

So stark sind die Hausverwalter

Obwohl sich die Hausverwalter nur ungern in ihre Karten schauen lassen, sind die Geschäfte stabil mit Trend nach oben.

AUTOR: CHARLES STEINER

Es ist jedes Jahr der selbe Kampf: Nämlich jener um ausgefüllte Fragebögen für das Hausverwalterranking, das heuer zum dritten Mal stattfindet. Denn so wirklich gerne lassen sich die Hausverwalter nicht in die Karten schauen. Viel Öffentlichkeitsarbeit brauche man nicht, hört man von vielen aus dieser Branche, und wenn, dann läuft alles über Mundpropaganda. Doch diese Zeiten schwinden zunehmend: Die Digitalisierung und der Drang des Menschen, schnell und unkompliziert zu seiner gewünschten Dienstleistung zu kommen, lassen entsprechende Maßnahmen, die auf die Außenwahrnehmung abzielen, immer wichtiger erscheinen.

Umsätze steigen kontinuierlich

Trotz des erneut verhaltenen Rücklaufs gewähren manche allerdings doch einen Einblick in ihre Tätigkeit – offenbar auch deshalb, weil der Markt für Hausverwaltungen heiß umkämpft ist und mittlerweile von größeren Playern, die österreichweit oder wienweit in großem Umfang agieren, dominiert wird. Gerade wenn ein solches Unternehmen im

Wachstum begriffen ist, gilt: Gesehen werden ist alles. Denn – und das kann man durchaus als Paradigmenwechsel betrachten: Auf Außenwahrnehmung wird bei größeren Hausverwaltungen deutlich mehr Wert gelegt als noch vor 20 oder 30 Jahren. Schließlich geht es um Objektakquise. Ein solches Wachstum ist für manche Unternehmen auch überlebenswichtig – denn die Gewinnmargen in der Hausverwaltung sind traditionell gering. Also gilt es, so viele Objekte wie möglich zu betreuen; durch Synergieeffekte und effiziente Strukturen kann der Markt durchaus etwas hergeben.

Das lässt sich auch an den wachsenden Umsätzen von so gut wie allen Teilnehmern dieses Rankings gut ablesen. Keiner hat diesbezüglich einen Rückgang zu verzeichnen gehabt. Im Gegenteil: Die Kurven zeigen nach oben, und wenn nicht, dann waren die Honorarumsätze zumindest gleichbleibend.

Ein paar neue, ein paar weg

Ein erfreulicher Umstand ist die Tatsache, dass wieder einige neue Teilnehmer hinzugekommen sind, während

andere wieder Abstand vom Ranking genommen haben. Hatte etwa die IMV im Vorjahr keine Daten geliefert, ist sie heuer wieder dabei. Ganz neu dabei sind dafür die IC Hausverwaltung GmbH, die ein Partner der Immo-Contract ist und auch von Immo-Contract-Geschäftsführer Karl Fichtinger geleitet wird. Ebenso neu dabei ist die Marenzi & Spiegelfeld GmbH, die von Philipp Marenzi und Georg Spiegelfeld geleitet wird. Dieses Unternehmen versteht sich als eines, das weniger in die Masse geht, sondern für ausgewählte Kunden exklusive Hausverwaltungen anbietet.

Diesmal nicht dabei ist die HSG Zander – deshalb nämlich, weil das Unternehmen gerade neu strukturiert wird, wie eine Rückfrage des Immobilien Magazins ergab. Es sei heuer eine bewusste Entscheidung gewesen, hieß es vom Unternehmen, generell würde man das Ranking aber befürworten. Wahrscheinlich wird man im kommenden Jahr wieder Zahlen bekommen.

So wurde ausgewertet

Wie im Jahr zuvor wurde methodisch so



DIE STÄRKSTEN HAUSVERWALTER BÜRO gemessen in m²

UNTERNEHMEN	m²	€ 2016
1 ORAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft	1.601.000,00	€ 3.586.000,00
2 IMV	880.077,29	€ 2.052.502,32
3 Arealis Liegenschaften GmbH	861.495,00	-
4 EHL Immobilien Management GmbH	695.000,00	€ 2.610.000,00
5 CBRE GmbH	305.408,00	€ 953.011,00
6 Dr. Neller Immobilien Consulting GmbH	161.956,00	€ 794.458,00
7 AREV Immobilien GmbH	120.710,00	€ 489.570,00
8 Marenzi & Spiegelfeld GmbH	41.000,00	€ 108.000,00
9 Sabo + Mandl & Tomaschek Immobilien	14.038,07	-
10 IC Hausverwaltung GmbH	1.787,00	€ 3.960,60

m²..... Quadratmeter gesamt
€ 2016..... Honorarvolumen 2016 (Netto)

vorgegangen: Als Referenz für das Ranking wurden die Quadratmeter herangezogen. Notwendig war dies, weil nicht alle Teilnehmer Honorarvolumina angegeben haben – sei es aus Gesellschafterinteressen oder anderen Gründen. Natürlich wurden auch jene, die ihre Honorare bekanntgegeben hatten, in einem Balkendiagramm zusammengefasst. Somit lässt sich das Ranking auch in die umgesetzten Honorarvolumina lesen. Wie mittlerweile üblich, wurden für die Ermittlung des Gesamtvolumens jene der abgefragten Assetklassen addiert, zur Kontrolle hatten die Teilnehmer auch das Gesamthonorarvolumen anzugeben. Anhand dieses Prozederes lässt sich sagen, dass es bei keinem der Teilnehmer Abweichungen gegeben hat.



**Herzlich.
Passt!**

Herzlichkeit, die man täglich spürt – bei jedem Service und jedem Mitarbeiter.

Schindler
Your First Choice





Rechnet man nach Umsatz, hat die wieder zum Ranking zurückgekehrte IMV die Nase vorne.

Die stärksten Hausverwalter

Geht man also nach Quadratmetern, dann liegt die IMV mit gut 3,5 Millionen Quadratmetern auf Platz eins. Allerdings ist die ÖRAG diesbezüglich mehr als dicht dran – mit 3,45 Millionen Quadratmetern ist man nicht mehr sehr weit von der IMV entfernt. Platz drei geht an die Arealis mit 1,9 Millionen Quadratmetern.

Ein ebenfalls schnelles Wachstum legt die EHL Immobilien Management hin, die im Vorjahr prognostizierten 1,6 Millionen Quadratmeter konnten mit Bravour gemeistert werden. Fünfter sind Sabo + Mandl & Tomaschek Immobilien.

Nach Umsatz

Rechnet man nach den Umsätzen, dann ergibt sich eine leichte Verschiebung – bedingt durch den Umstand, dass eben nicht alle Teilnehmer die Honorarvolumina ausgewiesen haben. Sohin liegt die IMV mit über 10,5 Millionen Euro auf Platz eins, die ÖRAG mit 9,24 Millionen Euro auf Platz zwei und die EHL Immobilien Management ist mit knapp sechs Millionen Euro auf Platz drei.

Nach Assetklassen

Hier lässt sich dann die jeweilige Spezialisierung der einzelnen Teilnehmer herauslesen. Bei der Quadratmeterleistung im Bereich Wohnen liegt dabei die IMV mit knapp 2,4 Millionen m² vorne, die ÖRAG hatte 2016 knapp 1,2 Millionen m² betreut, auf Platz drei kommt Sabo + Mandl & Tomaschek Immobilien mit mehr als 970.000 m². Geht man

www.andromeda-software.at

easy pro
easy pro light
easy

Mit andromeda steht Ihre Immobilienverwaltung unter einem guten Stern.

andromeda
Innovation Software Systems

A-8020 Graz, Brückenkopfgasse 1
A-1150 Wien, Mariahilfer Straße 196
Tel. +43 / 316 / 32 27 58
office@andromeda-software.at

Im Winter

übernehmen wir

für wenig Flocken

Räumen,

Streuen &

die Haftung.

WINTERSERVICE
FÜR WENIG FLOCKEN

Räumung bis zu 3x täglich, Tauwetterkontrolle inklusive.

WENN'S EINER KANN, DANN
ATTENSAM

HAUSBETREUUNG, WINTERSERVICE
HAUSTECHNIK & WARTUNG

DIE STÄRKSTEN HAUSVERWALTER WOHNEN
gemessen in m²

UNTERNEHMEN	🏠	m ²	€ 2016
1 IMV	43.971	2.624.426,24	€ 8.484.752,28
2 ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft	22.126	1.199.150,00	€ 4.251.000,00
3 Sabo + Mandl & Tomaschek Immobilien	11.376	973.694,65	-
4 Brichard Immobilien GmbH	9.500	680.000,00	€ 3.200.000,00
5 Arealis Liegenschaften GmbH	8.690	658.538,00	-
6 EHL Immobilien Management GmbH	8.800	502.250,00	€ 1.940.000,00
7 AREV Immobilien GmbH	6.335	488.600,00	€ 1.944.500,00
8 Dr. Neller Immobilien Consulting GmbH	2.395	189.223,00	€ 718.075,00
9 IC Hausverwaltung GmbH	1.526	104.391,28	€ 405.172,47

Digitalisierung
Die Branche im Wandel

Kaum ein Geschäftsfeld in der Immobilienwirtschaft hat mit der Digitalisierung mehr zu kämpfen als die Hausverwalter. Einheitliche Abrechnungs- und Reportingsysteme bedeuten einen großen Aufwand beim Programmieren und Bereinigen der entsprechenden Daten.

Die Digitalisierung hat aber auch ihre positiven Seiten: Anhand derer kann man dem Kunden 100-prozentige Transparenz liefern. Ein Punkt, der heute wichtiger denn je erscheint.

🏠 Wohneinheiten
m² Quadratmeter gesamt
€ 2016 Honorarvolumen 2016 (Netto)

nach dem Umsatz, so ist die IMV mit 8,5 Millionen Euro vorne, die ÖRAG erwirtschaftete 4,5 Millionen Euro und Brichard landet auf Platz drei mit 3,2 Millionen Euro.

Büro

Im Office-Sektor gibt es diesbezüglich wieder Verschiebungen, was beweist, auf welche Assetklassen welche Unternehmen besonders Wert legen bzw. eine Expertise aufweisen.

Im Segment Büro ist nämlich die ÖRAG mit einer Flächenleistung von 1,6 Millionen m² auf Platz eins, die IMV samt Ausland mit mehr als 880.000 m² auf Platz zwei und Arealis mit über 861.000 m² auf Platz drei. Die EHL folgt mit 695.000 m², CBRE mit mehr als 300.000 m².

Und wieder ist ersichtlich, dass, wenn man nach Umsatz rechnet, einige Verschiebungen stattfinden. Da liegt die ÖRAG zwar mit 3,6 Millionen Euro nach wie vor auf Platz eins, den zweiten Platz aber erhält die EHL Immobilien Management mit mehr als 2,6 Millionen Euro. Das kann man durchaus auch als Indikator verstehen, wie das Büroobjekt beschaffen ist – je moderner das Objekt, desto komplexer die Kostenberechnung und desto teurer damit die Verwaltung.

Sonstiges

Was den Bereich Sonstiges betrifft – er umfasst unter anderem auch Retail-Flächen, Garagen oder andere Gewerbeimmobilien –, liegt die ÖRAG mit 646.000 m² vorne, Platz zwei geht an EHL mit 439.000 m², sehr dicht dran ist die Arealis mit mehr als 422.000 m².

DIE STÄRKSTEN HAUSVERWALTER
gemessen in m²

UNTERNEHMEN	👤	m ²	€ 2016	€ 2015	➤
1 IMV	82	3.504.502,92	€ 10.537.254,60	-	-
2 ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft	129	3.446.150,00	€ 9.239.000,00	€ 9.324.000,00	➤
3 Arealis Liegenschaften GmbH	56	1.942.502,00	-	-	-
4 EHL Immobilien Management GmbH	57	1.636.250,00	€ 5.960.000,00	€ 5.256.000,00	⬆
5 Sabo+Mandl&Tomaschek Immobilien	38	987.732,72	-	-	-
6 AREV Immobilien GmbH	30	808.410,00	€ 3.233.340,00	€ 3.060.200,00	⬆
7 Brichard Immobilien GmbH	28	680.000,00	€ 3.200.000,00	€ 3.265.000,00	➤
8 CBRE GmbH	18	639.576,00	€ 2.011.696,00	€ 1.365.600,00	⬆
9 Dr. Neller Immobilien Consulting GmbH	21	606.634,00	€ 1.793.507,00	€ 1.789.018,00	➤
10 IC Hausverwaltung GmbH	7	110.630,97	€ 418.631,55	-	-
11 Marenzi & Spiegelfeld GmbH	2	43.500,00	€ 116.400,00	-	-

👤 Mitarbeiter
m² Quadratmeter gesamt
€ 2015 Honorarvolumen 2015
€ 2016 Honorarvolumen 2016
➤ Tendenz

Auch hier gibt es Verschiebungen, wenn man nach Umsatz rechnet. In diesem Fall würde die EHL mit 1,41 Millionen Euro den ersten Platz erklimmen, die ÖRAG mit 1,4 Millionen ganz knapp Platz zwei. Mit 1,06 Millionen Euro würde die CBRE, inklusive Ausland, auf Platz drei kommen. Man sieht:

Es ist ein spannendes Rennen.

Nicht ohne Software

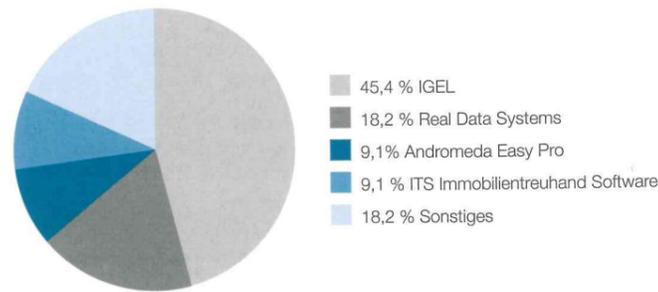
Was die verwendete Verwaltungssoftware betrifft, lassen sich aufgrund des noch sehr geringen Rücklaufs noch keine Markt-



KONE IntelliView™
Erstes Aufzug-Notrufsystem nach dem Zwei-Sinne-Prinzip

- ⬆ Normkonforme Barrierefreiheit^{*)}
- ⬆ Erhöhte Sicherheit
- ⬆ Mehrwert durch Information
- ⬆ Verringerte Betriebskosten

www.kone.at



Bei der verwendeten Software wurde IGEL am häufigsten angegeben. Aufgrund der Teilnehmerzahl können daraus allerdings keine Marktanteile herausgelesen werden.

DIE STÄRKSTEN HAUSVERWALTER SONSTIGES
gemessen in m²

UNTERNEHMEN	m ²	€ 2016
1 ORAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft	646.000,00	€ 1.402.000,00
2 EHL Immobilien Management GmbH	439.000,00	€ 1.410.000,00
3 Arealis	422.469,00	-
4 CBRE GmbH	334.168,00	€ 1.058.658,00
5 Dr. Neller Immobilien Consulting GmbH	255.455,00	€ 280.974,00
6 AREV Immobilien GmbH	199.100,00	€ 799.270,00
7 IC Hausverwaltung GmbH	4.452,69	€ 9.498,48
8 Marenzi & Spiegelfeld GmbH	2.500,00	€ 8.400,00

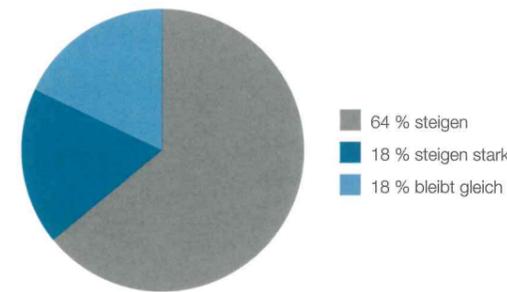
m².....Quadratmeter gesamt
€ 2016.....Honorarvolumen 2016 (Netto)

anteile ablesen. Es lässt sich lediglich sagen, dass IGEL sehr häufig verwendet wird, wie auch Real Data Systems. Nur: Diese Zahlen sind keinesfalls repräsentativ. Was man allerdings sagen kann, ist, dass im Vergleich zum Vorjahr erneut mehr Hausverwalter auf Transparenz setzen und ihren Kunden online Einblick gewähren. Bei knapp 64 Prozent der Teilnehmer ist das zumindest der Fall – Tendenz steigend.

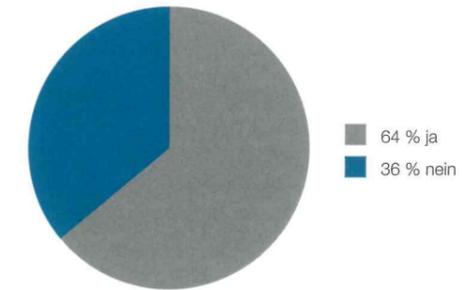
Das sind die Herausforderungen

Die Hausverwalter-Branche ist im Umbruch, das ist jedenfalls sicher. Deshalb nämlich, weil gleich eine ganze Reihe an Herausforderungen auf die österreichischen Property Manager zukommen. Ein wesentlicher Punkt, der häufig genannt wurde, ist die fortschreitende Digitalisierung. Besonders das Einrichten einheitlicher Reporting-Standards wird immer virulenter – das bedeutet allerdings auch einen gewissen Aufwand beim Programmieren von Schnittstellen, um die Daten in die Systeme von Auftraggebern implementieren zu können. Nicht minder kritisiert wird die in Österreich vorherrschende Normierungs- und Gesetzesflut. Diese erfordert von den Hausverwaltern ein immenses Fachwissen, vor allem in den Bereichen Recht, Steuern, Buchhaltung und auch Technik. Und dieses Fachwissen muss mit jeder Gesetzesänderung entsprechend angepasst werden.

Ebenfalls geändert haben sich auch die Kundenstrukturen. Diese sind mittlerweile viel internationaler geworden, weswegen auch entsprechende Sprachkenntnisse, besonders Englisch, erforderlich sind. Dazu kommt, dass allfällige Reportings inter-



Auch in diesem Jahr sehen die Hausverwalter keinen Rückgang, was die Honorarumsätze betrifft.



Was Transparenz betrifft, rüsten die Hausverwalter nach. War im Vorjahr die Quote bei der Online-Einsichtigkeit der Daten noch 60 zu 40, liegt sie heuer bei 63 zu 36.

Ins Rampenlicht
Ein Paradigmenwechsel

Während noch die Mehrheit der Hausverwalter Publicity eher scheut, zeichnet sich mittlerweile ein neuer Trend ab. Denn gerade was Kunden- bzw. Objektakquise betrifft, wird die Außenwahrnehmung bei Hausverwaltungen immer wichtiger.

Das gilt besonders bei größeren Unternehmen, die mittlerweile deutlich mehr auf entsprechende Bekanntheit setzen. Das umso mehr, weil die Kunden immer internationaler werden. Diese sind mit Mundpropaganda aber eher nicht zu überzeugen.

nationalen Standards entsprechen müssen, was einen gewissen Mehraufwand für Hausverwalter bedeutet. Eine weitere Herausforderung für die Hausverwalter-Branche ist die Mediatorenfunktion – oder besser: Katalysatorfunktion – zwischen Eigentümer und Mieter. Man setzt daher auf persönliche Betreuung, will auf die jeweiligen Bedürfnisse der beiden Parteien entsprechend eingehen können. Das erfordert maximale Transparenz – und zwar bei sämtlichen Bereichen, die in das Tätigkeitsfeld des Property Managers fallen. Zudem muss der Hausverwalter flexibel sein, starres Festhalten an Prozessen wird als wenig zielführend erachtet. Außerdem ist mittlerweile eine klare Abgrenzung der Leistungen im Rahmen der Hausverwaltung und die darüber hinaus zu leistenden Tätigkeiten schwer zu definieren. ■

Nicht die Größe bestimmt die Qualität Ihrer Immobilienverwaltung.

Als erfahrene Immobilientreuhänder verwalten wir uns anvertraute Objekte professionell, flexibel, engagiert und durchschlagskräftig, um definierte Optimierungsziele zu erreichen. Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Erstgespräch.

Riefenthaler
Immobilienverwaltung

Riefenthaler GmbH
Hoher Markt 1, 1010 Wien • T +43 1 585 79 33
office@riefenthaler.cc • riefenthaler.cc