräfte im Baugewerbe dann letztendlich auf die Ausführungsqualität nieder. Das wiederum dämpft allfällige Preiserwartungen. Die Nachwirkungen der Subprime-Krise, wo besonders im Baugewerbe zigtausende Mitarbeiter entlassen werden mussten, scheinen offenbar bis heute noch spürbar zu sein. Jetzt, wo die Auftragsbücher dank anhaltenden Niedrigzinsen und damit fehlenden Investmentalternativen überquellen, wird das zum Problem.

Und dann war ja noch was mit der Digitalisierung. Diese wird immer weiteren Einfluss auf die Immobilienentwicklungen nehmen, und zwar quer durch alle Teilssegmente. Bereits bei der Planung (Stichwort BIM) werden digitale Prozesse immer häufiger angewandt – was zwar sämtliche Akteure, die am Entwickeln und Bauen beteiligt sind, besser miteinander vernetzt, was zu einer saubereren Ausführung führen kann. Doch auch die Immobilie selbst wird immer smarter, weswegen noch mehr Technik vonnöten sein wird. Das kostet Geld. Wie auch überhaupt die Implementierung digitaler Prozesse bei den Bauträgern kein billiges Unterfangen ist. Drum herumkommen wird man aber kaum, will man auch in Zukunft reüssieren.

### **Größte Wohnbauträger Wiens, gewerbliche Bauträger\***

---

BUWOG

---

SIGNA (inkl. BAI)

---

KALLCO Development GmbH

---

Mischek

---

6B47 Real Estate Investors AG

---

Dr. Jelitzka + Partner Ges. für Immobilienberatung und -verwertung GmbH

---

UBM Development AG

---

BIP Immobilien Development GmbH

---

CA Immo International Holding GmbH

---

ARWAG Holding-Aktiengesellschaft

---

Premium Immobilien AG

---

UDA urban development agency GmbH (The Embassy)

---

Anzahl Wohnungen inkl. Partnerprojekte	Anzahl bereinigt um Gemeinschaftsprojekte
663	663
611	611
581	581
674	519
389	389
600	355
344	344
264	264
490	245
310	245
298	219
200	200

### Größte Wohnbauträger Wiens, gewerbliche Bauträger\*

ARE Austrian Real Estate GmbH

Wiener Komfortwohnungen Gesellschaft mbH

wohngut Bauträger GmbH

KIBB Immobilien GmbH

PRISMA Zentrum für Standort- und Stadtentwicklung GmbH

ALQUA Immobilien GmbH

Building Development Network Fleissner & Partner GmbH

Consulting Company Immobilien GmbH

SÜBA AG

Haring Group Bauträger GmbH

\* Quelle: Exploreal



Anzahl Wohnungen inkl. Partnerprojekte	Anzahl bereinigt um Gemeinschaftsprojekte
277	198
192	192
178	178
311	156
220	139
126	126
122	122
118	118
109	109
103	103

# WIEN - RANKING

## Größte Wohnbauträger Wien, gemeinnützige Bauträger\*

	Anzahl Wohnungen inkl. Partnerprojekte	Anzahl bereinigt um Gemeinschaftsprojekte
Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft	514	514
Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Neues Leben“ registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	489	340
Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	351	331
Österreichisches Volkswohnungswerk, Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung	329	264
Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH	282	260
SIEDLUNGSUNION Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft m.b.H.	399	250

\* Quelle: Exploreal

**privat**  
65,11%



BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- u. Siedlungsgenossenschaft, reg.

311

248

WBV-GPA Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.

294

231

Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“ eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

219

219

SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft

211

211

Heimbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft reg.

117

117

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft FRIEDEN registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

110

110

Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft m.b.H.

100

100

## Fläche Wohnen

### ÖSTERREICH

Unternehmen	m <sup>2</sup>
Buwog Group GmbH	170.971
JP Immobilien	104.750
UBM Development	39.923
C&P Immobilien	25.981
6B47 Real Estate Investors AG	22.541
SÜBA	21.489
Glorit Bausysteme	18.500
Value One	18.500
KIBB Immobilien	15.317
Zima Unternehmensgruppe	14.900
Consulting Company Immobilien	8.700
Ulreich Bauträger	8.080
Carisma Immobilien	5.003
Aira Development	5.000
ISD: Institute for Structured Development	4.000
Raiffeisen Wohnbau	3.441
Silver Living	1.819

# FLÄCHE NACH ASSET KLASSEN

### AUSLAND

Unternehmen	m <sup>2</sup>
Buwog Group GmbH	112.351
Zima Unternehmensgruppe	20.200
6B47 Real Estate Investors AG	6.164
ISD: Institute for Structured Development	5.000
UBM Development	3.007



## Fläche Hotel

### ÖSTERREICH

Unternehmen	m <sup>2</sup>
JP Immobilien	31.500
6B47 Real Estate Investors AG	13.300
ISD: Institute for Structured Development	6.000

### AUSLAND

Unternehmen	m <sup>2</sup>
CA Immobilienanlagen AG	17.300
UBM Development	9.474
ISD: Institute for Structured Development	9.000
JP Immobilien	4.000

## Ausblick

Trotz der vielen Herausforderungen deutet aktuell wenig darauf hin, dass die Pipelines abreißen werden. Im Gegenteil: Das Niedrigzinsumfeld wird noch weiter anhalten, es gibt keinerlei Anzeichen vonseiten der EZB, den Leitzins wieder anzuheben. Ergo gibt es auch in den kommenden Jahren keine Investmentalternativen, außer eben Immobilien. Und je mehr Nachfrage nach diesen Investments besteht, unabhängig, ob institutioneller Investor oder Privatanleger, desto mehr wird auch gebaut werden müssen, vor allem im Wohnungssegment. Dieses ist, wie bereits angesprochen, sowohl bei Privatanlegern als auch bei den Großinvestoren beliebt, mangels anderer Anlageklassen wie etwa Büro oder Retail. Gut, trotz Niedrigzinsen ist die Konjunktur noch unter den Erwartungen, was vor allem für Büros ein gewisser limitierender Faktor ist, währenddessen immer gewohnt werden wird.

Nahezu alle teilnehmenden Bauträger gaben dafür an, dass die Anzahl der Projekte und die Investmentvolumina in den kommenden zwei Jahren steigen werden – ungeachtet der genannten Herausforderungen. ●

### Fläche Büro

#### ÖSTERREICH

Unternehmen	m <sup>2</sup>
CA Immobilienanlagen AG	13.200
C&P Immobilien	11.925
Buwog Group GmbH	8.881
ISD: Institute for Structured Development	3.000
Zima Unternehmensgruppe	1.300

#### AUSLAND

Unternehmen	m <sup>2</sup>
UBM Development	52.371
CA Immobilienanlagen AG	49.600
ISD: Institute for Structured Development	7.000

## INVESTMENTVOLUMEN

## Wohnen

## ÖSTERREICH

Unternehmen	€
JP Immobilien	645.310.000,00
Buwog Group GmbH	585.192.422,64
6B47 Real Estate Investors AG	532.336.716,00
Value One	137.500.000,00
SÜBA	76.885.659,00
Raiffeisen Wohnbau	70.000.000,00
Zima Unternehmensgruppe	66.000.000,00
Consulting Company Immobilien	41.200.000,00
DWK Die Wohnkompanie	28.416.000,00
Carisma Immobilien	24.870.000,00
KIBB Immobilien	20.700.000,00
Ulreich Bauträger	20.200.000,00
ISD: Institute for Structured Development	9.000.000,00
Silver Living	7.539.000,00

## AUSLAND

Unternehmen	€
Buwog Group GmbH	460.319.491,00
6B47 Real Estate Investors AG	254.932.946,00
Zima Unternehmensgruppe	85.200.000,00
ISD: Institute for Structured Development	5.000.000,00
CA Immobilienanlagen AG	340.000,00

## Hotel

## ÖSTERREICH

Unternehmen	€
JP Immobilien	257.000.000,00
ISD: Institute for Structured Development	12.000.000,00
6B47 Real Estate Investors AG	8.732.987,00

## Büro

## ÖSTERREICH

Unternehmen	€
6B47 Real Estate Investors AG	83.879.731,00
Buwog Group GmbH	54.303.159,89
CA Immobilienanlagen AG	11.900.000,00
ISD: Institute for Structured Development	6.000.000,00
Zima Unternehmensgruppe	3.400.000,00

## AUSLAND

Unternehmen	€
CA Immobilienanlagen AG	155.000.000
6B47 Real Estate Investors AG	32.248.084
ISD: Institute for Structured Development	7.000.000



## AUSLAND

Unternehmen	€
JP Immobilien	40.000.000,00
6B47 Real Estate Investors AG	32.653.278,00
CA Immobilienanlagen AG	17.000.000,00
ISD: Institute for Structured Development	9.000.000,00