



# Die Verwalter.

Wir achten auf Ihr Zuhause!

## Die gewerblichen Immobilienverwalter

In der Fachgruppe der  
Immobilientreuhänder,  
WKO Steiermark

BAUTRÄGER, MAKLER, VERWALTER.  
WIR GEBEN DER  
STEIERMARK  
EIN ZUHAUSE.  
WWW.IMMO707.AT



Immobilien- und Vermögenstreuhänder  
STEIERMARK

IMMO707.AT



## Verantwortung für Milliarden.

Nach aktuellen Schätzungen und auf Basis der Immobilienvermögenserhebung der Österreichischen Nationalbank im Jahr 2008 beträgt der private Immobilienbesitz in Österreich rund 1 Billion (!) Euro. Davon entfällt der größte Anteil auf Mehrparteienhäuser, die wiederum zum größten Teil von unseren gewerblichen Immobilienverwaltern gemanagt werden. Damit sind eine große Verantwortung und eine Vielzahl von Anforderungen an unsere gewerblichen Verwalter verbunden. Schließlich sorgen unsere Betriebe nicht nur für die reibungslose Benutzbarkeit der Immobilien, sondern kümmern sich auch um die Vermeidung von Gefährdungen und Schäden, die im Zuge der Nutzung einer Immobilie auftreten können.



**KommR Ing. Gerald Gollenz**  
FGO der Immobilien-treuhänder in der WKO Steiermark

Der tadellose Zustand eines Gebäudes wird meist zur Selbstverständlichkeit obwohl tausend Kleinigkeiten laufend zu beachten sind. Erst wenn die Heizung ausfällt, eine Glühbirne im Keller den Geist aufgibt oder sich Glatteis vor dem Hauseingang bildet, werden diese Leistungen bewusst. Auch muss der Verwalter alle gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen und Auflagen bei seinen Planungen und bei seinen alltäglichen Arbeiten berücksichtigen und beachten.

Der Abstimmungsvorgang mit den Eigentümern bzw. den Wohnungseigentumsgemeinschaften gestaltet sich oft kompliziert und langwierig. Hier gilt es mit viel Geduld und Fingerspitzengefühl die notwendigen Mehrheiten für sinnvolle Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten als wirtschaftliche Investitionen in die Zukunft herbeizuführen. Schließlich soll das Immobilienvermögen auch in den nächsten Jahren seinen Wert behalten oder sogar steigern.

Der Kauf einer Immobilie stellt für die meisten Menschen die größte Investition in ihrem Leben dar. Damit haben wir als Verwalter auch die Verantwortung für den Werterhalt und die Sicherheit dieses meist größten Anteils am Privatvermögen. Es ist daher ratsam, von Beginn an mit dem Verwalter über das gesamte Leistungsspektrum seiner Arbeit und über die zusätzlich gewünschten Services zu sprechen. Denn am Ende des Tages kommt jeder Handgriff des Verwalters dem Vermögen der Eigentümer zugute.





## **Wir achten auf Ihr Zuhause!**

Wissen Sie eigentlich wie viel Immobilienbesitz die Österreicher haben? Laut der Immobilien-Vermögenserhebung der Österreichischen Nationalbank im Jahr 2008 betrug das gesamte private Immobilienvermögen zu diesem Zeitpunkt bereits 876 Milliarden (!) Euro! Eine unglaubliche Summe und auch ein Zeichen des Wohlstandes in unserem Land. Bis zum heutigen Zeitpunkt, neun Jahre später, hat sich noch einiges getan. Zum Beispiel haben die Immobilienpreise deutlich angezogen und es wurde noch zusätzlich jede Menge Wohnraum geschaffen.

### **Wertsicherung**

Der Verwalter ist als Treuhänder für die Sicherheit und den Werterhalt des wohl größten Vermögensanteils der Österreicherinnen und Österreicher zuständig. Um diese persönlichen Vermögenswerte abzusichern, erfüllt der Verwalter eine Vielzahl von Aufgaben. Neben der Erhaltung der Sicherheit und Benutzbarkeit, zählen vor allem die Abstimmung vorausschauender Investitionen und das zukunftsorientierte Management der gesamten Immobilie zu seinen Tätigkeiten. Das erfordert eine besondere Verantwortung und auch jede Menge Fachkenntnis und Erfahrung. Denn erst durch eine sinnvolle und zeitge-

mäße Ausgestaltung der Haustechnik, der Funktionalität der Gemeinschaftsflächen und der Gebäudeoptik bleibt der Wert einer Immobilie – und damit das gesamte Vermögen der Eigentümer – langfristig erhalten.

### **Sicherheit und Benutzbarkeit**

Der Verwalter sorgt für die sichere und ungestörte Benutzbarkeit der Immobilien. Dazu ist eine Vielzahl von Kleinigkeiten ständig zu beachten. Über eigene Wahrnehmung und die Meldung von Hausparteien werden die dringenden und notwendigen Instandhaltungsarbeiten vorgenommen. Diese reichen vom Tausch der Leuchtmittel auf den allgemeinen Flächen, über den Winterdienst, die Pflege von Freiflächen und die Überprüfung und Wartung der technischen Anlagen bis hin zur Koordination der mit den Arbeiten beauftragten Gewerbebetrieben.

### **Organisation**

Dem Verwalter obliegt die vollständige finanzielle und organisatorische Gebarung rund um die gesamte Liegenschaft. Das beginnt bei der Erstellung der Vorschreibungen und der Abrechnung, geht über die Bildung einer Rücklage bis hin zur Organisation und Leitung der Sitzungen der Wohnungseigentümergeinschaft. Dabei sorgt er für die Herbeiführung und die Umsetzung der notwendigen mehrheitlichen Beschlüsse in der Nutzung und im Umgang mit einer Immobilie. Dazu gehören jedoch nicht nur die Instandsetzungen, sondern auch sinnvolle Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten als Investition in die Zukunft und damit in die Stabilität der Immobilienwerte. Außerdem ist der Verwalter Ansprechpartner für alle Behörden und Institutionen und hat bei seiner Tätigkeit alle gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen und Auflagen zu beachten.

## **Leistungsprofil der Verwalter.**



Um den Werterhalt des in Ihrer Immobilie veranlagten Vermögens sicher zu stellen, um deren Sicherheit und ungestörte Benutzbarkeit zu garantieren und seine Funktion als Koordinator und Organisator rund um die Immobilie umfassend wahrnehmen zu können, verfügt der Verwalter über eine Vielzahl an Kompetenzen und Fachkenntnisse.

### **Recht**

Wussten Sie eigentlich, wie viele rechtliche Fragen, Aufgaben und Probleme im Umfeld Ihrer Immobilie abzuklären sind? Der Verwalter sorgt dafür, dass – auch in Abstimmung mit rechtsberatenden Experten – die rechtlichen Hindernisse abgeklärt und die Verhandlungen zufriedenstellend im Interesse aller Beteiligten zu Ende geführt werden:

- Wohnungseigentumsrecht
- Mietrecht
- Baurecht inklusive der Abstimmung mit den zuständigen Behörden
- Steuerrecht
- Erstellung aller nötigen Dokumentation



### **Wirtschaft**

Hinter der gesamten wirtschaftlichen Verantwortung für eine Immobilie stecken jede Menge strategische Investitionsentscheidungen und ein großer Detailaufwand rund um die Abwicklung und Kontrolle der einzelnen Leistungen. Der Verwalter agiert in diesem Zusammenhang auch als Schatzmeister für die Eigentümer.

- Rechtskonforme Verrechnung
- Treuhändige Kontenverwaltung
- Aufbereitung der Buchhaltung für Steuerberatung und Finanzamt
- Investitionsplanung
- Wirtschaftliche Kontrolle und Abrechnung aller Leistungen

### **Technik**

Ist Ihnen eigentlich bewusst, wie intelligent die meisten Immobilien inzwischen sind? Wie viel High-tech in Immobilien steckt und wie viel technisches Wissen man für die Koordination von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten benötigt? Der Verwalter verfügt über all dieses Know-how und ist immer am letzten Stand der Entwicklungen und der technischen Normen.

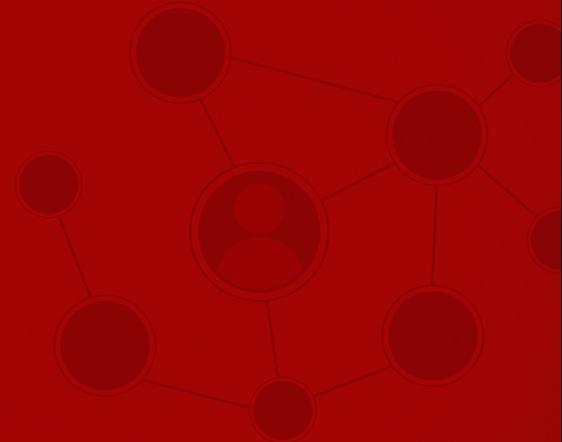
- Erhaltung und Verbesserung der Bausubstanz
- Wartung und Modernisierung aller technischen Anlagen
- Implementierung neuester Technologien
- Ökologisch ausgewogenes und modernes Energiemanagement
- Koordination der durchzuführenden Arbeiten



### **Koordination**

Der Verwalter ist die Drehscheibe für alle Parteien, Unternehmen und Behörden, die im Zuge eines modernen und effizienten Projektmanagements mit Ihrer Immobilie zu tun haben. Er kümmert sich um die Koordination und Abstimmung nach allen Seiten und bemüht sich um nachhaltige und vorteilhafte Lösungen für die Eigentümer.

- Abstimmung der Interessen der einzelnen Eigentümer
- Begleitung der Willensbildung und Unterstützung bei der Findung gemeinsamer Lösungen
- Verhandlungen und Abstimmungen mit allen nötigen Partnern und Professionisten



***„All diese Kompetenzen und die herausragende Leistungsvielfalt der gewerblichen Verwalter sichern den bleibenden Wert der Immobilien und den Wohnkomfort ihrer Benutzer.“***

Die Verwalter. Wir achten auf Ihr Zuhause.





# Wir geben der Steiermark ein Zuhause.

Die gewerblichen  
Immobilienverwalter

In der Fachgruppe der  
Immobilientreuhänder,  
WKO Steiermark

BAUTRÄGER, MAKLER, VERWALTER  
**WIR GEBEN DER  
STEIERMARK  
EIN ZUHAUSE.**  
WWW.IMMO707.AT



Immobilien- und Vermögenstreuhänder  
STEIERMARK

**IMMO707.AT**