

Immobilien. Erhalten. Gestalten.

Lösungen für die Zukunft.





Sehr geehrte Leser,
sehr geehrte Kunden,

bis zuletzt hoffte ich, Ihnen bereits erste Ausblicke aus den laufenden Koalitionsgesprächen liefern zu können. Zwischen dem Zeitpunkt des Verfassens und dem Erscheinungsdatum unserer Brimmobilia, kann sich allerdings durchaus bereits etwas ergeben haben. Zuletzt wurde darüber spekuliert, dass ein eigenes für Immobilienfragen zuständiges Resort geschaffen wird. Ob das etwas zum Positiven verändern würde, bleibt abzuwarten.

Die Rechtsunsicherheit rund um die Verwendung von Mietvertragsformularen, wird uns sicher noch einige Zeit begleiten. Ob die Durchsetzbarkeit von Wertsicherungserhöhungen auch in der Einzelfallbetrachtung bestehen bleibt, wird in den nächsten Monaten vom OGH entschieden. Zwei uns bekannte Verfahren wurden in zweiter Instanz entschieden und sind nicht in Rechtskraft erwachsen. Die Rechtsfolgen einer für den Vermieter negativen Entscheidung wären volkswirtschaftlich und für die vom Verfahren betroffenen Personen fatal.

Im Teilanwendungsbereich des MRG bzw. bei Vollaussnahmen werden Pauschalmieten wohl die bessere Wahl für zukünftige Verträge sein. Ein Paradigmenwechsel in der Bewirtschaftung mit auch durchaus positiven Seiten.

Für den Immobilienverkehr von Eigentumswohnungen, Einfamilienhäusern, Zinshäusern und Grundstücken ist zuletzt ein leichter Hoffnungsschimmer gekeimt. Das Auslaufen der KIM-Verordnung Ende Juni 2025 lässt auf bessere Finanzierungsbedingungen hoffen. Weitere Zinssenkungen werden von vielen Marktteilnehmern erwartet. In den Finanzierungsabteilungen der Banken ist seit einigen Monaten wieder eine erhöhte Nachfrage zu spüren.

Für Investoren, die auf einen günstigen Markt-

eintritt warten, ist möglicherweise jetzt der richtige Zeitpunkt, um in den Markt einzusteigen. Nach wie vor sind einige Eigentümer sehr unter Druck, den Zinsforderungen nachzukommen und deshalb bereit, Abschlüsse von Ihren Kaufpreisvorstellungen hinzunehmen.

In diesen turbulenten Zeiten sind wir wie gewohnt bemüht, alle Aufgaben zu bewältigen und brauchbare Lösungen zu finden. Die entscheidende Größe im Verwaltungsbereich sind personelle Kapazitäten. Viele Betriebe ringen verzweifelt um Mitarbeiter. Durch unsere Aufmerksamkeit unsere Bemühungen ein attraktives Betriebsklima mit vielen Möglichkeiten der Weiterentwicklung unserer Mitarbeiter zu schaffen, sind wir hier in einer überdurchschnittlich komfortablen Lage. Gestern erreichte uns die Nachricht, dass wir auch dieses Jahr wieder als „Great Place to Work“ ausgezeichnet wurden. Wir dürfen uns nun bereits zum 5. Mal über diese tolle Auszeichnung freuen und werden diesbezüglich nicht lockerlassen.

Wir versprechen Ihnen nicht alles. Was wir jedoch versprechen, halten wir auch.

Für uns ist es ein Erfolg, wenn wir die an uns herangetragenen Aufgabenstellungen zu einem für die Beteiligten nutzbaren und zukunftsfähigen Ergebnis bringen. In Anbetracht der ständig wachsenden Gesetze, Richtlinien und Verwaltungsvorschriften ist es wichtig, Lösungswege zu finden, die dauerhaft funktionieren. Dies hilft nicht nur allen Bewohnern und Nutzern der betreuten Immobilien in ihrem täglichen Gebrauch der Gebäude, sondern sichert nicht zuletzt auch den Vermögenswert der Immobilie.

Ich hoffe, Sie finden auch in dieser Ausgabe wieder das ein oder andere Wissenswerte und Interessante, das Sie zum Lesen anregt. Mein Team und ich stehen Ihnen für vertiefende Fragen gerne zur Verfügung.

Ihr,

KommR Oliver Brichard, MSc
Geschäftsführer Brichard Immobilien
Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Inhalt

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

- 2 Editorial
- 3 Die Lage der österreichischen Immobilienwirtschaft
- 6 Erhaltungspflichten des Mieters in der Teilausnahme
- 8 B&S Baumanagement – Wir machen Werterhalt planbar und greifbar
- 11 Weshalb der Erhaltungsbericht so wichtig ist
- 12 Rent Control: Ein Blick hinter die Kulissen
- 14 Warum kann ein missglückter Abschlag der Beginn für ein erfolgreiches Teamwork sein?
- 16 Aktuelle Top-Immobilien; Impressum



Die Lage der österreichischen Immobilienwirtschaft

Seit 2022 erlebt die österreichische Immobilienbranche einen tiefgreifenden Wandel: Hohe Baukosten, steigende Zinsen und wirtschaftliche Unsicherheiten haben den Markt stark gebremst. Doch erste Anzeichen einer Stabilisierung lassen Hoffnung aufkommen. Könnte 2025 der Wendepunkt sein?

Seit 2022 steht die Immobilienbranche in Österreich vor erheblichen Herausforderungen. Der langjährige Wohnbauboom kam erwartungsgemäß zum Erliegen, nachdem die Baubewilligungen bereits seit 2019 rückläufig waren. Verschärft wurde die Lage durch die makroökonomischen Turbulenzen des Jahres 2022: Steil ansteigende Baukosten und eine rasche Zinserhöhung durch die Europäische Zentralbank (EZB) setzten der Branche zusätzlich zu. Auslöser für diese Ent-



KommR Oliver Brichard, MSc
office@brichard.at

wicklung war der Krieg in der Ukraine, der die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen grundlegend veränderte. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien brach daraufhin massiv ein. Hinzu kam, dass die Kreditvergaberegulungen der KIM-Verordnung die Finanzierungsmöglichkeiten weiter einschränkten. Die Konsequenzen wurden im ersten Halbjahr 2024 besonders deutlich: Die Zahl der Immobilienkäufe sank im Vergleich zu den Höchstständen um ganze 40 Prozent.

Erste Anzeichen der Stabilisierung

Trotz der anhaltenden Schwierigkeiten gibt es erste Hinweise auf eine Stabilisierung des Marktes. Eine klare Trendwende ist zwar noch nicht zu erkennen, doch Daten deuten darauf hin, dass der Tiefpunkt im Jahr 2024 bereits erreicht wurde. Insbesondere die Hoffnung auf sinkende Zinsen ab 2025 sorgt für vorsichtigen Optimismus und eine mögliche Marktbelebung.

Zwar bleiben die Herausforderungen für die Branche immer noch erheblich, doch zeigen sich vereinzelt positive Signale. So stabilisierten sich die Baukosten zuletzt auf hohem Niveau, was Planungsprozesse für neue Projekte erleichtert. Gleichzeitig lockerten einige Banken die Kreditvergabe leicht, um potenzielle Käufer wieder stärker anzusprechen. Auch der anhaltende Bedarf an leistbarem Wohnraum in Ballungszentren könnte in den kommenden Jahren für neue Impulse sorgen.

Viele Marktteilnehmer blicken verhalten optimistisch auf das Jahr 2025, das als potenzieller Wendepunkt für die österreichische Immobilienbranche gilt.

Schwache Wirtschaft könnte Zinsen senken

Seit 2023 steckt Österreichs Wirtschaft in einer anhaltenden Rezession. Fast alle Branchen – von Industrie und Bau über Handel bis hin zu Gastronomie und Tourismus – kämpfen mit negativen Wachstumszahlen. Zwar fällt die Rezession nicht besonders drastisch aus, doch belastet ihre ungewöhnlich lange Dauer die Wirtschaft spürbar. Diese Unsicherheit zeigt sich auch im Verhalten der privaten Haushalte: Trotz steigender Einkommen halten sich viele mit größeren Ausgaben zurück und legen ein vorsichtiges Sparverhalten an den Tag.

Die schwache Konjunktur in Österreich und anderen Ländern des Euroraums könnte die Europäische Zentralbank (EZB) jedoch dazu bewegen, die Zinsen schneller als erwartet zu senken. Bereits im Spätsommer 2024 überraschte die EZB mit einer unerwarteten Zinssenkung. Experten rechnen nun damit, dass der Leitzins bis 2026 schrittweise auf 2,5 Prozent zurückgeht. Diese Entwicklung könnte nicht nur die Hypothekenlast für viele Haushalte reduzieren, sondern auch die Immobilienfinanzierung insgesamt erleichtern – ein Hoffnungsschimmer für die wirtschaftliche Erholung.

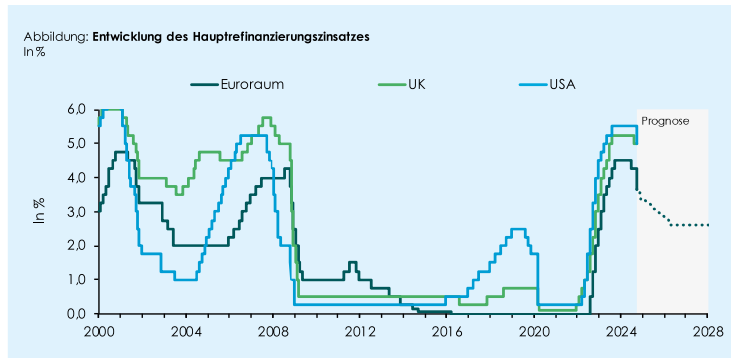


Abbildung 1: Entwicklung und Prognose des Hauptrefinanzierungszinssatzes, 2000 bis 2028.
(Quelle: Fed, ECB, BeE, Macrobond [2024], WIFO-Prognose)

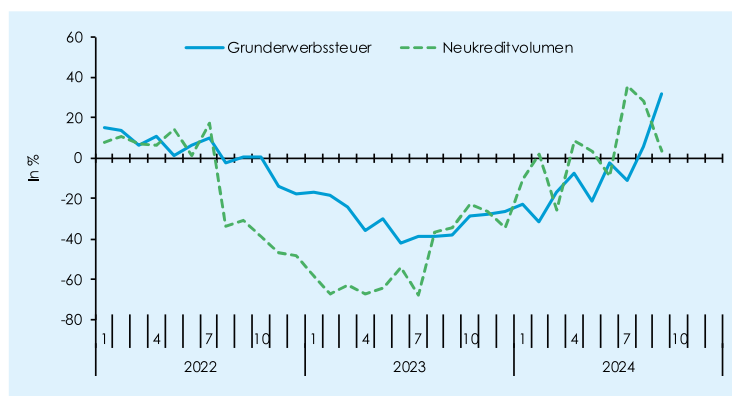
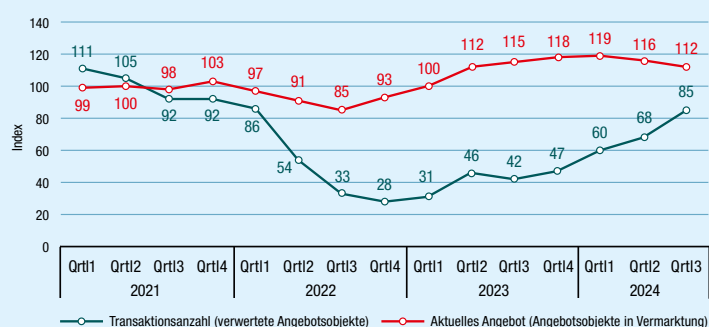


Abbildung 2: Entwicklung der Grunderwerbssteuer und Neukreditvergabe, 2000 bis 2028.
(Quelle: Statistik Austria, OeNB [2024])

Angebot und Verwertung Österreich – Neubauprojekte



Datenstand: 19.11.2024

Indexbetrachtung (keine absoluten Werte) auf Basis quartalsaktueller Verwertungsdaten; Basis (100) sind die durchschnittlich pro Quartal verwerteten Angebotsobjekte 2021; Analyse aller Wohneinheiten im Eigentum, die im jeweiligen Quartal verwertet wurden bzw. am Markt verfügbar waren.

Abbildung 3: Die Verwertungszahlen steigen wieder, aber das Angebot hat seinen Peak überschritten.
(Quelle: Matthias Grosse, Exploreal, ÖVI Bauträger- und Städtetag 2024)

Quelle: ÖVI News 4/2024

Baupreise bleiben trotz schwacher Auftragslage hoch

Die Baubranche nimmt eine Schlüsselrolle am Immobilienmarkt ein, da die Entwicklung der Bauaufträge eng mit der Nachfrage nach Immobilien verknüpft ist. Nach einem deutlichen Rückgang der Auftragsbestände in den vergangenen Monaten zeichnet sich mittlerweile eine leichte Stabilisierung ab. Dennoch bleibt die Branche mit Herausforderungen konfrontiert, allen voran den nach wie vor hohen Baupreisen.

Obwohl die Materialkosten für Stahl und Holz spürbar gesunken sind, verhindern hohe Lohnabschlüsse eine spürbare Entlastung. Die Baukosten verharrten damit auf einem hohen Niveau und stellen weiterhin ein bedeutendes Hindernis für die Erholung des Wohnbaus und des Immobilienmarktes dar.

Insbesondere die Hoffnung auf sinkende Zinsen ab 2025 sorgt für vorsichtigen Optimismus und eine mögliche Marktbelebung.

Erste Schritte aus der Krise: Immobilienmarkt zeigt Erholungstendenzen

Seit Mitte 2023 haben sich die Rückgänge beim Transaktionsvolumen merklich abgeschwächt. Auch die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer sowie die Kreditvergabe für Wohnimmobilien weisen seit Mitte 2024 wieder einen leichten Aufwärtstrend auf. Dennoch bewegen sich diese Kennzahlen weiterhin deutlich unter den Höchstwerten von 2022.

Ein wesentlicher Faktor für die Stabilisierung ist die Entwicklung der Immobilienpreise: Zwar sind die nominalen Preise in Österreich weitgehend stabil geblieben, doch hat die hohe Inflation zu einer realen Entwertung der Immobilienwerte um rund 20 Prozent geführt. Dieser Effekt könnte die Attraktivität für Käufer

schrittweise erhöhen und so zur langsamen Belebung des Marktes beitragen.

Ausblick

Nach zwei herausfordernden Jahren zeigt der österreichische Immobilienmarkt erste Anzeichen einer Stabilisierung. Die rückläufige Inflation und die anhaltend schwache Konjunktur könnten der Europäischen Zentralbank (EZB)

Spielraum für weitere Zinssenkungen eröffnen, was ab 2025 eine wichtige Stütze für die Erholung des Marktes sein dürfte.

Zwar ist eine schnelle Rückkehr zu den Boomzeiten nicht zu erwarten, doch die Perspektive einer schrittweisen Normalisierung erscheint langfristig realistisch. Dadurch wird die Entwicklung von Faktoren wie Zinsniveau, Baukosten und Nachfrage entscheidend geprägt. Mit einer vorsichtigen Marktbelebung könnten sich ab 2025 neue Chancen für die Branche und ihre Akteure ergeben.



Erhaltungspflichten des Mieters in der Teilausnahme

Das Mietrechtsgesetz (MRG) regelt grundsätzlich die gesetzlichen Bestimmungen für Mietverhältnisse, jedoch nicht für alle Mietverträge gleichermaßen. Manche Mietverhältnisse sind vollständig von den Regelungen des MRG ausgenommen, während für andere nur bestimmte Teile dieses Gesetzes gelten. Diese Unterschiede sind in § 1 MRG festgelegt.

Zu den vollständigen Ausnahmen im Rahmen der ordentlichen Verwaltung zählen unter anderem befristete Mietverträge mit einer Laufzeit von weniger als sechs Monaten, Zweitwohnsitze sowie Wohnungen in Gebäuden mit maximal zwei Wohneinheiten oder Geschäftslokalen, wobei nachträglich ausgebauten Dachbodenräume nicht berücksichtigt werden.

Zu den bedeutenden teilweisen Ausnahmen gehören Mietobjekte, die nach dem 30. Juni 1953 errichtet wurden, Dachbodenausbauten nach dem 31. Dezember 2001, unausgebaute Dachböden mit einer vorher vereinbarten Ausbausatzung, Mietobjekte aus späteren Zubauten nach dem 30. September 1945 sowie Wohnungseigentum, das nach dem 8. Mai 1945 bewilligt wurde.

Diese Teilausnahmen sind insofern privilegiert, als die Mietzinsvorschriften des Mietrechtsgesetzes nicht anzuwenden sind, Regelungen zum Mietrechtseintritt im Todesfall, Befristungen und Kündigungsrechte jedoch gelten.

Bisher waren die Teilausnahmen nicht im Fokus der Judikatur, was sich durch die letzten der bisher 18 sogenannten „Klauselentscheidungen“ empfindlich geändert hat.

Klauselentscheidungen haben die mietrechtliche Judikatur der letzten Jahre maßgeblich geprägt. In diesen Verfahren werden gebräuchliche Vertragsformulare im B2C-Bereich und deren Klauseln insbesondere anhand zweier zentraler Grundsätze geprüft: Erstens, ob die Formulierung dem Transparenzgebot des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) entspricht, und zweitens, ob der Inhalt eine „gröbliche Benachteiligung“ für eine Vertragspartei darstellt.

Dabei wird nicht die konkrete Auswirkung einer Klausel in einem Einzelfall, sondern die denkbar ungünstigste Auslegung der Vertragsbestimmung betrachtet.

Ein Beispiel hierfür ist die Klausel, die den Mieter zu einem „möglichst schonenden Gebrauch“ des Mietgegenstandes verpflichtet. Diese wurde mit der gängigen Formulierung „zum schonenden Gebrauch“ der Wohnung verglichen. Bei der negativsten, möglichen Auslegung könnte dies bedeuten, dass der Mieter – unabhängig vom eigenen Verschulden – eine weitreichende Schonungsverpflichtung, auch gegenüber Mitbewohnern oder anderen Personen im Haus, übernehmen muss. Da eine solche Verpflichtung als unangemessen benachteiligend gewertet wurde, erklärte die Rechtsprechung die Klausel für rechtswidrig.

Gerade im Teilausnahmebereich des Mietrechtes bietet sich zukünftig die Vereinbarung von Pauschalmietzinsen unter gleichzeitiger Vereinbarung einer befristeten Vertragsdauer als Ausweg an.

Bei der negativsten, möglichen Auslegung könnte dies bedeuten, dass der Mieter – unabhängig vom eigenen Verschulden – eine weitreichende Schonungsverpflichtung, auch gegenüber Mitbewohnern oder anderen Personen im Haus, übernehmen muss. Da eine solche Verpflichtung als unangemessen benachteiligend gewertet wurde, erklärte die Rechtsprechung die Klausel für rechtswidrig.



Das Ergebnis der aktuellen Entscheidung bestätigt, dass Erhaltungsverpflichtungen nur dann wirksam auf den Mieter übertragen werden können, wenn sie ausdrücklich im Mietzins berücksichtigt werden.

Bislang wurde angenommen, dass im Rahmen einer Teilaussnahme des MRG bestimmte Erhaltungsleistungen auf den Mieter übertragen werden dürfen. Allerdings sind sowohl vollständige Übertragungen als auch die Weitergabe einzelner Teilleistungen nun mit einem erheblichen Anfechtungsrisiko behaftet.

Von dieser Sichtweise sind jedoch nicht nur Erhaltungsarbeiten, sondern auch die Verrechnung der Betriebskosten betroffen. Bisher wäre es durchaus möglich gewesen, einen bestimmten Betriebskostenkatalog anzuführen und die damit verbundenen Kosten dem Mieter zu verrechnen. In Anlehnung an die Vorschriften des MRG wird sehr oft in Verträgen eine monatliche Pauschalverrechnung mit einer jährlichen Abrechnung angewandt. Sofern nicht ausdrücklich die exakten Formulierungen der Inhalte der §§21–23 MRG in die Verträge eingeflossen sind, kann nach aktueller Rechtsprechung nicht davon ausgegangen werden, dass solche Formulierungen nicht als gröblich benachteiligend oder als intransparent anzusehen sind.

Gerade im Teilaussnahmebereich des Mietrechtes bietet sich zukünftig die Vereinbarung von Pauschalmietzinsen unter gleichzeitiger Vereinbarung einer befristeten Vertrags-

dauer als Ausweg an. Grundsätzlich kennt der Mieter den Gesamtmietzins für die Vertragsdauer und kann dann schwerlich juristisch argumentieren, etwaige Mietzinsbestandteile nicht gekannt zu haben. Der Vermieter steht in der Verantwortung einen tauglichen Mietgegenstand zur Verfügung zu stellen und etwaige Abnutzungskosten in den Mietzins einzukalkulieren. Eine einfache und klare Vereinbarung mit dem Mieter steht einer wesentlich aufwendigeren Abrechnungsvereinbarung gegenüber, die naturgemäß mehr Spielraum für unterschiedliche Interpretationen zulässt. Am Ende des Befristungszeitraumes wird vom Vermieter eine Neubewertung des Mietverhältnisses vorgenommen und eine neue Mietvereinbarung geschlossen.

Davon unbelastet wurde die Absicherung des Mietzinses mit Wertsicherungsvereinbarungen vom OGH eindeutig bekräftigt. Auch hier sind im Detail Formulierungen zu beachten, die jedoch – zumindest für zukünftige Verträge – nach dem derzeitigen Wissensstand, einfach umzusetzen sind. Die jüngste Entscheidung zu diesem

Thema erging in einer Feststellung der grundsätzlichen Zulässigkeit solcher Klauseln, sofern der Bezug habende Index nicht einseitig benachteiligend ausgelegt werden kann. Der Baukostenindex wurde dabei als nicht zulässig erachtet. Der Verbraucherpreisindex, als gebräuchlichster Index in der Wohnungswirtschaft, wurde dabei als tauglich beurteilt.



Mag. Constance Beutler
beutler@brichard.at

B&S Baumanagement

Wir machen Werterhalt planbar und greifbar

Das erste Jahr eines Unternehmens ist spannend und herausfordernd – geprägt von Meilensteinen, Erfahrungen und Wachstum. Innerhalb von nur zwölf Monaten hat sich eine klare Vision in eine solide und tragfähige Grundlage verwandelt.

Herr Dipl.-Ing. Schmoliner, welches Ziel bzw. welche Vision verfolgen Sie seit der Gründung Ihres Unternehmens B&S Baumanagement Anfang des Jahres 2024?

„Mein Ziel war es von Anfang an, die Dinge anders zu machen als im klassischen Baumanagement üblich – mit einem klaren Fokus auf die Bedürfnisse der Eigentümer. Wir verstehen uns als Bindeglied zwischen Bau und Eigentümern

und bieten eine ganzheitliche Betreuung aus einer Hand, die es in der Hausverwaltung so bisher nicht gab. Dass unsere Arbeit bereits im ersten Jahr auf so viel positive Resonanz stößt und wir so viel Dankbarkeit von den Eigentümern erfahren durften, hätte ich nie erwartet. Dieser Erfolg bestärkt uns darin, weiterhin neue Maßstäbe zu setzen und echten Mehrwert zu schaffen.“



Was würden Sie sagen, war im Nachhinein betrachtet, die größte Herausforderung im ersten Jahr?

„Die größte Herausforderung im ersten Jahr war sicherlich die enorme Auftragslage, mit der wir in dieser Form nicht gerechnet hatten. Doch genau diese vielen Aufträge bestätigen uns, dass der Bedarf an einer kompetenten Verbindung zwischen den ausführenden Bauunternehmen und den Eigentümern bzw. Hausverwaltungen in beträchtlichem Ausmaß vorhanden ist. Es ist großartig zu sehen, wie unser Ansatz angenommen wird. Mit diesem Zuspruch und der Vielzahl an Projekten macht die Arbeit gleich doppelt so viel Spaß. Gleichzeitig wurden wir aber auch vor die Herausforderung gestellt, unsere internen Strukturen schnell weiterzuentwickeln und unser Team bereits im ersten Jahr zu erweitern. Nur so können wir die bestmögliche Betreuung für unsere Kunden auch in den nächsten Jahren sicherstellen und unsere hohen Qualitätsansprüche halten.“

Verraten Sie uns, was Ihrer Meinung nach der größte Benefit für Eigentümer im Falle der Beauftragung von B&S Baumanagement ist?

„Der größte Benefit für unsere Kunden liegt im strategischen, planbaren und kosteneffizienten Werterhalt ihrer Immobilien. Durch unsere klare Struktur und vorausschauende Planung schaffen wir Transparenz und Sicherheit für Eigentümer. Unser Ansatz und unsere Vorgehensweise sorgen dafür, dass Immobilien nachhaltig und wertbeständig bleiben. Aber nicht nur das – mit unseren durchdachten Lösungen vermeiden wir kleine, unwirtschaftliche und oft unnötige Arbeiten und machen sie stattdessen zum Teil einer geplanten Strategie. Dies spart Zeit, Ärger und Geld. Nicht zu vergessen ist auch der große Vorteil der engen Zusammenarbeit mit der zuständigen Hausverwaltung. Durch die regelmäßige Kommunikation und die genaue Berichterstattung vermeiden wir Wissensverluste und sorgen für aktuelle Informationen für alle Beteiligten. Dies führt insgesamt zusätzlich zu allen genannten Vorteilen auch noch zu einer Kosteneinsparung für unsere Kunden.“

Darauf müssen wir näher eingehen. Wie genau gelingt es, Immobilien langfristig im Wert zu erhalten oder sogar zu steigern und gleichzeitig Kosten zu sparen?

„Wir entwickeln für unsere Kunden maßgeschneiderte Erhaltungsberichte und Machbar-

keitsstudien, die langfristig ausgerichtet sind und dabei helfen, unnötige, kleinteilige Maßnahmen zu vermeiden. Diese zwei zentralen Leistungen unseres Unternehmens enthalten klare Handlungsempfehlungen für Eigentümer, wobei wir uns selbstverständlich nach Beauftragung auch der Umsetzung sämtlicher Maßnahmen annehmen. Ziel ist ja eine komplette Rundum-Betreuung, sodass sich der Kunde um nichts kümmern muss. Wir nutzen die Synergien zwischen Hausverwaltung und Baumanagement und schaffen damit einen finanziellen Vorteil gegenüber externen Anbietern.“



Dipl. Ing. Bmst. Stefan Schmoliner

schmoliner@bs-baumanagement.at

Was genau ist der Erhaltungsbericht?

„Der Erhaltungsbericht liefert eine umfassende Analyse des baulichen Zustands einer Liegenschaft und gibt einen detaillierten Überblick über die in den nächsten 15 Jahren erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen. Dabei wird der Zustand einzelner Bauteile unter Berücksichtigung ihrer technischen Lebensdauer bewertet. Ergänzend dazu liefert der Bericht eine detaillierte Aufstellung der zu erwartenden Erhaltungskosten, die als Grundlage für eine vorausschauende Bewirtschaftung dient. Mit Hilfe des Berichts können gezielte Rücklagenstrategien entwickelt werden, die es Eigentümern und Verwaltern ermöglichen, proaktiv zu agieren, anstatt lediglich auf unvorhergesehene Ereignisse zu reagieren. Diese geplante und durchdachte Instandhaltung reduziert Kosten und stellt den langfristigen Werterhalt der Immobilie sicher.“

Was wünschen Sie sich für das Jahr 2025?

„Für 2025 wünsche ich mir vor allem, dass wir die positive Entwicklung des letzten Jahres fortsetzen können. Es geht mir darum, weiterhin perfekte Lösungen zu finden, die den Immobilienwert langfristig sichern und gleichzeitig effizient und nachhaltig sind. Ich hoffe, dass unser junges Team noch enger zusammenwächst und weiterhin mit Freude und Leidenschaft an den Projekten arbeitet.“



Besuchen Sie unsere Website
<https://bs-baumanagement.at>



Erste Stimmen aus der Hausverwaltung



Philipp Holzmüller

Die Brichard & Schmoliner Baumanagement GmbH unterstützt Verwalter aktiv bei Hausversammlungen, insbesondere bei der Präsentation und technischen Erläuterung geplanter Sanierungsmaßnahmen. Das Team steht vor Ort zur Verfügung, um komplexe Sachverhalte verständlich zu erklären und offene Fragen der Eigentümer umfassend zu beantworten. Diese persönliche Betreuung stärkt das Vertrauen der Eigentümer in die geplanten Maßnahmen und trägt entscheidend zur erfolgreichen Projektumsetzung bei.



Tanja Andjelkovic

Bei der Beauftragung der Brichard & Schmoliner Baumanagement GmbH profitieren Hausverwaltungen und Kunden von wöchentlichen Baustellenberichten während laufender Sanierungsprojekte. Diese Berichte enthalten eine detaillierte Dokumentation des aktuellen IST-Stands, inklusive aussagekräftiger Fotos und einer Liste offener Fragen, die geklärt werden müssen. So sind Verwalter und Eigentümer stets bestens informiert und können rechtzeitig auf Anforderungen reagieren. Dieses Reporting fördert eine transparente Kommunikation und eine effiziente Steuerung der Bauvorhaben.



Nina Krieger

Während der Bauphase steht die B&S Baumanagement GmbH jederzeit für Rückfragen der Kunden zur Verfügung. Das Team ist vor Ort präsent, koordiniert zusätzliche Maßnahmen und sorgt dafür, dass auftretende Herausforderungen schnell und effektiv gelöst werden. Diese direkte Kundenbetreuung sichert eine reibungslose Projektabwicklung und stärkt das Vertrauen zwischen allen Beteiligten.



Maria Koblich

Der Erhaltungsbericht von B&S Baumanagement GmbH hilft uns Hausverwaltern, anstehende Sanierungsmaßnahmen zeitlich aufeinander abzustimmen, kosteneffizient zu handeln und gemeinsam mit den Kunden eine passende Rücklagenplanung zu erstellen. Dadurch können wir eine gezielte, werterhaltende oder sogar wertsteigernde Strategie entwickeln und langfristig den Immobilienwert sichern.



Neue Vorschriften, mehr Sicherheit: Weshalb der Erhaltungsbericht so wichtig ist

Die Bauordnungsnovelle 2023 bringt maßgebliche Veränderungen für Immobilienbesitzer in Wien mit sich. Doch was bedeutet das konkret?

Eigentümer von Altbauten stehen vor neuen Herausforderungen. Mit der Bauordnungsnovelle 2023 wurde die Verpflichtung zur Erstellung, Registrierung und Führung eines Bauwerksbuchs auf bestimmte Bestandsgebäude erweitert. Diese Maßnahmen dienen nicht nur der rechtssicheren Dokumentation, sondern auch dem nachhaltigen Schutz. Doch das ist erst der Anfang – mit unserem Erhaltungsbericht können Eigentümer den Wert ihrer Immobilie langfristig sichern.

Was ist der Erhaltungsbericht?

Der Erhaltungsbericht ist eine neue, umfassende Informationsquelle mit Handlungsempfehlungen, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgeht. Er deckt nicht nur die gesetzlich vorgeschriebene Erstüberprüfung der Liegenschaft ab, sondern bietet auch einen detaillierten Überblick über den Zustand und den Werterhalt der Immobilie.

Auf Basis einer fachkundigen Begehung der allgemein zugänglichen Bereiche des Gebäudes werden die einzelnen Bauteile hinsichtlich ihres bautechnischen und sicherheitstechnischen Zustands bewertet. Die Ergebnisse werden in einem klar strukturierten Bericht aufbereitet und dokumentiert.

Alle Vorteile auf einen Blick

- ✓ **Transparente Zustandsbewertung:** Eigentümer/Eigentümergeinschaften erhalten eine fundierte Einschätzung des bautechnischen Zustands ihrer Immobilie.

- ✓ **Maßnahmenkatalog:** Wir zeigen auf, welche Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen notwendig sind – priorisiert nach Dringlichkeit.
- ✓ **Kostenschätzung:** Unsere Prognosen helfen, frühzeitig finanzielle Rücklagen zu bilden und kostendeckende Pläne zu erstellen.
- ✓ **Nachhaltiger Werterhalt:** Durch geplante und gezielte Maßnahmen stellen wir sicher, dass die Immobilie ihren Wert langfristig bewahrt.



Dipl. Ing. Bmst. Stefan Schmoliner

schmoliner@bs-baumanagement.at

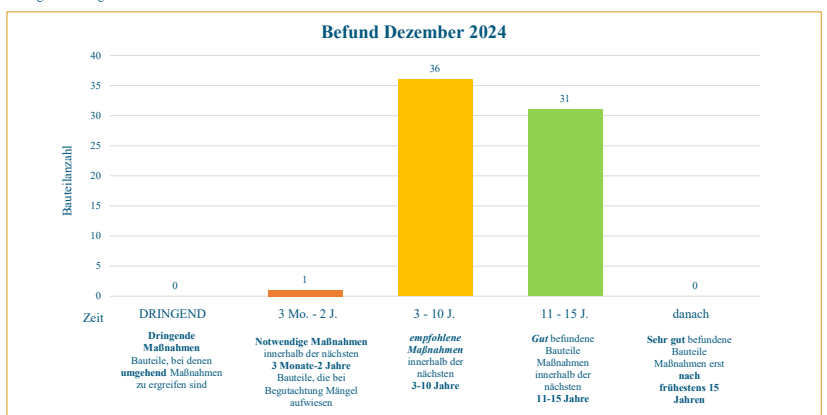
brichard
B. schmoliner baumanagement

Erhaltungsbericht Dezember 2024

Nutzung: Wohnen & Gewerbe
Einheiten:
Anzahl der Geschosse ohne Keller:
Dachgeschoß ausgebaut:

GESAMTNOTE

2,6
1,0 - 1,5 - sehr guter Zustand
1,6 - 2,0 - guter Zustand
2,1 - 2,7 - mäßig guter Zustand
2,8 - 3,5 - schlechter Zustand
3,6 - 4,5 - desolater Zustand
4,6 - 5,0 - nicht nutzbar



Letzte ÖNORM B1300 Begehung: 10/2024
Energieausweis gültig bis: 08/2029
Letzte Dachbegehung: 07/2024
Letzte Überprüfung Aufzug: -
Letzte Überprüfung Gas: 09/2018
Letzte Überprüfung Elektrik: 07/2018

Grobkostenschätzung
der Nettobaukosten
(Bandbreite +/-30%)

DRINGEND	Notwendig (3 Mo.-2 J.)	Empfohlen (3-10 J.)
€		

Rent Control

by brichard



brimmobilia

Ein Blick hinter die Kulissen

Haben Sie sich jemals gefragt, was mit Ihrer Vorsorgewohnung passiert, wenn sie vermietet wird? Wer kümmert sich um die Mietersuche, das Mietkasso und die Verwaltung kleiner Reparaturen? Wer sorgt dafür, dass Fristen eingehalten und Wertsicherungen ordnungsgemäß durchgeführt werden? Genau hier kommt unsere Subverwaltung ins Spiel. Rent Control ist die erste digitale Mietverwaltung – speziell entwickelt auf die Bedürfnisse für vermietendes Wohnungseigentum.

Die Begriffe Mietverwaltung/Subverwaltung beschreiben Dienstleistungen, die für viele Eigentümer von Vorsorge- bzw. Anlegerwohnungen und ganzen Portfolios dieser Objekte entscheidend ist: die tägliche Betreuung

Ihrer Assets, ohne, dass Sie selbst aktiv werden müssen. Unsere Kunden, bestehend aus privaten Kleinanlegern bis hin zu größeren Investoren, profitieren von einem maßgeschneiderten Service, der Sicherheit und Effizienz vereint.



Digital statt analog: Die neue Ära der Immobilienverwaltung

Rent Control ist keine Hausverwaltung im klassischen Sinn. Hier wird nicht mit Papierstapeln und langen Bearbeitungszeiten gearbeitet. Stattdessen setzt Rent Control auf eine vollständig digitale Arbeitsweise, bei der viele Prozesse automatisiert ablaufen.

Ein Beispiel: Meldet ein Mieter eine defekte Heizung oder einen kaputten Lichtschalter, wird das Problem nicht erst durch unzählige Instanzen geschleust. Stattdessen erfasst das System den Vorfall sofort und leitet ihn direkt an eine dafür konzessionierte Firma im Partnerportal weiter. Diese Effizienz spart Zeit, reduziert den Verwaltungsaufwand für Eigentümer erheblich und sorgt zudem für zufriedene Mieter.

Volle Transparenz und Planbarkeit

Im Gegensatz zu traditionellen Hausverwaltungen, die oft mit unvorhersehbaren Stundensätzen und Zusatzkosten arbeiten, bietet Rent Control eine monatliche Flatrate. Das klare Preismodell ermöglicht maximale Kostensicherheit, unabhängig von der Anzahl der Anliegen oder Objekte. Gerade für Anleger und Investoren ist diese Kalkulationssicherheit ein wichtiger Faktor.

Mehr als nur Verwaltung: Das Rundum-sorglos-Paket

Neben der klassischen Mietverwaltung übernimmt Rent Control auch die Mietersuche, Bonitätsprüfungen und die Präsentation Ihrer Objekte. Dieses Komplettpaket spart Zeit, Nerven und sorgt dafür, dass Ihre Immobilien aktiv gemanagt werden.

Rent Control zeigt, wie die Digitalisierung nicht nur Prozesse beschleunigt, sondern echten Mehrwert schafft.



Stefan Spousta
spousta@brichard.at

Technologie trifft Tradition

Wie macht Rent Control all das möglich? Durch die Integration moderner PropTech-Lösungen und die Erfahrung der Brichard-Markenfamilie vereint Rent Control Innovation und Tradition – für höchste Qualität und Sicherheit.

Die Zukunft beginnt jetzt

Besitzen Sie eine Immobilie – sei es als Vorsorgewohnung oder als Teil eines größeren Portfolios? Dann bietet Rent Control eine zeitgemäße, kosteneffiziente Verwaltungslösung. Dank der digitalen Prozesse können Sie sich entspannt zurücklehnen, während Ihre Immobilie in sicheren Händen ist. Rent Control zeigt, wie die Digitalisierung nicht nur Prozesse beschleunigt, sondern echten Mehrwert schafft – von der Kostenersparnis bis hin zu umfassenden Dienstleistungen, die weit über die Aufgaben des klassischen Immobilienmanagements hinausgehen.



Warum kann ein missglückter Abschlag der Beginn für ein erfolgreiches Teamwork sein?

brimmobilia

Es war ein strahlend sonniger Vormittag in Süßenbrunn, als unser gesamtes Team – ausgestattet mit Golfschlägern, Bällen und einer leichten Nervosität – den Golfplatz betrat. Unser Betriebsausflug begann gut gelaunt, motiviert und mit der leisen Hoffnung, sich nicht allzu sehr zu blamieren.

Der erste Abschlag? Ein Volltreffer – ins Gras. Der Zweite? Ein tapferer Versuch – der Ball rollte immerhin ein paar Meter. Doch es war gerade dieser holprige Start, der uns zum Lachen brachte und den Grundstein für einen unvergesslichen Tag legte. Wir begegneten unseren kleinen Missgeschicken mit einer ordentlichen Portion Humor, denn schließlich gehört Scheitern genauso zum Leben wie der nächste Versuch, es besser zu machen. Besonders schön zu sehen war, dass jene unter uns, die bereits ein wenig Golf-Erfahrung mitbrachten, ihr Wissen mit den anderen teilten. Mit praktischen Tipps und Tricks, wie man den perfekten Abschlag hinbekommen kann – von der richtigen Haltung bis hin zum idealen Schwung – unterstützten sie die Anfänger unter uns. So wurde aus der morgendlichen Herausforderung eine lustige und lehrreiche gemeinsame Erfahrung – und jeder Fehlschlag eine Chance, sich gegenseitig zu motivieren und gemeinsam zu wachsen.

Nach einer kurzen Stärkung wechselten wir die

Sportart. Padel-Tennis war angesagt. Auch dies war für viele von uns ein völlig neues Spielfeld. Padel-Tennis ist eine Mischung aus Tennis und Squash – schnell, energiegeladen und herausfordernd. Es dauerte nicht lange, bis uns klar wurde, dass der Erfolg dieses Spiels maßgeblich an der guten Kommunikation und Zusammenarbeit der Teams lag. Wer den nächsten Punkt machen und das Spiel gewinnen wollte, musste sich absprechen, das Zusammenspiel nach und nach perfektionieren und im richtigen Moment den Ball an einem für die Gegenseite unerreichbaren Eck platzieren. Fehler wurden nicht kritisiert, sondern mit einem Schulterklopfen quittiert: „Nächstes Mal haben wir’s!“ Und tatsächlich – Punkt für Punkt wuchs das Vertrauen in die eigenen Fähigkeiten und in jene des Partners.

Der Nachmittag hielt noch eine besondere Herausforderung für uns bereit: eine spannende Rätselrallye im Kunsthistorischen Museum. Hier wurde deutlich, wie entscheidend die Vielfalt an



Stärken und Kompetenzen in einem Team ist. Mit vereinten Kräften kombinierten wir unsere Talente – sei es ein geschulter Blick fürs Detail, eine außergewöhnliche Merkfähigkeit, kreative Lösungsansätze oder eine schnelle Auffassungsgabe. Jeder einzelne von uns trug schlussendlich zur erfolgreichen Lösung des Rätsels bei. Das gemeinsame Knobeln und Lösen der Aufgaben führten aber nicht nur zu wertvollen Erkenntnissen, sondern auch zu unvergesslichen Aha-Momenten, die unseren Teamgeist auf ganz besondere Weise stärkten.

Am Abend ließen wir diesen ereignisreichen Tag in der schönen Atmosphäre des Stadtparks ausklingen. Bei kühlen Drinks und gutem Essen reflektierten wir gemeinsam die besonderen Momente, die uns dieser Tag beschert hatte. In entspannter Runde genossen wir den gelungenen Abschluss und blickten zufrieden auf ein gemeinsames Erlebnis zurück, dass unser Team noch enger zusammenschweißt hat.

Warum sind Betriebsausflüge so wichtig und weit mehr als nur ein Tapetenwechsel?

Betriebsausflüge sind weit mehr als eine willkommene Abwechslung vom Arbeitsalltag – sie sind eine Investition in das Miteinander und den Erfolg eines Unternehmens. Sie fördern Teamgeist, Kollegialität und Motivation. Abseits des Büros entstehen oft neue Verbindungen, die die Zusammenarbeit und Kommunikation nachhaltig stärken. Ein ungezwungenes Umfeld ermöglicht es, Kolleginnen und Kollegen aus einer neuen Perspektive kennenzulernen. Dies schafft Sympathie und Toleranz – wichtige Grundlagen,

Betriebsausflüge sind weit mehr als eine willkommene Abwechslung vom Arbeitsalltag – sie sind eine Investition in das Miteinander und den Erfolg eines Unternehmens.



Mag. Susanne Schranz

schranz@brichard.at



um künftige Herausforderungen gemeinsam zu meistern.

Doch Betriebsausflüge leisten noch mehr: Gemeinsame Erlebnisse, sei es beim Sport, bei kulturellen Aktivitäten oder kreativen Workshops, stärken nicht nur das Zugehörigkeitsgefühl, sondern bieten auch die Möglichkeit, individuelle Stärken und Talente einzubringen. Dies wiederum steigert das Selbstbewusstsein und fördert die Wertschätzung innerhalb des Teams.

Unser diesjähriger Betriebsausflug hat wieder eindrucksvoll gezeigt, wie wichtig solche gemeinsamen Erfahrungen sind. Besonders prägend sind oft gerade die Momente, in denen nicht alles perfekt läuft: ein missglückter Abschlag, ein Ball, der ins Netz geht, oder eine „unlösbare“ Rätselaufgabe.

Für neue Mitarbeitende war der Ausflug eine großartige Gelegenheit, sich ins Team einzufinden und erste Freundschaften zu knüpfen. Die positiven Auswirkungen solcher Tage reichen weit über den Moment hinaus: Sie schaffen unvergessliche Erinnerungen und verbessern das Arbeitsklima nachhaltig. Sie steigern die Zufriedenheit, fördern die Loyalität und tragen zu einer höheren Produktivität bei. Eine Investition in Betriebsausflüge ist somit eine Investition in ein erfolgreiches und harmonisches Miteinander und den Erfolg des Unternehmens.

Wir freuen uns schon jetzt auf unseren nächsten Betriebsausflug und sammeln in der Zwischenzeit Ideen, wo es uns hinführen soll.

Unsere aktuellen Top-Immobilien



1190 Wien, Hammerschmiedgraben 516

Wohnen zwischen den Weinreben – Doppelhaushälfte am Nussberg

Baubewilligte Doppelhaushälfte im Sphärengebiet Kahlenberg und Wienerwald. Wohnfläche der Doppelhaushälften: ca. 100m² zzgl. ca. 40m² Freifläche (Balkon und Terrasse) sowie ein ca. 20m² großes Pool. Mehrere Parzellen verfügbar.

Kaufpreis: ab € 790.000,00

1010 Wien, Plankengasse 3

Loftartiges Penthouse auf 3 Etagen und Blick zum Stephansdom

Das Penthouse verfügt über eine Wohnfläche von ca. 347 m² (aufgeteilt auf drei Etagen) zzgl. einer Terrasse und einem Balkon mit insgesamt ca. 77 m² Nutzfläche.

BMM: € 12.060,00 (inkl. BK und 10 % USt.)



1010 Wien, Passauer Platz 2

Bis 28.02.2026 befristet vermietete Altbauwohnung mit Blick auf die Kirche

Diese 3-Zimmer-Altbauwohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 133 m² und ist bis zum 28.02.2026 befristet vermietet.

Kaufpreis: € 1.690.000,00

brichard
immobilien

Hausverwaltung Brichard Immobilien

🏠 Peter-Jordan-Straße 8 | 1190 Wien

☎ +43 1 369 24 50 | Fax: dw 936

✉ office@brichard.at

Impressum

Herausgeber Medieninhaber und Verleger:

Brichard Immobilien GmbH
1190 Wien | Peter-Jordan-Straße 8

Für den Inhalt verantwortlich: KommR Oliver Brichard, MSc | **Redaktion:** KommR Oliver Brichard, MSc | **Bildnachweise:** iStockphoto.com: anatoliy_gleb (Titel), rawintanpin (S.3); sorbetto (S.5); Perawit Boonchu (S. 7), Archiv (Rest) |

Grafik: DERFRITZ Grafik und Fotografie e.U., derfritz.at | **Druck:** Bösmüller Print Management GesmbH & Co. KG

Allgemeine Ausrichtung (Blattlinie):

Brimmobilia ist die unabhängige und unpolitische Informationszeitschrift für Kunden und Partner der Brichard Immobilien GmbH. Alle veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt und ohne Gewähr.

www.brichard.at