

# Die Neubauleistung geht zurück

Mit den vergangenen beiden Jahren ist der Produktionshöchststand erreicht. Der Wohnungsmarkt wird sich normalisieren.

Autorin: Elisabeth K. Fürst

Ergänzend zu unserem hauseigenen Bauträger-Ranking hat uns dankenswerter Weise auch heuer die Bauträgerdatenbank Exploreal die Daten sämtlicher Projekte der Bauträgergruppen zu Verfügung gestellt. Exploreal erfasst und aktualisiert flächendeckend Neubauprojekte. Heuer können wir damit erstmals sowohl die gemeinnützig-öffentlichen, als auch die gewerblichen Einheiten mit Fertigstellungsjahr 2021 österreichweit abbilden. Als Bauträger-Wohneinheiten wurden dabei Wohnungen, Reihenhäuser, Doppelhaushälften oder Einfamilienhäuser, die in einem Bauträger-Projekt mit mindestens fünf neuen oder general-sanierten Wohneinheiten fertiggestellt wurden – ausgenommen davon sind EFH-Grundstücke, Serviced Apartments, Betreutes Wohnen, Studentenheimplätze, WG-Plätze und Ferienwohnungen – zugerechnet. Bei Projekten, bei denen mehrere Bauträgergruppen tätig sind, wurden die Wohneinheiten anteilig zugeordnet. Das Ranking ist danach absteigend sortiert.

## Höchststand ist erreicht

2021 und 2022 waren die produktivsten Jahre der Wohnbauträger, mit Höchstständen bei der Zahl der neu errichteten

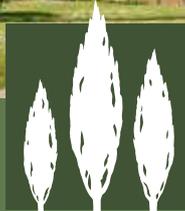
STÄRKSTE BAUTRÄGER: WIEN 		
	UNTERNEHMEN	WOHNEINHEITEN
1	BAI Bauträger Austria Immobilien	858
2	GEWOG*	609
3	STC Development	489
4	ARE Austrian Real Estate	442,5
5	Neues Leben*	440
6	SÜBA	435
7	ZIMA	370
8	Wien-Süd*	362
9	Heimat Österreich*	322
10	ARWAG	250

STÄRKSTE BAUTRÄGER: ÖSTERREICH



	UNTERNEHMEN	WOHNEINHEITEN
1	Österreichisches Siedlungswerk*	917
2	BAI	858
3	GEWOG*	782
4	Haring Group	779
5	Wien-Süd*	748
6	Oberwarter*	661,5
7	NEUE HEIMAT TIROL*	643
8	ZIMA Wohn- und Projektmanagement	610
9	Heimat Österreich*	583
10	ARE Austrian Real Estate	541,5
11	STC Development	489
12	Neues Leben*	440
13	SÜBA Bau und Projektterrichtungs	435
14	OÖ Wohnbau*	417
15	Wohnungseigentümer*	404
16	FRIEDEN*	373
17	LAWOG*	321
18	GRAWE Immo	318
19	INVESTER – United Benefits	311,5
20	Wohnungseigentum*	311
21	C&P Immobilien	304,5
22	Schönere Zukunft*	302
23	Erste burgenländische gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft*	298
24	NEUE HEIMAT*	260
25	ARWAG	250

\* Gemeinnützige Bauträger



Mehr  
als ein  
Zuhause

**ATTEMSGARTEN**

Grün wohnen beim Donauzentrum

**MEHR ALS  
EIN ZUHAUSE**

Inflationsgeschütztes Wohneigentum ist mehr denn je eine der sichersten Kapitalanlagen. Wertstabil, ertragreich, nachhaltig – für Eigennutzer und Kapitalanleger.

- » Schutz vor Inflation durch wertgesicherte Mieten
- » Pensions-/Altersvorsorge durch laufenden Mietertrag
- » Langfristiger Realwertzuwachs der Immobilie
- » Direkt vom Bauträger mit über 50 Jahren Erfahrung

Jetzt informieren:

[saleswien@zima.at](mailto:saleswien@zima.at) | [zima.at/attemsgarten](http://zima.at/attemsgarten)

**ENTDECKEN SIE UNSERE NEUBAUPROJEKTE IM ALPENRAUM**  
VORARLBERG | TIROL | WIEN | SÜDTIROL | OSTSCHWEIZ | MÜNCHEN

## Ranking | Bauträger Exploreal

### STÄRKSTE BAUTRÄGER: NIEDERÖSTERREICH



	UNTERNEHMEN	WOHNEINHEITEN
1	Wohnungseigentümer*	404
2	Donau-Ennstaler*	270
3	Alpenland*	265
4	Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft*	261
5	AURA	243
6	Wien-Süd*	228
7	Schönere Zukunft*	217
8	Erste burgenländische gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft*	205
9	Atlas*	204
10	GEWOG*	173

### STÄRKSTE BAUTRÄGER: OBERÖSTERREICH



	UNTERNEHMEN	WOHNEINHEITEN
1	OÖ Wohnbau*	417
2	LAWOG*	319
3	NEUE HEIMAT*	260
4	WSG*	214
5	Lebensräume*	204
6	Real-Treuhand	193
7	Bruckner Immobilien	177,5
7	Haibach Baugesellschaft	177,5
8	Wien-Süd*	158
9	Innviertler*	154

### STÄRKSTE BAUTRÄGER: BURGENLAND



	UNTERNEHMEN	WOHNEINHEITEN
1	Oberwarter*	661,5
2	Neue Eisenstädter*	202
3	Erste burgenländische gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft*	93
4	ImmoBauvision	24
5	Winkler & Halwachs	12
6	Belko Immobilien	10
7	Raiffeisenbank Burgenland Mitte	9,5
8	NBSG Neudörfler	8
9	GWH Bauträger	7
10	BMB-Immobilien	6

### STÄRKSTE BAUTRÄGER: STEIERMARK



	UNTERNEHMEN	WOHNEINHEITEN
1	GRAWE Immo	318
2	Österreichisches Siedlungswerk*	310
3	Haring Group	291
4	Österreichische Wohnbaugenossenschaft*	250
5	C&P Immobilien	184,5
6	ÖWGES*	184
7	Kohlbacher	152
8	AH-Invest Immobilien	150
9	Green Paradise Graz	139
10	Ennstal*	133

## STÄRKSTE BAUTRÄGER: SALZBURG



	UNTERNEHMEN	WOHNEINHEITEN
1	Salzburg Wohnbau	312
2	Salzburger Siedlungswerk*	142
3	Viktoria-Haus	133,5
4	Heimat Österreich*	113
5	Österreichisches Siedlungswerk*	100,5
6	Bergland*	87
7	Kainz Bau	82,33
8	Hillebrand Bau	75
9	Gemeinnützige Salzburger WohnbaugesmbH*	48
9	Leitgöb Wohnbau	48

## STÄRKSTE BAUTRÄGER: KÄRNTEN



	UNTERNEHMEN	WOHNEINHEITEN
1	Grand Projektmanagement	162
2	Riedergarten Immobilien	151
3	Österreichisches Siedlungswerk*	122
4	Fortschritt*	104
5	FSF Immobilien	67
5	Kärntnerland*	67
6	Kollitsch Immobilien	52
7	Stadtbaumeister Josef Willroider	47
8	Mac-G Immobilien	35
9	ES Design und Bauträger	34

\* Gemeinnützige Bauträger



## FRAGEN SIE DEN RECHTSEXPERTEN – MARKUS BUSTA

### Umweltverträglichkeitsprüfung: UVP-G-Novelle im Ministerrat beschlossen

Der am 11. Jänner 2023 im Ministerrat beschlossene Novellentwurf, der in einem nächsten Schritt als Regierungsvorlage zur Beschlussfassung ins Parlament kommen soll, bringt größere Änderungen im UVP-Recht. Unter anderem sind Vereinfachungen im Genehmigungsverfahren für sogenannte Vorhaben der Energiewende (etwa Windparks oder Solarkraftwerke) vorgesehen. Bei Städtebauvorhaben erfolgt ebenfalls eine wesentliche Änderung dahingehend, als für diese nunmehr eine verpflichtende Einzelfallprüfung vorgesehen wird. Konkret ist eine Einzelfallprüfung für Städtebauvorhaben bereits ab einer Flächeninanspruchnahme ("Fußabdruck" des gesamten Vorhabens, einschließlich zugehöriger Freiflächen) von 3,75 ha und einer Bruttogeschosßfläche von 37.500 m<sup>2</sup> zwingend erforderlich. Im Rahmen dieser Einzelfallprüfung hat die Behörde zu beurteilen, ob von dem Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen werden. Sind solche Auswirkungen zu erwarten, ist zwingend eine UVP durchzuführen. Vor Durchführung der gebotenen Einzelfallprüfung dürfen keine Genehmigungen (z.B. Baubewilligung) erteilt werden und sind dennoch erteilte Genehmigungen mit Nichtigkeit bedroht. Neu ist auch die zwingende Berücksichtigung der Schutzgüter Fläche und Boden in Zusammenhang mit der Neuerrichtung von Einkaufszentren sowie Industrie- oder Gewerbeparks ab einer Grundinanspruchnahme von mehr als 5 ha. Damit wird die Bodenversiegelung nunmehr explizit Prüfungsgegenstand in Verfahren nach dem UVP-G. Schließlich soll in UNESCO-Welterbestätten - die Wiener City zählt etwa dazu - die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudehöhe von mehr als 35 m und einer Bruttogeschosßfläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> nicht mehr ohne Einzelfallprüfung möglich sein. Die herabgesetzten Schwellenwerte und neu geschaffenen Tatbestände müssen jedoch nicht zwingend zu einer Anwendbarkeit des UVP-G führen. Laut Übergangsbestimmungen sind die Gesetzesänderungen für jene Vorhaben nicht anzuwenden, für die bereits ein für die Umsetzung erforderliches öffentlich-rechtliches Bewilligungsverfahren (etwa zur Erteilung einer Baubewilligung) anhängig ist. Der Novellentwurf wurde am 11. Jänner 2023 im Ministerrat beschlossen. Damit wurde ein wichtiger Meilenstein gelegt. Ob der nunmehr vorliegende Entwurf in dieser Fassung vom Parlament auch beschlossen wird, darf abgewartet werden.

## Ranking | Bauträger Exploreal

Wohnungen. Laut den neuesten Daten der Studie „Wohnbauprojekte in der Pipeline in Niederösterreich im Vergleich zu Wien“ der WKÖ-Fachverband Immobilien- und Vermögenstreuhänder und Exploreal unterscheiden sich zum Beispiel Wien und Niederösterreich dabei enorm. Michael Pisecky, Fachverbandsobmann-Stv. des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: „Bei der Anzahl der Wohneinheiten pro Neubauprojekt, bei der Wohnnutzfläche und natürlich dem Preis.“ Pro Projekt gibt es in Wien durchschnittlich 50 Wohneinheiten, während es in Niederösterreich lediglich 21 sind. Im Vergleich zu Wien sind die Projekte um rund 58 Prozent kleiner. Grund dafür sind die hohen Grundstückskosten und das knappe Platzangebot in Wien. Die Bautätigkeit selbst hat sich weiter in Richtung gewerbliche Wohnbauträger verschoben. Und seit heuer geht auch die Neubauleistung etwas zurück. „Diese Entwicklung hat

### STÄRKSTE BAUTRÄGER: TIROL



	UNTERNEHMEN	WOHNEINHEITEN
1	Neue Heimat Tirol*	625
2	Wohnungseigentum*	311
3	Tiroler gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft*	158,5
4	Zima Wohn- und Projektmanagement	119
5	Moser Wohnbau & Immobilien	116,5
6	EGLO Immobilien	102
7	carisma immobilien	93
8	OFA Immobilien	88
9	livInn	80
10	Osttiroler Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft*	72

Foto: Exploreal



NeoTwin

## Smarter bauen und managen

Projekt & Asset Management –  
Plattform für Bauherren, Investoren  
und Bestandshalter

- Die Digital Real Estate Management Plattform für **Bauprojekte und Immobilienportfolios** - Neubau, Renovierung sowie energetische Sanierung
- Digitalisierung des Lebenszyklus von **jeder Art von Bauwerken** - Wohnungsbau, Office, Logistik- und Gewerbeimmobilien sowie Infrastruktur
- Abdeckung über die **gesamte Wertschöpfungskette** - Planen | Bauen | Betreiben | Rückbau sowie des **Transaktionsprozesses**
- Management der Ergebnisse und Maßnahmen aus den **ESG-Ratings** sowie durchgängige Unterstützung der **BIM-Methode**

[www.neotwin.com](http://www.neotwin.com)

### STÄRKSTE BAUTRÄGER: AK VORARLBERG



	UNTERNEHMEN	WOHNEINHEITEN
1	Wohnbauselbsthilfe Vorarlberger*	175
2	i+R Wohnbau	172
3	Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft*	124
4	Zima Wohn- und Projektmanagement	121
5	Hefel Immobiliengruppe	108
6	Alpenländische Gemeinnützige Wohnbau*	84
7	ZM 3 Immobiliengesellschaft	58
8	Panorama Wohnbau	54
9	Wilhelm+Mayer Bau	46
10	Karrenblick Immobilien	36

\* Gemeinnützige Bauträger

sich bereits vor zwei Jahren abgezeichnet, da auch die künftigen Bauprojekte in der Studie erfasst wurden“, erklärt Exploreal-Geschäftsführer Alexander Bosak.



Seit heuer geht die Neubauleistung etwas zurück.

ALEXANDER BOSAK,  
GESCHÄFTSFÜHRER EXPLOREAL

So werden die nach 2022 avisierten Zahlen vermutlich unter den Einschätzungen liegen. Über die dadurch entstehenden Auswirkungen sagt Gerald Gollenz, Fachverbandsobmann-Stv. Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: „Der Rückgang der Produktion von Wohnraum fällt mit den strengen Kreditrichtlinien

zusammen, was zu einem Rückgang der Kredite um ca. 30 Prozent geführt hat. Dadurch könnte es zu einer Normalisierung des Wohnungsmarktes kommen.“ ●

Gemeinschaftsraum

gebucht ✓

Heimkino

gebucht ✓

Sauna

vermietet ✓



**deilma**  
teilen leicht gemacht

**Organisieren  
und Vermieten  
von Räumen  
war nie leichter!**

Besuche uns auf



deilma.com

Mit der deilma App kannst du deine Räume einfach digital organisieren und vermieten. Buchungskalender, Zutrittssystem und Abrechnung. Alles in einer App.

Ein neues  
Produkt der  
Pocket House  
GmbH