

manchmal etwas ausgeronnen sein, was dann in den Boden sickerte. Es musste alles herausgerissen werden, wirklich alles. Aber irgendwann war dann auch das letzte Kabinett renoviert und das gesamte Haus ein Genuss für alle Sinne.“

Hausverwaltungen müssen oft hinter Menschen oder Ereignissen aufräumen, etwa nach Bluttaten. 1995 wurden im Wienerwald mysteriöse Plastikpäckchen gefunden. In das schwarze Plastik hatte ein Mörder die Teile einer männlichen Leiche eingewickelt. Aufgrund der Narbe auf einer der beiden Hände konnten Kollegen des Opfers dieses als Chefkoch eines China-Restaurants in Mariahilf identifizieren. Das Mordopfer war Mieter von Peter Nemeth, Gründer der Hausverwaltung Nemeth. Es war in seiner eigenen Wohnung zerstückelt worden. Den Nachbarn war aufgefallen, dass Blut aus der Wohnung ins Stiegenhaus sickerte, erzählt Nemeth: „Man ruft die Polizei, dann kommt jemand, der pickt die Tür zu, wie man es im Krimi sieht. Die Polizei muss dann noch erheben, dann kommt noch die Verlassenschaft, tausend Dinge, bis man sich an die Reparatur machen kann. Der Hauseigentümer muss dann viel neu machen, denn je länger das Blut da liegt, kommt Getier in die Wohnung und oft muss man bis zum Blindboden alles rausreißen.“ Länger als die Renovierung eines Tatorts kann unter Umständen die Suche nach einem Mörder dauern. Der Arbeitgeber des Kochs, ursprünglich Tatverdächtiger, wurde freigesprochen. Vom Mörder fehlt bis heute jede Spur.

Ebenfalls ein Cold Case, also ein seit Jahrzehnten ungelöster Kriminalfall, ist der Mord an einem Bauunternehmer, dem der bekannte Scotch Club am Ring gehörte. Der unbekannte Täter lauerte dem Mann 2016 vor dessen Wohnhaus in der Leopoldstadt auf und feuerte etliche tödliche Schüsse ab. Clemens Limberg, Rechtsanwalt und Eigentümer der Hausverwaltung Limberg, erzählt:

„Die Polizei hat damals in alle Richtungen ermittelt – auch in unsere. Denn einer meiner Mitarbeiter gehörte zu den letzten, mit denen der Unternehmer telefonierte hatte – wegen irgendeiner technischen Sache im Scotch Club. Mein Mitarbeiter

wurde vorgeladen, ich habe ihn begleitet und war wirklich beeindruckt, wie professionell in der Mordkommission ermittelt wird. Filmreif. Man wird sehr zuvorkommend behandelt, es herrscht wirkliche Wohlfühlatmosphäre, bis dann zwischen zwei Wohlfühlphasen ganz konkrete Detailfragen wie Pfeile abgeschossen werden. Wo genau waren Sie zu diesem Zeitpunkt? Was konkret haben Sie da gemacht?“ Anwalt Limberg, der berufsbedingt mehr im Mietrecht zu Hause ist als im Strafrecht, lacht über seine „Krimi“-Erfahrung.

Für Peter Stingl, Geschäftsführer von Stingl Immobilien, sind Todesfälle in einem der ihm anvertrauten Häuser bis heute die größten Herausforderungen, erzählt er uns: „Wenn man das Haus im Fernsehen sieht oder die Adresse online liest, das ist nicht schön. Selbst wenn man weiß, dass man das nicht verschuldet hat, selbst wenn eine alte Dame friedlich eingeschlafen ist, diese traurigen Schicksale lassen mich nicht kalt. Mich nimmt das nach wie vor her“.

Nicht weit von der Kanzlei Peter Stingls in Favoriten starb in den 1970er Jahren eine alte Dame eines natürlichen Todes, wird uns erzählt. Dass kein Fremdverschulden vorlag, erkannten die Beamten daran, dass die Wohnungstüre von innen zugesperrt worden war. Der von dem Hausverwalter pflichtbewusst informierte Hausbesitzer hatte sein umgehendes Erscheinen angekündigt und hatte den Hausverwalter falsch und unmissverständlich wissen lassen, dass „die Leich‘ dann aber weg sein muss.“ „Ich bitt‘ Sie recht herzlich, helfen Sie mir aus der Bredouille“, bat der Hausverwalter die Polizisten händeringend, „bitte, tragen Sie die Frau M. in den Keller, der Hausherr macht mir sonst das Leben zur Hölle.“ Ob der Hausverwalter seiner Bitte mit einem entsprechenden „Schmattes“ Nachdruck verlieh, ist nicht überliefert. Die Verstorbene war auf einem Teppich gefunden worden und die Polizisten schlugen den Teppich über ihr zusammen, ergriffen die beiden Enden und schleppten Frau M. aus dem Erdgeschoss in den Keller.

Ein paar Tage vergingen, bis der Verwalter einen Anruf des Bäckermeisters erhielt, der in dem Zinshaus seine Bäckerei betrieb. „Also alles, was recht ist,

Dass Markus Ringsmuth ein leidenschaftlicher Verwalter geworden ist, merkt man, wenn er mit leuchtenden Augen von seinen Liegenschaften und Projekten erzählt.

Auch wenn viele Hausverwaltungen ein kleines Maklerbüro betreiben, oder umgekehrt Maklerbüros auf Kundenwunsch auch Liegenschaften verwalten, hätten die Berufe doch ganz unterschiedliche Anforderungen erzählt man uns. „Der Makler ist kein Treuhänder, der ist ein Verkäufer, der seine Großmutter verscherbeln kann. Wenn du das nicht kannst, mache einen anderen Job, werde nicht Makler, du musst beinhart abdrücken können. Ob die Bude schön oder schirch ist, du stellst dich vor den Wasserschaden. Das ist ein Makler. Ich kann das nicht“, umreißt Thomas N. Malloth das Rollenbild des Maklers. „Makler sind anders als Verwalter“, bestätigt Karl Wiesflecker, „Makler sind Superchecker und gehen im Anzug herum.“ „Maklerei hat mich nie interessiert. Furchtbar. Und umgekehrt wollen die Makler nichts mit der Verwaltung zu tun haben“, zieht Monika Martorana die Grenze.

Jurist und Rechtsanwalt Clemens Limberg begann seine Karriere in der Immobilienbranche gemeinsam mit seinem Bruder in der Entwicklung. Er war damals mit den Leistungen der Makler nicht zufrieden. „Das kann ich besser“, sagte er sich und gründete ein Maklerbüro. Später war er auch mit den Leistungen der beauftragten Hausverwaltungen unzufrieden. Um seinem Qualitätsanspruch gerecht zu werden, gründete er eine Hausverwaltung und fand gemeinsam mit seiner Frau seine Berufung in der Dienstleistung, die sie laufend erweitern.

Am Anfang der Selbständigkeit mit einem Maklerbüro wie mit einer Hausverwaltung steht die Konzessionsprüfung. Als Markus Ringsmuth von heute auf morgen auch verwalten musste, hatte er so schnell wie möglich die Verwalterprüfung nachzuholen. So nahm er den ehestmöglichen Prüfungstermin wahr, der zufällig in Kärnten angeboten wurde: „Also bin ich drei Wochen später

war heut' a Orschtog, das gibt's ja nicht. Wir haben ja a Anzeige, dass das da so ist. Wo sind die alle?' Ohne ‚Notausgang‘ wäre der Bauunternehmer nicht um eine saftige Strafe wegen Schwarzbeschäftigung gekommen.“

Es war und ist also nicht immer alles eitel Wonne im handwerklichen Alltag. Wo Menschen am Werk sind, passieren unverändert Fehler, es entstehende zusätzliche Kosten oder es kommt gar jemand zu Schaden.

Hausverwalter Peter Nemeth erinnert sich an eine Explosion in einer großen Wohnung in der Wiesingerstraße, die von einem Parkettbodenleger verursacht worden ist. „In der Wohnung war ein sogenannter Bodenstandkessel für die Warmwasseraufbereitung, der hat wie eine Kombitherme eine Zündflamme, allerdings fast auf Fußbodenniveau. Der Handwerker lackierte den Boden, dadurch kam es zu Dämpfen und: Bumm! Der Parkettverleger hat schwer verletzt überlebt, durch den Druck hat sich eine Ziegelwand versetzt! Was machst du jetzt mit dem Haus? Die oberen Stockwerke evakuieren? Da braucht man viel Fachkenntnis oder jemanden, dem man vertrauen kann. Ich hab' damals einen Statiker gerufen, der gesagt hat, die oberen Wohnung sind bewohnbar. Aber mündlich, da bleibt auch die Haftung.“

Bis heute fällt gelegentlich der Vorwurf der sogenannten „in sich“-Geschäfte, an denen Hausverwaltungen beteiligt sein sollen. Das bedeutet, dass sie als Hausverwaltung ihren eigenen Handwerksbetrieb oder den der Schwägerin oder Ehefrau beauftragen, natürlich ohne den Preis zu drücken, wie bei den „notleidenden Bau- und Maurermeistern“, wie anno 1928 der Vorwurf lautete. Auch heute könne es vorkommen, dass Verwalter verdeckt an Handwerksunternehmen beteiligt sind, so Rechtsanwalt und Verwalter Clemens Limberg, das wäre der völlig falsche Zugang, der richtige Zugang sei völlige Transparenz.

Da es schwierig geworden sei, gute Professionisten vor allem für kleine Arbeiten

zu finden, haben Clemens Limberg und seine Geschäftspartnerin und Ehefrau Miriam Limberg ihre Hausverwaltung um einen Handwerksbetrieb erweitert. „Was wäre, dachten wir, wenn wir einen Hausarbeiter beschäftigen, den wir zu Selbstkosten weiterverrechnen?“, so Clemens Limberg. Gesagt, getan, der Hausarbeiter erledigte gleich im ersten Jahr 400 Einsätze: „Das waren Kleinaufträge zu 150,- oder 200,- Euro, die ordentlich und zuverlässig erfüllt wurden. Wenn etwas nicht repariert werden konnte, haben wir fairerweise auch keine Rechnung gestellt. Von den 400 Einsätzen hatten wir keine einzige Beanstandung. Das ist ein toller Wert! Sonst gibt es mindestens zehn Prozent Rückfragen, zum Preis oder zur Leistung. Und deshalb haben wir das ausgeweitet, wir haben Elektriker, Baumeister und in Kürze auch einen Installateur, in Summe acht oder neun Handwerker. Das dirigiert meine Frau, die ist eher für das Technische zu haben und fühlt sich auf Baustellen zu Hause.“ Die Limberg'schen Handwerker übernehmen nur kleine Aufträge, für die man keinen Kostenvoranschlag bekommt, alle anderen Aufträge würden unverändert ausgeschrieben.

Die verlängerten Dienstleistungsketten werden in der modernen Hausverwaltung immer größeres Thema. Wir werden erkennen, dass es hier Widener und Deepener gibt wie in der Europäischen Union, also Verwaltungen, die sich in ihrem Bereich sehr spezialisieren und andere Verwaltungen, die ihr Angebot erweitern.

solchen Fällen ermittelt: „Ganz einfach, da geht man ins Internet, auf entsprechende Internetseiten, dann ruft ein Kollege dort verdeckt an, macht sich einen Termin aus und alles kommt ins Laufen.‘ Allerdings bekommt man die Adresse erst, wenn man tatsächlich bucht. Das macht die Polizei dann, der Kollege geht rein, bahnt an, und bevor es ans Eingemachte geht, geht der Beamte raus, holt seine Kollegen und die Personalien werden aufgenommen, etc.“

„Kriminalfälle, wie etwa Hanfplantagen, hat jede größere Hausverwaltung“, erklärt Anwalt und Verwalter Limberg, „unsere‘ größte Drogenplantage hatten wir in einem schönen Zinshaus auf der Wieden, in einer ruhigen, gutbürgerlichen Gegend. Da hatten wir einen Mieter, der zusätzlich zu seiner Wohnung auch ein Souterrainlager gemietet hatte. Und auch im Keller wollte er noch Räume mieten. Er hat immer alles pünktlich bezahlt. Und eines Tages ruft uns die Polizei an und informiert uns, dass sie in diesem Haus eine Drogenplantage ausgehoben haben. Das muss im großen Stil gelaufen sein, denn der Mann ist einige Jahre in Haft gewesen. Er war Mitte 20 und hat sich als Student ausgegeben, was er vermutlich auch war, bis sich dieses Geschäft als lukrativer herausstellte. Das war ‚unsere‘ größte Plantage, wir hatten ja mehrere. Da kommen die Betreiber kurz in U-Haft, sind aber schnell wieder draußen. Eine Drogenplantage wäre ein Kündigungsgrund, aber den Mann mussten wir nicht kündigen, der kündigte von sich aus, denn mit dem großen Geld war es ja schlagartig vorbei. Von der Polizei habe ich dann erfahren, wie sie solchen Plantagenbesitzern das Handwerk legt. Scheinbar ist es so, dass man sich bei entsprechendem Verdacht den Stromverbrauch des Verdächtigen ansieht. Weil der Stromverbrauch bei solchen Plantagen exorbitant hoch sein soll.“

Ein Verwalter im 19. Bezirk hatte in einem seiner Häuser ein großes Geschäftslokal zu vermieten. Es war nicht leicht zu vermieten, weil es nahezu riesig war und wenige Fenster hatte, ein großer Teil des Lokals war im Keller.

und das predige ich bis zum heutigen Tag, was auch immer auf dieser Erde passiert, menschliche Kommunikation ist nur dann menschliche Kommunikation, wenn sie in Präsenz zwischen Menschen stattfindet. Alles andere ist für mich keine menschliche Kommunikation. Die Wahrscheinlichkeit, dass wir uns da evolutionär stark verändern, ist gleich null. Wir Menschen sind und bleiben soziale Wesen.“ Digitalisierung und Künstliche Intelligenz seien Werkzeuge, die bestimmte Routineabläufe erleichtern, so Malloth, „zu glauben, dass sie menschliche Kommunikation ersetzen werden, halte ich für völligen Nonsens. Auch in Zeiten von ChatGPT. Wenn es dem Menschen schlecht geht, muss ich ihm zuhören.“

Und vielen Menschen, die in Kontakt mit der Hausverwaltung treten, geht es schlecht. Sie sind in einer Ausnahmesituation und oft aufgebracht. Clemens Limberg: „Wenn ein Mieter oder eine Mieterin durchs Telefon kommt, sage ich meinem Team immer, das muss man sich anders vorstellen: Es ist Montag in der Früh, die Arbeitswoche beginnt, der Anrufer ist vielleicht in einer unglücklichen Beziehung oder hat gerade vom Chef eine draufgekriegt und dann geht der Lift nicht. Und am Hausverwalter kann er es auslassen. Natürlich soll der Mieter das Problem melden, aber wenn er unhöflich wird oder auszuckt bei der ersten Meldung, dann hat das in Wirklichkeit nichts mit uns zu tun. Aber es ist leichter, das so zu sagen und es dann auch so anzunehmen. Mir persönlich gelingt das ganz gut. Manchmal scheint die Sonne, manchmal regnet es und manchmal geht der Lift nicht. So ist es. Das kann man nicht verhindern. Anders würde es aussehen, wenn wir den Lift nicht gewartet hätten, geschlampt hätten. Tun wir aber nicht. Jüngere Kollegen und Kolleginnen mit einem schwächeren Nervenkostüm lassen sich da provozieren.“

„Wir haben täglich einige Wasserschäden. Also ist das für uns völlig normal“, das erkläre ich meinem Team immer, sagt Treuhänder Zielbauer, „für den Mieter ist das aber nicht normal, wenn aus seiner Decke Wasser rinnt. Und wenn der zum dritten Mal anruft, darf man nicht unfreundlich sein, weil für den ist das eine

Mitarbeiterin gehabt, die wollte so gern in die Planung gehen. Sag ich: ‚Was heißt Planung? Sind Sie jetzt Technikerin?‘ – ‚Nein, nein, aber der Ankauf von Liegenschaften und das Berechnen von ... .‘ Was hat sie dann gemacht? Kaffee gekocht. Es wird eine Superwelt vorgegaukelt, aber die Problemstellung, nämlich Geld zu verdienen, die hat überall ihre Herausforderungen.“

Manche Verwaltungen bemühen sich aktiv darum, gutes Personal an sich zu binden. Marko Weinberger: „Unsere Mitarbeiter sind langjährige Mitarbeiter. Wir haben auf eine Vier-Tage-Woche umgestellt, auf die vier Stunden am Freitag verzichten wir. Wir haben ein Notfall-Telefon, das haben meine Frau und ich, und wenn wirklich der Hut brennt, dann können wir das organisieren. Aber wir müssen nicht am Freitag im Büro sitzen wegen eines angeblich wichtigen Zahlscheins.“

Clemens Limberg wundert sich, dass es heute in manchen Kanzleien zugehe wie vor 50 Jahren: „Da spreche ich nicht nur von der EDV, sondern auch von der Hierarchie. Wo die Leute offensichtlich Angst vor dem Chef haben. Bei uns sind alle per du, das ist ein Ausdruck der Kollegialität, wir unterstützen einander. Unsere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen bekommen Wohnungen, nutzen unseren Handwerkerservice, ich fahre alle 14 Tage zum Großgrünmarkt um Obst und kleine Gimmicks als Zeichen der Wertschätzung, die wir unserem Team entgegenbringen. Ich habe einen tollen Mitarbeiter, der macht eine super Arbeit, aber nur 30 Stunden pro Woche. Es geht heute um die Work-Life-Balance, die versuchen wir den Mitarbeitern zu ermöglichen.“

ÖVI-Präsident Georg Flödl betont, wie wichtig Anerkennung nicht nur für junge Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sondern die gesamte Branche sei: „Mit jeder neuen Norm, mit jedem Gesetz und mit jedem Gerichtsurteil werden die Aufgaben der Hausverwaltungen mehr und vor allem auch komplexer. Wir sind Generalisten und Generalistinnen, die vom Steuerrecht über allgemeine