



Erscheinungsort Wien,
Verlagspostamt
1071 Wien, P.b.b.
5a/07
„02Z031265M“

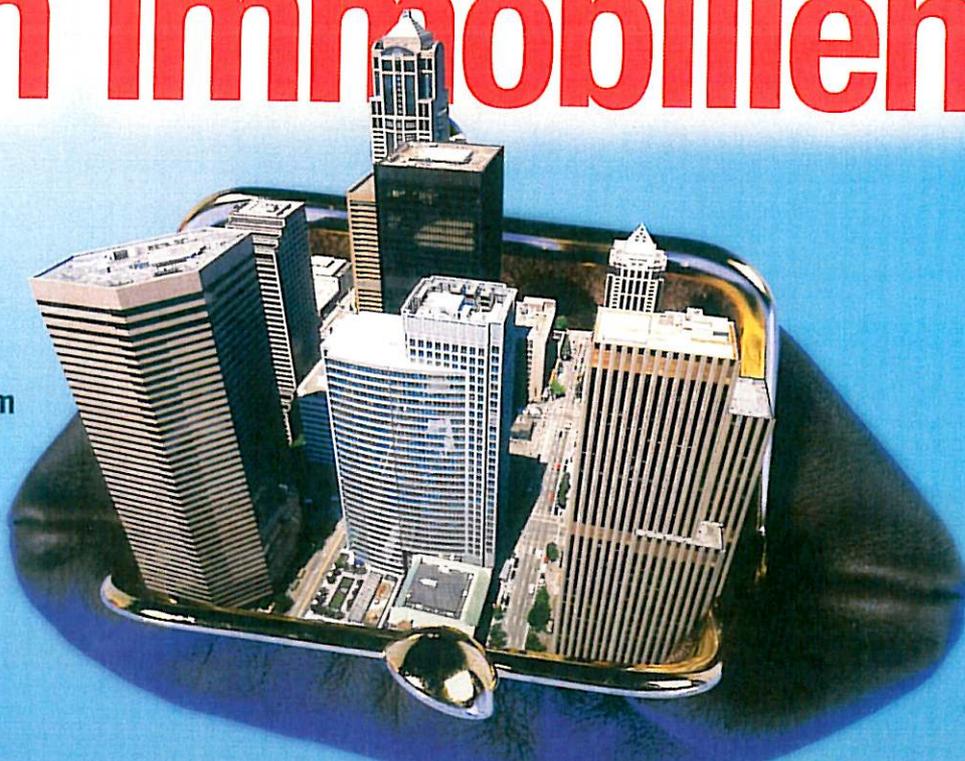
TOP GEWINN

DAS MAGAZIN FÜR GELD & ERFOLG

Real Vienna
2007
Vorschau auf das
Immobilien-Messe-
Highlight
des Jahres

GELDDANLAGE in Immobilien

- Ab 100 Euro mitspekulieren beim großen Immobilien-Boom
- Wie gut sind die österreichischen Immobilienaktien im internationalen Vergleich?



Francis Lustig,
Meinl European Land:
„Werden bis 2009 Projekte im Wert
von zwei Milliarden Euro verbauen.“



TOP-GEWINN spürt auf:

Villen-Verstecke
der Superreichen

Ein Tag mit

Meinl-
European-
Land-Boss

Francis
Lustig



TOP-GEWINN-Aktion:

Testen Sie Ihre Hausverwaltung

Mit diesem Fragebogen können Sie testen, wie gut Ihre Hausverwaltung wirklich ist. Spezial-Tipp: Fragen, die Sie nicht gleich selbst beantworten können, leiten Sie am besten gleich online an Ihren Hausverwalter weiter.

VON MARKUS STEINBÜCK

Das ein Hausverwalter die Betriebskosten ordentlich abrechnet und übersichtlich darstellt, ist eine Grundvoraussetzung. Auch dass er über juristische Dinge schnell Auskunft geben kann oder zumindest telefonisch fast immer erreichbar ist – und falls nicht, dass er sich so schnell wie nur möglich bei Ihnen meldet. Ein Haus verwalten zu dürfen ist eine Dienstleistung und wenn die nicht ordentlich passiert, kann man den Hausverwalter kündigen. Dazu genügt die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer, nach Nutzwerten gerechnet (der mit der größeren Wohnung hat „mehr Stimmen“). Und jetzt hätten Sie auch noch genügend Zeit, die Kündigung in die Wege zu leiten. Stichtag ist der 30. September jeden Jahres. Bis dahin muss die Kündigung der Hausverwaltung zugestellt sein, um in das neue Jahr schon mit einem anderen Verwalter starten zu können.

Aber vielleicht brauchen Sie ja gar nicht zu wechseln. Testen Sie zuerst Ihre Hausverwaltung.

Der nebenstehende Fragebogen wurde von der Wiener IMV Immobilien Management und Verwaltung ausgearbeitet. Die IMV gehört zum Immobilienkonzern der Constantia Privatbank und ist (etwa gleichauf mit der ÖRAG) die größte Hausverwaltung in Österreich.

Der Ein-Frage-Schnelltest

Fragen Sie doch einfach Ihre Hausverwaltung nach der Prämienhöhe für Ihre Gebäudeversicherung. Unter einem Promille der Versicherungssumme (bei einer Versicherungssumme von fünf Millionen Euro sind das 5.000 Euro pro Jahr) hat der Verwalter gut verhandelt. Liegt die Jahresprämie für das gesamte Haus darüber, ist wahrscheinlich nicht nur die Versicherung faul.



Hausverwalter Wolfgang Macho hat den Test ausgearbeitet und lässt auch seinen eigenen Service von den TOP-GEWINN-Lesern gerne kontrollieren

Foto: Michael Hietzmair

Die meisten Testfragen sind sehr schnell und einfach zu beantworten. Die meisten Punkte kann sich Ihre Hausverwaltung beim Service holen (Sprechstunden, Erreichbarkeit, Verständlichkeit der Betriebskosten usw.).

Etwas schwieriger könnte die Beantwortung der Fragen über die hausinternen Kompetenzen Ihrer Hausverwaltung werden. Hier empfiehlt sich ein Klick auf www.gewinn.com: Unter der Rubrik Immobilien finden Sie den Fragebogen (als Word-Dokument) zum Downloaden und Weitermailen an Ihren Verwalter. Ersuchen Sie ihn einfach, die offenen Punkte zu beantworten. Auch das ist Service am Kunden.

Größe ist gut, aber nicht das Wichtigste

Dass der Geschäftsführer der größten Hausverwaltung Österreichs, Wolfgang Macho,

Größe für einen Vorteil auch aus Sicht der Kunden der Hausverwaltung hält, überrascht wenig. Macho hat allerdings dafür ein paar gute Argumente. „Das beginnt bei der technischen Abwicklung von Sanierungen und reicht bis zu günstigeren Einkaufskonditionen. Wenn ich ein paar hundert Häuser verwalte, bekomme ich von den Handwerkern bessere Konditionen“, so Macho.

Internet-Service ist die Zukunft

Die Zukunft in der Hausverwaltung gehört dem Ausbau der Internet-Servicedienste: Betriebskostenabrechnungen auf Knopfdruck, tagesaktuelle Stände der Rücklagen usw. Allerdings, so IMV-Chef Macho, wird dieser Service wegen der Fülle an Daten schwerpunktmäßig für Hausbesitzer Sinn machen, weniger für Wohnungseigentümer und kaum für Wohnungsmieter. Die IMV plant den Start ihres Online-Services mit Anfang nächsten Jahres.

Schon weiter auf diesem Gebiet ist der Wiener Hausverwalter Walter Haselsberger. Haselsberger betreut derzeit 32 Häuser. Jeder Eigentümer kann auf Knopfdruck sämtliche Infos über sein Haus abfragen: Mieterliste, Verträge, Abrechnungen usw. Die Hausverwaltung Haselsberger selbst ist im Vergleich zur IMV zwar ein ganz kleiner Einzelkämpfer, mit dem Internet kann Haselsberger allerdings einiges beim Service wettmachen. „Die Branche ist eine sehr traditionelle“, so Haselsberger, „mit dem Internet habe ich eine echte Nische entdeckt.“

Testauflösung

Die maximale Punkteanzahl beim Hausverwalter-Test beträgt 89.

Bei 71 und mehr Punkten können Sie mit Ihrer Hausverwaltung zufrieden sein. Ein Wechsel ist nicht notwendig.

Bei 50 bis 70 Punkten hat Ihr Verwalter doch einige Schwächen. Ein Wechsel würde sich anbieten. Möglicherweise macht Ihr Verwalter aber einige Schwächen (sehr klein, wenig eigenes Personal) durch einen besonderen Service und prompte Erledigung der an ihn gestellten Aufgaben wett.

Bei weniger als 50 Punkten sollten Sie am besten gleich eine Hausversammlung einberufen und einen Wechsel vorbereiten.

Fragebogen: TOP-GEWINN-Serviceaktion: Testen Sie Ihre Hausverwaltung

Diesen Fragebogen finden Sie auch auf der **GEWINN-Homepage** www.gewinn.com zum Download und Online-Weitersenden an Ihren Hausverwalter. Auch eine Version ohne Punkte (für das Mail an den Hausverwalter) finden Sie dort. Die Fragen wurden von **TOP-GEWINN** in Zusammenarbeit mit der größten österreichischen Hausverwaltung **IMV** ausgearbeitet.

1. Kreditrating

Welche Bonitätseinstufung hat die Hausverwaltung bei Kreditschutzverbänden (KSV, AKV, ...)?

- oberste Stufe: 5 Punkte
- 2. Stufe: 0 Punkte
- 3. Stufe und schlechter: Ende des Test, diese Hausverwaltung sollten Sie keinesfalls beauftragen.

2. Anzahl der Mitarbeiter

- 1 0 Punkte
- 2 bis 5 1 Punkt
- 6 bis 10 2 Punkte
- 11 bis 3 Punkte

3. Qualifikation

Ist mein Kundenbetreuer geprüfter Hausverwalter?

- Ja 2 Punkte
- Nein 0 Punkt

4. Technische Kompetenz

Beschäftigt die Hausverwaltung eigene Fachleute aus den Bereichen

- a) Bautechnik Ja (3 Punkte)
Nein (0 Punkte)
- b) Haustechnik Ja (3 Punkte)
Nein (0 Punkte)
- c) Zivilterchnik Ja (3 Punkte)
Nein (0 Punkte)

5. Rechtliche Kompetenz

Beschäftigt die Hausverwaltung Juristen?

- mehrere (5 Punkte)
- einen (3 Punkte)
- keinen (0 Punkte)

6. Erreichbarkeit

Gibt es eine 24-Stunden-Hotline?

- Ja 5 Punkte
- Nein 0 Punkte

7. Betreuungsintensität

Anzahl der verbindlichen Hausversammlungen:

- jährlich 5 Punkte
 - alle 2 Jahre 1 Punkt
 - seltener oder nie 0 Punkte
- Wenn die Hausverwaltung keine Hausversammlung abhalten möchte, dann beenden Sie den Test und suchen Sie eine andere Hausverwaltung.

Anzahl der verbindlichen Hausbegehungen:

- 1x monatlich 6 Punkte
- 1x pro Quartal 3 Punkte
- 2x pro Jahr 2 Punkte
- 1x pro Jahr 1 Punkt

8. Mitwirkungsrechte

Wie erfolgt die Vergabe von Erhaltungsarbeiten?

- Durch Beschlussfassung ab Wertgrenze bis 2.000 Euro 5 Punkte
- ab Wertgrenze von 5.000 Euro 3 Punkte
- Durch Hausverwaltung ohne Beschlussfassung 0 Punkte

9. Qualität der Abrechnungen

Lassen Sie sich ein Muster einer Jahresabrechnung vorlegen.

Enthält die Jahresabrechnung folgende Informationen?

- A) Jede einzelne Buchung ... 5 Punkte
- B) Einzelabrechnungssalden ... 5 Punkte
- C) Rücklagenentwicklung ... 5 Punkte
- D) Rückstandsausweis ... 1 Punkt

10. Wie verständlich ist die Jahresabrechnung (für einen Laien)?

- übersichtlich und leicht verständlich 6 Punkte
- verständlich, aber nicht sehr übersichtlich 3 Punkte
- schwer verständlich 2 Punkte
- nur mit Nachfragen verständlich 1 Punkt
- Teile der Abrechnung bleiben unverständlich 0 Punkte

11. Wie verständlich ist die Jahresvorschau (für einen Laien)?

- übersichtlich und leicht verständlich 6 Punkte
- verständlich, aber nicht sehr übersichtlich 3 Punkte
- schwer verständlich 2 Punkte
- nur mit Nachfragen verständlich 1 Punkt
- Teile der Abrechnung bleiben unverständlich 0 Punkte

12. Wie hoch ist die Vermögensschadenshaftpflichtversicherung?

- mehr als 3 Mio. Euro 4 Punkte
- 1 bis 3 Mio. Euro 3 Punkte
- 0,5 bis 1 Mio. 1 Punkt
- weniger oder keine Versicherung 0 Punkte

13. Höhe des Verwaltungshonorars für die laufende ordentliche Hausverwaltung:

Angabe pro Wohnungseigentumseinheit und Monat und exkl. USt.

- zwischen 15 und 17 Euro ... 8 Punkte
- zwischen 17 und 19 Euro ... 6 Punkte
- zwischen 19 und 21 Euro ... 4 Punkte
- zwischen 21 und 23 Euro ... 2 Punkte
- mehr als 23 Euro 1 Punkt

14. Wie viele Wohnungseigentumsobjekte werden verwaltet? (Angabe von Referenzen verlangen)

- mehr als 100 3 Punkte
- 50 bis 99 2 Punkte
- 10 bis 49 1 Punkt
- unter 10 0 Punkte

15. Wie hoch sind die Veranlagungszinsen der Rücklage?

- bis 1 Prozent* 0 Punkte
- 1 bis 2,5 Prozent* 1 Punkt
- 2,5 bis 3 Prozent* 3 Punkte
- mehr als 3 Prozent* 6 Punkte

16. Sprechstunden

- nur nach Vereinbarung ... 0 Punkte
- Ja 1 Punkt
- Nein, weil immer während der Bürozeiten erreichbar 3 Punkte

17. Bürozeiten

- ganztags (mindestens 35 h/Woche) ... 3 Punkte
- halbtags (mindestens 20 h/Woche) ... 1 Punkt
- weniger 0 Punkte

*) Bezogen auf täglich fälliges Geld. Stand 03/07

WWW.RENOVIEREN.AT

Wiedner Hauptstr. 112
1050 Wien
TEL. 01/544 46 01
email@renovieren.at



**FITNESS & WELLNESS
FENSTER & TÜREN
UMBAU, HEIZUNG
BAD&WC, KÜCHE
WAND & BODEN
LICHT & STROM**



DER ALL-INCLUSIVE RENOVIERER