

# online hausverwaltung ■ □ □

## immobilienmanagement rund um die uhr

zinslisten, zahlungsübersicht mieter, abrechnungen, mietverträge u.v.m. online verfügbar

www.onlinehausverwaltung.at • t +43 1 478 49 68

# Ein Fall für Spezialisten

*Die Größeren fressen die Großen - und wer als "Kleiner" überlebt, hat entweder Asterix-Qualitäten oder einen Stein der Weisen gefunden. Wie man es dreht und wendet: Im Bereich der Hausverwaltung findet derzeit eine mehr oder weniger sanfte Revolution statt. Am absteigenden Ast sind vor allem die Nebenerwerbs-Hausverwalter - oft Rechtsanwälte, die sich mit der Hausverwaltungstätigkeit einen Nebenverdienst geschaffen haben.*

Gerhard Rodler

Die großen Hausverwaltungen - eine knappe Handvoll zählt zu den Quadratmeter-Millionären in Österreich, zwei Dutzend kommen auf jeweils hunderttausend oder einige hunderttausend Quadratmeter an verwalteter Gesamtfläche - dürften an Marktanteilen gewinnen, wer sich als Kleiner nicht spezialisiert, für den wird es immer schwerer werden. "Ich sehe für die kleineren Hausverwaltungen schon auch einen Markt, nämlich jene Objekteigentümer, die ausschließlich vom Hausverwaltungseigentümer betreut werden wollen, das geht bei den ganz großen Hausverwaltungen nur bedingt," sagt Walter Seierl, Abteilungsleiter bei Rustler - und damit selbst einer der Platzhirsche. Ins gleiche Horn stößt Thomas Lang, neuerdings dank Management Buy Out Mitgesellschafter der ehemaligen CA-Immobilienverwaltungen und -be-

sitztochter ÖRAG AG. Die ÖRAG, die seit Übernahme durch das Management auf gut 1,8 Millionen von ihr verwaltete Quadratmeter gewachsen ist, hat einen klaren Büroschwerpunkt: rund zwei Drittel der verwalteten Fläche entfallen auf Büroflächen. „Der gute alte Zinshausverwalter stirbt aus.“ Das hänge, so Lang, schon mit dem immer größer werdenden Aufwand zusammen, den ein Flächenmanager sowohl EDV-mäßig wie auch aus technischer und organisatorischer Sicht treiben müsse.

### Online-Hausverwaltung setzt auf Internet

Was die EDV betrifft hat die noch relativ junge online-Hausverwaltung vor drei Jahren einen neuen Trend in der Hausverwaltung eingeleitet, nämlich die Komplettabwicklung des gesamten Hausmanagements via Internet. Die Datenbanken laufen auf

einem Internetserver, sämtliche Dokumente wie Verträge und Rechnungen sind als Datei oder pdf ebenfalls hier abrufbar. Ebenso sind, so die beiden Vorstände des Unternehmens Thomas Urbanek und Hermann Rauter, alle von den Auftraggebern individuell gewünschten Auswertungen, wie Leerstand, Fristen, Salden und Konten online abrufbar.

Der Mensch wird aber auch im Internetzeitalter nicht wegrationalisiert. Urbanek: „Nur das Tagesgeschäft läuft weitgehend über das Internet, damit bleibt uns bei der persönlichen Beratung Zeit für Wesentlicheres, wie Rechts- und Steuerfragen oder Flächenoptimierung.“ Die ursprünglich als Franchisedienstleistung für bestehende Hausverwaltungen gedachte Idee hat zwischenzeitlich jedenfalls seinen Markt gefunden, derzeit werden rund 250.000 Quadratmeter verwaltet, bis Jahresende hofft man auf einen verwalteten Bestand von rund 300.000 Quadratmeter. Jetzt folgt



Die online-Hausverwalter Rauter und Urbanek. arbeiten via Internet - andere ziehen nach. Foto: online Hausverwaltung

auch der Sprung ins Ausland. In Zagreb hat die online-Hausverwaltung eben ihre Tätigkeit aufgenommen, für Ungarn und Tschechien sind zwar die sprachlichen und rechtlichen Voraussetzungen programmtechnisch geschaffen, der konkrete Markteintritt wird aber erst vorbereitet.

Zwischenzeitlich setzen auch die anderen großen Marktteilnehmer mehr oder weniger auf die Internetkomponente. Die ÖRAG hat - vorerst zumindest für die größeren Kunden - bereits ein auf pdf-Kopien basierendes System, der zur Immofinanzgruppe zählende Marktführer IMV will Anfang kommenden Jahres mit einem eigenen System online gehen, ebenso Branchenkollege Rustler, während die Hausverwaltung Otto noch am Prüfen ist.

Ansonsten sind die Einschätzungen was den Markt betrifft bei den großen Marktteilnehmern bis auf wenige andere Punkte deckungsgleich. Auch Georg Baska von Eugen Otto - mit

450.000 verwalteten Quadratmetern derzeit ebenfalls zu den Top-10 in Österreich zählend - sieht in der Liga der Großverwaltungen einen anhaltenden Trend zur Konzentration: „Die Aufgabenstellungen an den Verwalter werden immer größer, das Berufsbild verlagert sich vom klassischen Verwalter zum aktiven Immobilienmanager, der zusammen mit Spezialisten immer mehr Fachgebiete - von der Liegenschaftsbewertung bis zu steuerlichen und rechtlichen Aspekten - abdecken muss.“ Der Trend zum Full Service-Dienstleister sei damit klar gegeben.

Die Geister scheiden sich - wohl auch aus unterschiedlichen geschäftlichem Kalkül - bei der Frage, ob zum Full Service auch das klassische Facility Management und Bauplanung gehört. Für die ÖRAG wie auch für Rustler gehören derartige Dienstleistungen zum Bild des Komplettanbieters aus einer Hand, weil hier entsprechende Syner-

gien für die Auftraggeber genutzt werden könnten, wie stellvertretend ÖRAG-Vorstand Lang betont, IMV und Otto stehen stellvertretend für jene großen Hausverwalter, die prinzipiell an Dritte ausschreiben, „um Interessenskonflikte zu vermeiden, wie es IMV-Prokurist Hans-Peter Kranz ausdrückt. Die IMV verwaltet mittlerweile bereits knapp zwei Millionen Quadratmeter, rund 40 Prozent davon stammen aus dem Besitz der Immofinanz-Gruppe. Schon jetzt ist die IMV auch in Ungarn tätig, Niederlassungen in Prag und Berlin sollen folgen. Eine Spezialität der IMV, so Kranz, ist die Durchsetzung von Gewährleistungsmängeln. In die Reihen der größeren Verwalter befindet sich übrigens auch die Wiener Niederlassung von CB Richard Ellis, die rund 256.000 Quadratmeter in 25 Objekten verwaltet, vorwiegend Bürohäuser, aber auch Hotels, wie das Le Meridien am Ring und Einkaufszentren.

Die sehr persönlichen, fast schon familiären Beziehungen auf Chefebene in der Tat die wichtigsten Erfolgsstrategien der auf Wohnimmobilien spezialisierten mittelständischen Wiener Hausverwaltung Bruckner. "Wir wissen durch die sehr persönlichen Beziehungen zwischen Hauseigentümer und Hausverwalter eben sehr genau, was der jeweilige Eigentümer wirklich will," sagt Christian Mateka. Freilich ist auch bei den mittelständischen Anbietern die Zeit nicht stehen geblieben und ständige Innovationen nötig, um am Ball zu bleiben: „Wir waren einer der ersten Hausverwaltungen, die sich unter anderem auf die Bewirtschaftung von gemischt genutzten Wohnobjekten spezialisiert haben und dieser Wissensvorsprung ist heute noch eine unserer großen Stärken.“

**AREU**  
IMMOBILIEN

KAPITALINVESTMENT IN IMMOBILIEN  
BEI ÜBERSCHAUBAREM KAPITALEINSATZ



Hirschengasse 19  
1060 Wien



Neustiftgasse 78  
1070 Wien

- Partizipation an attraktiven Renditen
- Hohe Wertbeständigkeit infolge der hervorragenden Lagen der Liegenschaften
- Mitbesitz an Immobilien bei überschaubarem Kapitaleinsatz
- Aktive Mitgestaltungsmöglichkeit durch kleinen Gesellschafterkreis
- Individuelle Nutzbarkeit bei professioneller Betreuung
- Steuerliche Absetzbarkeit von Verlustzuweisungen

Es sind zwei Präsentationen in Wien und in Linz im August 2005 geplant. Bei Interesse bitten wir um Ihre Anmeldung. Sie erhalten zeitgerecht die persönliche Einladung.

Mag. Karl Weinberger, Tel.: 01/310 22 88-15, E-mail: karl.weinberger@areu.at

### “DER” Zinshausexperte

Perconsult Immobilien Tel. 01 / 533 19 87

Seit 1987 für Sie erfolgreich mit **Zinshäusern** tätig.  
Vermittlung - Ankauf - Beratung  
- unsere Erfahrung ist Ihr Gewinn -

Tel. 01 / 533 19 87  
office@perconsult.at  
www.perconsult.at

**PERCONSULT**  
IMMOBILIEN & HANDELSGES. M.B.H.  
A-1070 WIEN - ESSLINGG. 18/4A



## Mag. SUPP Immobilien

Tel.: 01/586 72 24, Fax: 01/943 31 60, Mail: Supp.immo@chello.at

### Zinshäuser Nachfrage Wien:

Wir suchen laufend Zinshäuser und Anlageobjekte für Vormerkkunden.  
Unsere Mitarbeiter beraten Sie gerne und erstellen Gratisbewertungen.

### Zinshäuser Angebote Wien:

**3., NÄHE BOTANISCHER GARTEN**, Stilaltbau, Jahrhundertwendedoppelzinshaus, 528m<sup>2</sup> Grund, 1.128m<sup>2</sup> Nettonutzfläche, 350m<sup>2</sup> Rohdachboden eventuell aufstockbar. Leerstand ca. 60%. VB 1,290.000,-.

**5., EINSIEDLERGASSE**, Stilaltbau, bestandsfreie 800m<sup>2</sup> Nutzfläche, teilweise ausbaubar, Dachboden ausgebaut, parifizierte 8 Kat A Wohnungen, ca. 7 Stellplätze. VB 1,075.000,-.

Supp Immobilien, Tel.: 0676/477 03 06

**12., RARITÄT**, bestandsfreier 4 Kanthof. 1.350m<sup>2</sup> ausbaubar, große Lofts für Produktion, Atelier, 2 Gassenlokale, Hofeinfahrt, Ladezone, Lastenlift, Sauna, Terrassen. U-Bahn Schnellbahn Meidling. 900.000,-.

Supp Immobilien, Tel.: 0664/182 82 42, josef.dworak@utanet.at