

IN KÜRZE

Büromieten: In Tokio weltweit am teuersten

Tokio ist der teuerste Bürostandort der Welt, gefolgt vom Londoner West End und der russischen Hauptstadt Moskau. Das geht aus dem aktuellen „Global Office Occupancy Cost Survey“ des Immobilienberatungsunternehmens CB Richard Ellis (CBRE) hervor. Verglichen wurden die Mietkosten – einschließlich lokaler Steuern und Betriebskosten – von weltweit 170 Metropolen. Am stärksten vom krisenbedingten Nachfragerückgang betroffen sind die großen Finanzzentren, allen voran Singapur. Hier sanken die Mietkosten im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitpunkt um 34 Prozent. Im Londoner West End, dem bisher teuersten Bürostandort, gingen die Kosten um 20 Prozent zurück, teurer wurden die Mieten etwa in Marseille, Durban und Abu Dhabi. Wien rangiert in dem Ranking auf Platz 67.

Wohnungen: Sanfter Preisanstieg in Wien

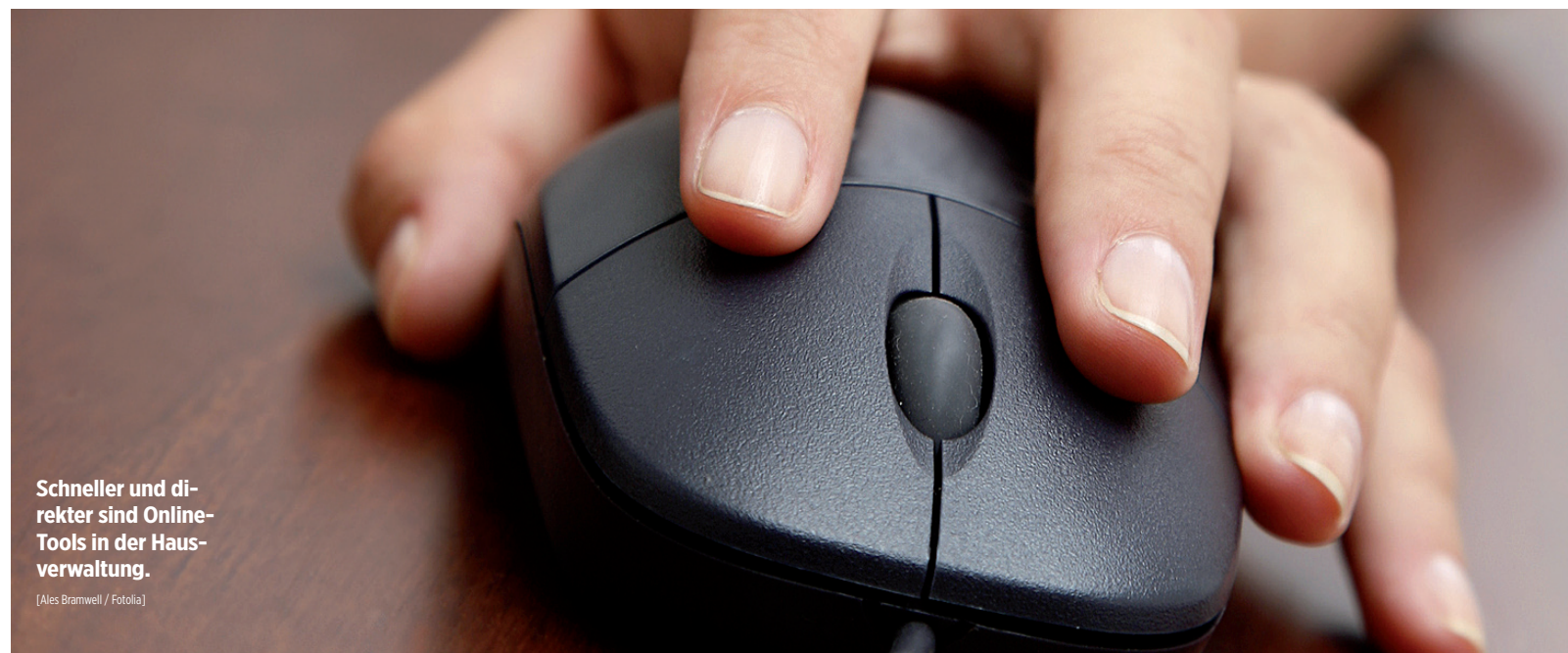
Das Immobilienportal FindMyHome.at befragte Makler nach den Aussichten für den Wiener Wohnungsmarkt. Die meisten erwarten einen verstärkten Bedarf an Eigentumswohnungen, aber eine restriktive Kreditvergabe der Banken und nur sanfte Preissteigerungen. Toplagen werden sich nach Ansicht der Makler trotz Wirtschaftskrise weiterhin gut verkaufen. Ein Preisanstieg wird unter anderem für den ersten, 13., 18. und 19. Bezirk erwartet, aber auch für die Leopoldstadt, Margareten und die Donaustadt. Bei der Wohnfläche geht der Trend zum mittleren Segment, bei Eigentum – allerdings nicht bei Mietwohnungen – bleiben aber auch große Flächen gefragt: 19,4 Prozent der Wohnungen sollen zwischen 100 und 130 Quadratmeter groß sein, weitere 17,7 Prozent noch größer. Steigen dürfte auch das Interesse an Zinshäusern als Anlageobjekte.

Großbritannien: Anzeichen für Stabilisierung

Laut der britischen Fondsgesellschaft Henderson Global Investors verdichten sich die Anzeichen für eine Stabilisierung des Wohnimmobilienmarktes in Großbritannien. In allen Kategorien seien Preissteigerungen feststellbar.

Digitalisierung. Von wegen verstaubt: Die Hausverwalterbranche ist im Onlinezeitalter angekommen. Zettelwirtschaft ist passé, Kunden bekommen neue Einblicke.

VON MICHAEL PICHLMAIR



Schneller und direkter sind Online-Tools in der Hausverwaltung.

[Ales Bramwell / Fotolia]

Hausverwaltung per Mausklick – nicht nur für Kontrollfreaks

Der Mieter meldet den tropfenden Wasserhahn per E-Mail – drei Mausklicks später hat Eva Umlauf den „Geschäftsfall“ registriert, und auch der Installateur weiß Bescheid. „Ich finde das unheimlich praktisch“, sagt Umlauf. Sie arbeitet bei der Hausverwaltung Rustler. Und dort ist Papier tabu.

„Die Zettelwirtschaft ist passé“, sagt Rustler-Chef Robert Wegerer stolz. „Einzig die Mietverträge werden heute noch in Papierform aufbewahrt.“ Auch die „hundertern Kubikmeter eingelagerter Unterlagen aus der Vergangenheit“ würden nun langsam verschwinden.

Mehr Transparenz für Bewohner

Vor acht Jahren ist die Verwalterbranche in ein neues Zeitalter gerutscht, als die erste „Online Hausverwaltung“ auf den Markt kam. Deren Geschäftsführer Thomas Urbanek hält „sämtliche Abrechnungen, Zinslisten, Mietzahlungen, Leerstandslisten und Protokolle online abrufbar“. Mittlerweile verwaltet Urbanek 300 Häuser online. Das soll möglichst viel Transparenz für Mieter und Eigentümer bringen. Eine Kontrollmöglichkeit, die zu Beginn viele Verwalter fürchteten: „Kein Verwalter wollte, dass ihm die Kunden über die Schulter schauen“, erinnert sich Urbanek. Heute bieten große Verwalter wie Rustler längst einen ähnlichen Ser-

vice, nicht nur für „Kontrollfreaks“, sondern für jedermann.

Tatsächlich unterliegt die Hausverwalterbranche einem massiven Wandel. Wo früher drei Buchhalter an der Abrechnung tüftelten, reicht heute ein Tastendruck. Und die „ewige Sucherei“ fällt weg, sagt Umlauf erleichtert. „Als ich vor 16 Jahren begonnen hatte, schreiben wir Rechnungen noch mit der Schreibmaschine.“

Eine Erleichterung mit Schattenseiten: „Die Arbeit wird härter und stressiger. Der Mieter erwartet, dass er eine Stunde später eine Antwort auf seine Frage bekommt“, klagt Friedrich Maierhofer von der gemeinnützigen Gesiba. Ein saloppes E-Mail ist eben schneller verschickt als der gute alte Brief.

Dementsprechend hat sich der Arbeitsalltag verändert. Bei Rustler pocht man auf schnelles Abarbeiten der Anfragen. Im E-Mail-Eingang darf nach Dienstschluss keine ungelesene Nachricht sein, alle Geschäftsfälle müssen sofort bearbeitet werden. Die Mitarbeiter werden nach dem RSI gemessen: Der „Rustler Speed Index“ zeigt, wer schnell ist und wer zu langsam. „Damit können wir besseres Feedback geben und sehen, wo es Probleme gibt“, ist Wegerer überzeugt, der sich selbst nicht als Kontrollfreak sieht. Frau Umlauf nickt, sie hat einen hervorragenden RSI. Ob

sie als Angestellte da nicht „in einem Rad läuft“? „Es ist ein anderes Rad. Früher hatten wir einen meterhohen Ablageberg.“ Heute sind es zwei Bildschirme – und ein Telefon, das noch immer das wichtigste Kommunikationsmittel ist.

Noch in der »kalten Phase«

„Bei aller Digitalisierung darf man nicht vergessen, dass die Kunden einen persönlichen Ansprechpartner haben wollen“, sagt Udo Weinberger, Präsident des Verbandes der Immobilienreuhänder (ÖVI). Die Standardantwort „Wir werden Ihr E-Mail so schnell wie möglich bearbeiten“ nütze nichts, wenn das Wasser von der Decke tropft. „Der Verwalter muss das Telefon in die Hand nehmen“, meint auch Urbanek. Denn die Digitalisierung sei noch in der „kalten Phase“ – weshalb auch nur ein Bruchteil der Mieter und Wohnungseigentümer den Onlinezugang nützt.

Wird heute etwa eine Glühbirne am Gang kaputt, muss der Mieter erst den Verwalter und dieser die Hausreinigung benachrichtigen. In der „warmen Phase“ würde das Mieteranliegen direkt an die Handwerker gesendet, und der Status der Bearbeitung wäre online verfolgbar. Der Verwalter „ist dann nur noch Mediator“. Damit wird auch eine andere Innovation interessanter: Das digitale Schwar-

ze Brett. In einem Pilotversuch der Gesiba wurden in zwei Wohnbauten Flatscreens installiert. „Informationen, dass etwa das Wasser abgedreht wird, können blitzartig angezeigt werden“, sagt Gesiba-Verwaltungschef Maierhofer. Mit übermäßigem Interesse der Bewohner rechnet er nicht. Weinberger sieht darin dennoch die Zukunft: „Für das Sicherheitsgefühl der Bewohner ist es ideal, wenn man sofort informieren kann, dass Handwerker im Haus sind.“

Freilich geht es auch heute noch ganz anders. Digitale Zinslisten und Onlineportale, das alles ist an Mathilde Dittrich spurlos vorübergegangen. Die Penzingerin verwaltet ihre zwölf Miets Häuser noch immer handschriftlich mit einem „Hausbuch“. Und ist dabei ebenso erfolgreich.

Vorerst nur »passiv«

Schon realisiert

sind Onlinezugriffsmöglichkeiten auf Abrechnungen oder Protokolle und – in einem Pilotversuch – das „digitale Schwarze Brett“.

Noch Zukunftsmusik

ist etwa die direkte Weiterleitung von Schadensmeldungen vom Mieter an den Handwerker ohne Zwischenschaltung des Verwalters.