

Thema: Gutwerk Immobilien Treuhand GmbH

Autor: Charles Steiner

WIE DAS DREHEN KLEINER STELLSCHRAUBEN KOSTEN SPART

REPORTAGE Warum aktives Property-Management im Neubau wirkt – und wie auch kleine Maßnahmen große Wirkung zeigen können. Außerdem: wie das verpflichtende Bauwerksbuch den Druck auf den Altbaubestand in Wien erhöht.

Um Kosten für den Betrieb neuer Wohnimmobilien zu optimieren, gibt es keine Allgemeinlösung. Es sind vielmehr die vielen kleinen Stellschrauben, die aber erstaunlich viel ausmachen können. Um Kosten für den Betrieb neuer Wohnimmobilien zu optimieren, gibt es keine Allgemeinlösung. Es sind vielmehr die vielen kleinen Stellschrauben, die aber erstaunlich viel ausmachen können.

Alles wird teurer. Energie vor allem – und das ist nicht nur an der Tankstelle spürbar, auch im Gebäudesektor steigen die Kosten an. Einsparpotenzial wäre sogar vorhanden – aber es sind die kleinen Stellschrauben, an denen man drehen muss, um kostentechnische Reibungsverluste zu vermeiden. Für Gebäudeeigentümer heißt das: Die Betriebskosten sind zurück auf der Agenda – und zwar nicht als Randnotiz, sondern als strategischer Hebel. Steigende Energiepreise, ESG-Vorgaben und wachsender Regulierungsdruck zwingen Eigentümer und Hausverwaltungen dazu, genauer hinzusehen. Doch wer glaubt, dass sich Kosten einfach „wegoptimieren“ lassen, greift zu kurz. Es sind die kleinen Maßnahmen, die den Unterschied machen. Und die wirken vor allem dort, wo früh angesetzt wird: im Neubau.

OPTIMIEREN BEGINNT BEI ÜBERNAHME

„Betriebskosten sind ein schwieriges Thema, denn optimieren kann der Eigentümer nur, wenn er Investitionen tätigt“, sagt Stefan Jaitler, Geschäftsführer der Gutwerk Immobilien Treuhand. Gerade bei Neubauten eröffnen sich hier Spielräume. Wer ein Gebäude mit Fertigstellung übernimmt, kann Nutzungsbedingungen, Wartungsverträge und

Energieversorgung von Anfang an strategisch ausrichten.

Im Bestand hingegen ist der Handlungsspielraum begrenzt. Unbefristete Mietverträge, gewachsene Strukturen und fehlende technische Infrastruktur machen tiefgreifende Änderungen schwierig. Modelle wie Pauschalmietten bleiben die Ausnahme. „Bisher habe ich noch keinen Eigentümer erlebt, der bei einer Bestandsliegenschaft von klassischer Abrechnung auf Pauschalmiete wechselt“, so Jaitler. Auch, weil Verwaltungen – oder mittlerweile besser gesagt, Property Manager – für diese Modelle zweifach buchführen muss, was natürlich mit einem gewissen Aufwand verbunden ist. Gutwerk Immobilien würde das aber gerne in Liegenschaften mit befristeten Mietverträgen umsetzen, da innerhalb von üblicherweise fünf Jahren die Abrechnung umgestellt ist. Was sich jedoch verändert hat: die Rolle der Hausverwaltung. Weg vom reinen Abwickler, hin zum aktiven Kostenmanager. Das beginnt bei scheinbar banalen Themen – und endet bei systematischem Monitoring.

BETRIEBSKOSTEN AKTIV MANAGEN

„Wichtig ist, dass man Betriebskosten aktiv managt“, betont Jaitler. Das bedeutet: Verträge prü-

RPH-I

Thema: Gutwerk Immobilien Treuhand GmbH

Autor: Charles Steiner

fen, neu verhandeln, Alternativen vergleichen. Etwa bei Stromanbietern oder Versicherungen, wo nicht höhere Prämien, sondern angepasste Leistungsumfänge einen Mehrwert bringen. Auch bei der Müllentsorgung lohnt sich der Blick ins Detail. „Man muss regelmäßig hinterfragen, ob das von der MA48 veranschlagte Volumen wirklich gebraucht wird.“

Noch größer ist das Potenzial im Energiemanagement. Gebäude zählen zu den größten Kostentreibern. Zwischen 30 und 50 Prozent der Betriebskosten entfallen auf Energie. Gleichzeitig sind die Hebel oft klein – aber wirksam. „Ein Grad weniger Raumtemperatur bedeutet rund sechs Prozent weniger Energiekosten“, so Jaitler.

Technische Maßnahmen verstärken diesen Effekt: LED-Umstellungen, Bewegungsmelder oder zentrale Einkaufsmodelle für Wartungsverträge. Im Neubau kommen zunehmend digitale Lösungen dazu – von Smart Metern bis hin zu Predictive Maintenance bei Aufzügen. Sensorik ersetzt dabei zunehmend das klassische Wartungsintervall.

MIT INVESTMENTS SPAREN

Der Haken: Viele dieser Maßnahmen erfordern zunächst Investitionen. Und genau hier liegt die Herausforderung. „Einmalkosten mögen Eigentümer am Anfang nicht, bringen aber auf lange Sicht etwas“, sagt Jaitler. Die Kehrseite für das Property-Management: Die Honorierung für aktives Management hält oft nicht mit dem steigenden Aufwand Schritt, vielmehr werde von Auftraggeberseite mit Kostendruck argumentiert. Dennoch setzt sich ein Trend durch: Qualität vor Quantität. Weg von der Masse an verwalteten Objekten, hin zur gezielten Optimierung einzelner Liegenschaften.

BAUWERKSBUCH BRINGT NEUE DYNAMIK

Auch im Altbau kommen Neuerungen zu, um die sich Eigentümer kümmern müssen – vor allem in Wien: Mit dem verpflichtenden Bauwerksbuch rückt der bauliche Zustand von Gebäuden stärker in den Fokus. Für Bestandsgebäude gelten gestaffelte Fristen: Gebäude bis Baujahr 1919 müssen bis Ende 2027 erfasst sein, jene bis 1945 bis Ende 2030. Neubauten haben bereits heute verpflichtet bei Fertigstellung ein Bauwerksbuch bei der Baupolizei vorzulegen.

„Das Bauwerksbuch ist ein Sicherheitsinstrument – für die Behörde genauso wie für den Eigentümer“, erklärt Jaitler. Es dokumentiert den Zustand einer Liegenschaft, zeigt Handlungsbedarf auf und bündelt technische Informationen. Grundlage dafür ist unter anderem die ÖNORM B1300 zur regelmäßigen Überprüfung. Die Erstellung selbst ist klar geregelt. „Ein Bauwerksbuch kann nicht jeder machen – dafür braucht es Ziviltechniker, befugte

Baumeister oder Sachverständige“, so Jaitler. Auch die Gutwerk Immobilien bedient sich hier eines Fachmanns, wobei wiederum zur Kosteneffizienz für den einzelnen Eigentümer, alle Liegenschaften nach einer Ausschreibung an einen Fachmann vergeben wurden.

■ CHARLES STEINER

Für den Altbau in Wien wird das Bauwerksbuch vorgeschrieben. Dieses soll den baulichen Zustand dokumentieren.