

Rankings | Bauträger



DIE M² MARATHONLÄUFER

2019 war für die heimischen Bauträger und Entwickler ein gutes Jahr, wenngleich das nicht für alle Assetklassen gleichermaßen gilt. Jetzt, wo Corona die Welt in Atem hält, kommen auf die Branche zahlreiche Herausforderungen zu.

Autor: Charles Steiner

Es sind Zahlen, die von besseren Zeiten zeugen. Oder zumindest von Zeiten, wo das böse C-Wort noch gar nicht vorgekommen war, außer vielleicht in kleinen Meldungen, die von einem neuartigen Virus im chinesischen Wuhan berichtet haben. Wenn überhaupt. 2019 jedenfalls wählte sich die Immobilienbranche in einem Rekordtaumel, nichts konnte sie aufhalten. Und immer wieder schwang in Gesprächen subkutan eine Frage mit: Wie wird es weitergehen? Wann wird das kontinuierliche Hoch, das mittlerweile seit mehreren Jahren andauert, sein Ende finden? Wann ist der Konjunkturabschwung? Und vor allem: Was wird ihn auslösen?

Die Antwort auf diese Frage gab es schlussendlich Ende Februar 2020. Die Coronavirus-Pandemie hat von einem

Tag auf den anderen sämtliche Parameter über Nacht verändert. Als Österreich mit nahezu ganz Europa Mitte März in den Lockdown verabschiedet wurde, wusste noch niemand, wie lange die durchaus seltsame Zeit dauern wird.

Nur eines wissen wir: Sie ist noch nicht zu Ende. Auch wenn man davon sowohl in der Pipeline als auch in der Investmentlandschaft (noch) nichts merkt. Nach wie vor werden zahlreiche Immobilienprojekte entwickelt und auch gedreht, die Investmentvolumina von 2020 sind zwar gesunken, was weniger mit der Pandemie als vielmehr mit einem Mangel an passenden Produkten zusammenhängt. Aber: Je länger Lockdown und andere coronabedingte Restriktionen andauern, desto größer auch die Herausforderung bei der Projektentwicklung.

Methodik

Auch in diesem Jahr gliedert sich das Bauträger ranking in zwei Teile, nämlich jenem, bei denen die österreichischen Bauträger und Entwickler einen entsprechenden Fragebogen ausgefüllt haben und dem Teil (siehe ab Seite 40), der die Anzahl der Wohneinheiten in Wien und Niederösterreich misst. Diese Zahlen sind von der Bauträgerplattform Exploreal als Echtzeitdaten erhoben worden, im kommenden Jahr sollen laut Alexander Bosak, Geschäftsführer von Exploreal, die Daten für sämtliche Bundesländer vorliegen.

Beim Fragebogen abgefragt, wurden sowohl die geschaffenen Quadratmeter als auch die Investmentvolumina, jeweils aufgegliedert in die einzelnen Anlageklassen. Hier gilt: Alle Assetklas-

Foto: Stock-Adobe.com



FLÄCHE GESAMT

	UNTERNEHMEN	FLÄCHE IN M²
1	Buwog	315.630
2	JP Immobilien	172.220
3	BIG/ARE	145.617
4	ISD Structured Development	99.000
5	UBM Development	88.897
6	CA Immo	48.600
7	Süba	25.851
8	Zima	25.200
9	C&P Immobilien	24.000
10	Glorit Bausysteme	21.500
11	6B47 Real Estate Investors	20.621
12	KIBB	16.775
13	<u>Silver Living</u>	16.042
14	Value One	12.079
15	Raiffeisen Wohnbau	9.605

sen zusammengerechnet, ergeben hierauf die Gesamtflächenleistung bzw. das Gesamtvolumen. Berücksichtigt wurde auch die Entwicklungsleistung außerhalb Österreichs, weswegen sowohl für Österreich als auch das Ausland gerankt wurde. Auch hier gilt: Die Gesamtleistung in Österreich plus die Gesamtleistung im Ausland ergibt dann die finalen Zahlen. Nachdem die meisten Teilnehmer in diesem Ranking quasi „Wiederholungstäter“ sind, lassen sich auch Vergleiche zu den Jahren zuvor ziehen. Und diese sprechen eine eindeutige Sprache.

Erneute Steigerung

Was die Zahlen für das Jahr 2019 betrifft, so konnte bei den meisten Teilnehmern eine neuerliche Steigerung der Flächenleistung als auch der Honorarvolumina verzeichnet werden. Jene, die bereits vor ein paar Jahren die Milliardenmarke bei der Entwicklung geknackt hatten, konnten diese auch kontinuierlich halten. Rankt man die Teilnehmer jedenfalls nach Flächenleistung, so landet die Buwog mit über 315.000 m² auf

Platz eins, gefolgt von JP Immobilien mit rund 172.000 m² und knapp dahinter die BIG/ARE, die über 145.000 m² geschaffen hat. Ähnlich das Bild, wenn man nach Investmentvolumina geht. Hier liegt die Buwog mit über 1,3 Milliarden Euro vorne, vor der 6B47, die 2019 in die Immobilienentwicklung über eine Milliarde Euro investiert hatte. JP Immobilien liegt mit 1,08 Milliarden Euro auf Platz drei, die BIG/ARE brachte es auf über 750 Millionen Euro Investmentvolumen.

Wohnen unangefochten

Gliedert man das Ranking nach den Assetklassen, so bleiben Wohnimmobilien nach wie vor unangefochten die am häufigsten entwickelte bzw. realisierte Anlageklasse. Eh klar, vor Gewerbe decken Wohnimmobilien ein Grundbedürfnis ab, nicht nur für deren Bewohner, sondern mittlerweile auch das von Investoren, deren vorrangiges Grundbedürfnis natürlich sichere Erträge sind. Während in Österreich dort mit knapp als 716 Millionen Euro JP die Nase vorn hat,

vor der 6B47, die rund 600 Millionen Euro in Wohnimmobilien investiert hat und die Buwog mit rund 492 Millionen Euro, sieht es im Ausland wieder anders aus. Dort hat die Buwog (sie setzt sich für dieses Bauträgeranking aus der österreichischen Buwog Group GmbH und der deutschen Buwog Bauträger GmbH zusammen, beide zusammen ergeben die Development-Schiene der Mutter Vonovia) rund 732 Millionen Euro in Wohnimmobilien investiert.

Auf Platz zwei liegt die 6B47 mit 191 Millionen Euro, vor der CA Immo mit rund 71 Millionen Euro. Geht man nach Fläche, wieder ein anderes Bild: Da liegen Buwog mit über 117.000 m² und JP Immobilien mit mehr als 116.000 m² in Österreich fast ex aequo auf Platz eins, hierauf folgt die BIG/ARE mit fast 105.000 m² geschaffener Wohnfläche. Bei geschaffenen Wohnflächen im Ausland sieht die Reihenfolge so aus: Die Buwog führt mit rund 165.000 m², auf Platz zwei die UBM Development mit fast 40.000 m² und mit fast 14.000 m²



Gleich drei Entwickler haben die Milliardenmarke geknackt.

INVESTMENTVOLUMEN ÖSTERREICH

	UNTERNEHMEN	INVESTMENTVOLUMEN
1	JP Immobilien	€ 1.038.890.000
2	6B47 Real Estate Investors	€ 954.000.000
3	BIG/ARE	€ 754.700.000
4	Buwog	€ 635.975.885
5	Value One	€ 100.500.000
6	Zima	€ 96.300.000
7	Raiffeisen Wohnbau	€ 93.000.000
8	Süba	€ 88.513.969
9	C&P Immobilien	€ 68.700.000
10	Silver Living	€ 62.831.000
11	ISD Structured Development	€ 55.000.000
12	KIBB	€ 22.700.000

INVESTMENTVOLUMEN AUSLAND

	UNTERNEHMEN	INVESTMENTVOLUMEN
1	Buwog	€ 723.422.105
2	CA Immo	€ 222.600.000
3	6B47 Real Estate Investors	€ 221.000.000
4	ISD Structured Development	€ 40.000.000
5	JP Immobilien	€ 40.000.000
6	Zima	€ 37.800.000
7	Value One	€ 15.279.150
8	KIBB	€ 1.500.000

Rankings | Bauträger

die CA Immo, die an sich eigentlich auf den Bürosektor konzentriert ist, hier aber offenbar eine Opportunität bei der Landbank gefunden hatte.

Was die Assetklasse Büro in Österreich betrifft, so decken sich die Angaben der Teilnehmer gleichfalls mit dem relativ niedrigen Fertigstellungsvolumen in diesem Segment. Hier sind gerade einmal eher kleinteiligere Büroobjekte vonseiten der Teilnehmer entstanden, hier halten sich BIG/ARE und Buwog mit rund 10.600 m² bzw. über 9.000 m² ziemlich die Waage. Die CA Immo etwa hatte in Österreich 2019 keine Büroimmobilien fertiggestellt, nachdem vor zwei Jahren das ViE in der Erdberger Lände realisiert worden war. Dafür hatte selbige im Ausland fast 35.000 m² fertiggestellt.

2019 war auch das Jahr, wo Hotelimmobilien, besonders Developments, einen mehr als breiten Zuspruch er-

fahren hatten, sowohl von Investoren als auch bei Entwicklern. Allerdings ist das Gros ebenfalls im Ausland realisiert worden, hier hatte sich die UBM mit fast 43.400 m² unangefochten an die Spitze gestellt, nach der ISD Institute for Structured Development und JP Immobilien mit 4.000 m². JP hatte dafür in Österreich nahezu 30.000 m² an Hotelflächen realisiert.

Wie geht es weiter?

Während es im Jahr 2020 durch die Pandemie nur wenige Einschränkungen bei der Projektentwicklung gegeben hatte und die meisten Projekte auch nach Plan fertiggestellt worden sind, könnte es heuer etwas schwieriger werden. Immer noch ist die Situation um das Coronavirus und die britische Mutation noch unklar, mittlerweile befinden wir uns im dritten (und einem besonders langen) Lockdown, der realwirtschaftlich teuer ist. Mehrere Immo-Unternehmen hatten bereits während des ersten

Lockdowns ihre Strategie adaptiert. So hatte sich etwa die UBM, die sich zuvor verstärkt auf Hotels konzentriert hatte, jene Hotelpläne, bei denen noch kein Baustart erfolgt ist, verworfen und konzentriert sich jetzt auf Wohnimmobilien.

Besonders deutlich ist das für das Projekt LeopoldQuartier, ursprünglich mit hunderten Hotelzimmern geplant. Hotel gibt es dort zwar keines, aber dafür eben Wohnflächen, wie die UBM im Zuge des ersten Lockdowns erklärte. JP Immobilien stattdessen plant, in Not geratene Hotels mit einem eigenen Investors Club aufzukaufen und neu zu positionieren. Aber nicht nur: So mancher Baustart, der für heuer angesetzt worden ist, könnte verschoben werden. Das muss allerdings in einem breiteren Kontext gesehen werden. Noch ist nämlich nicht abzuschätzen – abgesehen von Wohnimmobilien, denn gewohnt wird immer –, wie sich die Situation langfristig auf die Nachfrage bezüglich der

Bauträger | Rankings

FLÄCHE WOHNEN ÖSTERREICH

	UNTERNEHMEN	FLÄCHE IN M ²
1	Buwog	117.552
2	JP Immobilien	116.220
3	BIG/ARE	104.752
4	Süba	25.851
5	Glorit Bausysteme	21.500
6	C&P Immobilien	18.200
7	Zima	17.800
8	KIBB	15.496
9	Raiffeisen Wohnbau	9.605
10	UBM Development	5.922
11	Value One	5.000
12	Silver Living	4.029
13	ISD Structured Development	4.000
14	6B47 Real Estate Investors	2.226

FLÄCHE WOHNEN AUSLAND

	UNTERNEHMEN	FLÄCHE IN M ²
1	Buwog	165.029
2	UBM Development	39.581
3	CA Immo	13.700
4	Zima	7.400
5	ISD Structured Development	5.000
6	6B47 Real Estate Investors	3.086

FLÄCHE BÜRO ÖSTERREICH

	UNTERNEHMEN	FLÄCHE IN M ²
1	BIG/ARE	10.586
2	Buwog	9.044
3	ISD Structured Development	3.000



Rankings | Bauträger

FLÄCHE GEWERBE ÖSTERREICH

	UNTERNEHMEN	FLÄCHE IN M ²
1	Buwog	24.005
2	JP Immobilien	24.000
3	C&P Immobilien	5.800
4	ISD Structured Development	3.000
5	KIBB	1.279

FLÄCHE HOTEL AUSLAND

	UNTERNEHMEN	FLÄCHE IN M ²
1	UBM Development	43.394
2	ISD Structured Development	9.000
3	JP Immobilien	4.000
4	6B47 Real Estate Investors	3.309

INVESTMENTVOLUMEN WOHNEN AUSLAND

	UNTERNEHMEN	INVESTMENTVOLUMEN
1	Buwog	€ 723.422.105,00
2	6B47 Real Estate Investors	€ 181.000.000,00
3	CA Immo	€ 71.000.000,00
4	Zima	€ 37.800.000,00
5	ISD Structured Development	€ 5.000.000,00
6	KIBB	€ 1.500.000,00

Nutzungsart entwickeln wird. Gerade dann, wenn man über eine Landbank verfügt, die man entsprechend bebauen kann, könnte im einen oder anderen Fall noch etwas zugewartet werden, um abzuschätzen, ob die entsprechenden Immobilien auch sowohl von Nutzern als auch Investoren tatsächlich nachgefragt werden. Sicher: So, wie man Wohnimmobilien benötigt, wird auch das Büro stets bleiben, da viele unternehmerische Prozesse im Homeoffice nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden können. Prognosen sprechen sogar davon, dass die durchschnittliche Fläche pro Mitarbeiter ansteigen könnte.

Die Pandemie ist auch nicht per se das Ende des Hotels, wenngleich diese Anlageklasse von den Auswirkungen der Pandemie besonders stark betroffen

ist. Es ändert sich allerdings nur die Art der Hotels. Während Stadthotels aufgrund fehlender Touristen sowie Kongresse und Geschäftsreisen noch etwas länger ein Sorgenkind bleiben dürften, drehen sich Ferienhotels wieder zu einem lukrativen Investment. Auch wenn man vielleicht auf asiatische oder amerikanische Touristen vorerst verzichten muss, bietet Europa selbst einen potenziellen Markt für rund 300 Millionen Urlaubswillige.

Da werden dann jene Häuser gefragt sein, die einfach zu erreichen sind und eine entsprechende Qualität aufweisen. Auch das konnte man in den Sommermonaten gut beobachten. Während die Stadthotellerie mit zum Teil erheblichen Nächtigungsrückgängen zu kämpfen hatte, lief die Leisure-Hotellerie fast auf Normalniveau.

Und: Pandemiebedingt rücken jetzt auch andere Anlageklassen noch mehr in den Vordergrund, etwa betreubare Wohneinheiten, auf die schon seit Jahren Silver Living setzt oder Studentenwohnungen, wo etwa Value One mit ihrer Marke Milestone europaweit Akzente setzt.

Herausforderungen

Die Herausforderungen für die österreichischen Entwickler und Bauträger sind jedenfalls enorm, wenn man den offenen Fragekomplex bei den Antworten berücksichtigt. Eine der größten Herausforderungen (und jene, die auch häufig genannt wurden), sind die Bankfinanzierungen geworden. Banken agieren mittlerweile äußerst zurückhaltend bei der Kreditvergabe, was der eine oder andere Bauträger/Entwickler mittlerweile zu spüren bekommt. Die Anforderungen der Banken für Finanzierungen sind mittlerweile enorm geworden, das kann mitunter auch das eine oder andere Projekt verzögern. Da liegt auch die Hauptgefahr für die Realwirtschaft, denn wenn keine Projekte mehr aufgrund fehlender Finanzierungen entwickelt werden, setzt eine Kettenreaktion ein, die die Konjunktur noch härter als ohnehin bisher der Fall ist, treffen wird. Allerdings: Gerade was Finanzierungen betrifft, haben Banken neuerdings starke Konkurrenz bekommen. Weil eben noch immer sehr viel Geld am Markt vorhanden ist, etablierten sich mittlerweile einige Alternativfinanzierungsmöglichkeiten, etwa Fremdkapital-surrogate, Mezzanine-Finanzierungen, Crowdfunding, Schulscheindarlehen oder Anleihen. Diese können die Rolle der Banken übernehmen, unterliegen aber nicht den strengen Richtlinien.

Auch rechnen einige Teilnehmer mit einer gewissen Marktberreinigung, die sich allerdings eher aufgrund von Übernah-

INVESTMENTVOLUMEN WOHNEN ÖSTERREICH

	UNTERNEHMEN	INVESTMENTVOLUMEN
1	JP Immobilien	€ 715.890.000,00
2	6B47 Real Estate Investors	€ 600.000.000,00
3	Buwog	€ 491.825.402,00
4	BIG/ARE	€ 293.800.000,00
5	Value One	€ 100.500.000,00
6	Zima	€ 96.300.000,00
7	Raiffeisen Wohnbau	€ 93.000.000,00
8	Süba	€ 88.513.969,00
9	C&P Immobilien	€ 54.100.000,00
10	KIBB	€ 22.700.000,00
11	Silver Living	€ 19.360.000,00
12	ISD Structured Development	€ 9.000.000,00

men/Merger ergibt, womit sich wiederum eine gewisse Konsolidierungstendenz zeigt. Eine weitere Herausforderung gibt es durch die Immobilie selbst: Die Anforderungen an die Immobilie haben sich nutzer- wie investorenseitig verändert. Eine Immobilie muss nicht nur flexibel hinsichtlich der Nutzung sein, sondern auch entsprechend nachhaltig. Gerade die EU will im Immobiliensektor ihre Klimaziele verwirklichen, die EU-Taxonomie wird dann das rechtliche Korsett dazu bilden. Allerdings haben Entwickler und Investoren darauf schon vor wenigen Jahren reagiert. Ohne erfüllte Nachhaltigkeitskriterien wird man kaum Abnehmer finden, sowohl Mieter als auch Investoren legen neben dem ästhetischen Erscheinungsbild Wert darauf.

Herausforderungen, die nach wie vor bleiben und sich durch Corona nicht wesentlich verändert haben, sind sowohl die Grundstücksakquise in den Ballungsräumen als auch die Digitalisierung. Liegenschaften in guten Lagen sind nach wie vor Mangelware und damit teuer. Auch bei den Baupreisen zeichnet sich noch keine Senkung ab, weswegen etwa im Wohnbereich sowohl bei der Miete als auch im Eigentum Preisstürze gar nicht möglich sind, schon gar nicht bei der Menge an Geld, die auf dem Markt vorhanden ist.

Rankings | Bauträger

INVESTMENTVOLUMEN GEWERBE ÖSTERREICH

	UNTERNEHMEN	INVESTMENTVOLUMEN
1	6B47 Real Estate Investors	€ 116.000.000,00
2	JP Immobilien	€ 96.000.000,00
3	Buwog	€ 91.731.874,00
4	C&P Immobilien	€ 14.600.000,00
5	ISD Structured Development	€ 6.000.000,00

INVESTMENTVOLUMEN BÜRO ÖSTERREICH

	UNTERNEHMEN	INVESTMENTVOLUMEN
1	6B47 Real Estate Investors	€ 224.000.000,00
2	BIG/ARE	€ 66.300.000,00
3	Buwog	€ 52.418.609,00
4	ISD Structured Development	€ 6.000.000,00

INVESTMENTVOLUMEN HOTEL ÖSTERREICH

	UNTERNEHMEN	INVESTMENTVOLUMEN
1	JP Immobilien	€ 227.000.000,00
2	6B47 Real Estate Investors	€ 14.000.000,00
3	ISD Structured Development	€ 12.000.000,00

INVESTMENTVOLUMEN BÜRO AUSLAND

	UNTERNEHMEN	INVESTMENTVOLUMEN
1	CA Immo	€ 151.600.000,00
2	6B47 Real Estate Investors	€ 39.000.000,00
3	ISD Structured Development	€ 7.000.000,00

Aber: Bei Wohnimmobilien könnte sich dafür bei den Lageparametern wieder etwas Luft für die Grundstücksakquise ergeben. Immer mehr Menschen suchen nach Wohnungen im oder nahe des Grünen, möglichst mit Freiflächen. Damit werden auch Wiener Randbezirke plötzlich interessant – oder Umlandgemeinden, die noch nicht die hohe Dynamik von Speckgürtel-Gemeinden wie Baden oder Mödling erfahren haben.

Was sich durch die Coronapandemie auf jeden Fall beschleunigen wird, ist die Digitalisierung bei der Projektentwicklung. Noch wird BIM beileibe nicht von allen Bauträgern und Entwicklern eingesetzt, allerdings haben jene, die das bereits implementiert haben, durchwegs positive Erfahrungen damit gemacht. Und: Im Laufe des heurigen ersten Halbjahres wird etwa die Gemeinde Wien die Möglichkeit der Baueinreichung via BIM einführen. Ein wichtiges Signal – auch, weil Baueinreichungen 2020 nur einge-

schränkt möglich waren und diese jetzt auch digital möglich gemacht werden sollen. Ein Wermutstropfen dabei ist allerdings, dass noch immer viele Bauträger BIM noch nicht implementiert haben. Über lange Frist wird man das allerdings müssen, und zwar aus mehreren Gründen. Zunächst ist die Investorenlandschaft in Österreich eine internationale – und internationale Anleger und Assetmanager erwarten sich harmonisierte Daten, vor allem bei der Due Diligence-Prüfung. Aber nicht nur dort: BIM erleichtert nicht nur das Assetmanagement, sondern auch den Gebäudebetrieb, schließlich lassen sich Facility Manager, die den Betrieb dann übernehmen, dadurch viel früher – nämlich vor dem Bau – in ein Projekt einbinden. Das ist insofern eine drängende Frage, da sich dadurch auch Betriebskosten optimieren lassen. Experten schätzen etwa beim Assetmanagement Reibungsverluste durch fehlendes BIM mit 15 Prozent ein. Bei einer großvolumigen Im-

moblie oder gar einem Portfolio kommt dann sehr viel zusammen, das dann auf die Performance drückt. Dort werden dann jene Entwickler und Bauträger die besseren Argumente gegenüber Investoren haben, wenn sie BIM eingesetzt haben.

Generell ist die Stimmung durch Corona allerdings nicht eingetrübt, im Gegenteil. Trotz der Herausforderungen ist die Marktumgebung für die meisten Anlageklassen nach wie vor in Ordnung, Bedarf an Immobilienprojekten vorhanden. Da wird sowohl Wohnraum benötigt als auch Büro und natürlich Logistikimmobilien und Spezialassetklassen. Auch Hotels werden wieder ein Comeback erleben, wenn sich die Situation mit Covid-19 beruhigt hat. Nur bei Retailimmobilien wird es schwierig. Da gibt es für Neuentwicklungen wenig Spielraum, der Markt gilt in Österreich als gesättigt und hat durch E-Commerce auch noch starke Konkurrenz. ●