

Hausverwalter- ranking 2026



Österreichs Hausverwaltungen betreuen Millionen Quadratmeter und zehntausende Wohnungen. Das Hausverwalterranking des Immobilien Magazins zeigt nicht nur die Größenverhältnisse am Markt, sondern auch eine Branche im Wandel: Regulierung, Fachkräftemangel, Kostendruck und Künstliche Intelligenz verändern das Geschäft.

Autor: Stefan Posch, Daten: Sarah Graumann und Armin Reif

Hausverwaltung ist längst mehr als Betriebskostenabrechnung, Eigentümerversammlung und die Organisation von Reparaturen. Regulatorische Anforderungen, steigende Kosten, Sanierungsdruck und immer höhere Erwartungen von Eigentümer:innen und Mieter:innen haben das Leistungsbild in den vergangenen Jahren deutlich verändert. Gleichzeitig eröffnet die Digitalisierung – und insbesondere Künstliche Intelligenz – neue Möglichkeiten, Prozesse effizienter zu gestalten. Genau in diesem Spannungsfeld bewegen sich Österreichs Hausverwaltungen.

Das aktuelle Hausverwalterranking des Immobilien Magazins gibt einen Einblick in die Größenverhältnisse am Markt. Abgefragt wurden unter anderem die insgesamt verwalteten Flächen, die daraus erzielten Verwaltungshonorare sowie die Leistungen in den Segmenten Wohnen und Büro. Die Angaben beruhen auf den Meldungen der teilnehmenden Unternehmen.

Die größten Verwaltungen

Bei der insgesamt verwalteten Fläche liegt Strauss Property Management mit 5,48 Millionen Quadratmetern an der Spitze der gemeldeten Werte. Dahinter folgen IMV Immobilien Management

mit gut 4,02 Millionen Quadratmetern und die ÖRAG Gruppe mit 3,3 Millionen Quadratmetern. BUWOG kommt auf 2,53 Millionen Quadratmeter, PMV Immobilien Management auf rund 2,27 Millionen Quadratmeter.

Ein anderes Bild ergibt sich beim Verwaltungshonorar. Hier weist IMV Immobilien Management mit rund 17,71 Millionen Euro den höchsten gemeldeten Wert aus. Dahinter folgen die ÖRAG Gruppe mit 14 Millionen Euro und BUWOG mit 11,86 Millionen Euro. PMV Immobilien Management kommt auf rund 9,45 Millionen Euro. Die Zahlen zeigen bereits, dass die verwaltete Fläche alleine wenig über den wirtschaftlichen Umfang eines Verwaltungsmandats aussagt. Assetklasse, Objektstruktur und Leistungsumfang spielen eine wesentliche Rolle.

Personal wird zum Engpass

Die Zahlen erzählen allerdings nur einen Teil der Geschichte. In der begleitenden Befragung wurden die Hausverwaltungen auch nach den größten Herausforderungen für die kommenden Jahre gefragt. Ein Thema zieht sich dabei durch einen großen Teil der Antworten: Personal. Qualifizierte Mitarbeiter:innen zu finden und langfristig im Unternehmen

zu halten, wird von zahlreichen Verwalter:innen als eine der zentralen Aufgaben bezeichnet. Gefragt sind dabei nicht nur fachliche Kenntnisse. Ein Hausverwalter weist etwa darauf hin, dass insbesondere Mitarbeiter:innen mit dem richtigen Mindset für den Dienstleistungssektor schwer zu finden seien.

Mehr Leistung

Parallel dazu wächst der wirtschaftliche Druck. Mehrere Teilnehmer:innen berichten von steigenden Kosten, während sich Verwaltungshonorare nur schwer im gleichen Ausmaß anpassen lassen. Genannt werden unter anderem eingeschränkte Indexierungen, höhere Gebühren, steigende Personalkosten und zusätzliche Ausgaben für IT und Digitalisierung.

Ein Hausverwalter beschreibt die Herausforderung darin, eine gleichbleibend hohe Qualität trotz nur geringfügiger Anpassungen der Verwaltungshonorare zu gewährleisten. Ein anderer verweist auf einen grundsätzlichen Widerspruch: Der Aufwand pro verwalteter Einheit nehme zu, gleichzeitig ließen sich Honorare am Markt kaum entsprechend erhöhen.

Gleichzeitig erhöht sich der Sanierungsbedarf vieler Gebäude. Hohe Bau- und



**Fachgerechte Erstellung nach §128a BO Wien
und digitale Führung in einem System.
Für Sicherheit auch nach der Frist.**



Haftungssicherheit

Langfristige Absicherung für Versicherungen und gegenüber Behörden.



Entlastung im Betrieb

Weniger Verwaltungsaufwand durch zentrale Übersicht und Erinnerungsfunktion.



Alles aus einer Hand

Ein Partner für Erstellung, laufende Führung und Folgeprüfungen.

Wir beraten Sie gerne!

+43 (0) 676 6355835

www.baubu.at
office@baubu.at



Gesamt

Gelistet nach Fläche

	Unternehmen	Mitarbeitende	Quadratmeter 2025	Honorarvolumen 2025	Honorarvolumen 2024
1	IMV Immobilien Management	201	4.021.069	17.706.550	16.740.336
2	ÖRAG GRUPPE	165	3.300.000	14.000.000	13.090.000
3	BUWOG	80	2.530.000	11.860.000	11.573.000
4	Strauss Property Management	41	2.500.000	4.925.000	4.532.000
5	PMV Immobilien Management	96	2.274.029	9.450.300	9.251.732
6	Arev Immobilien	45	1.530.101	6.521.025	6.217.004
7	Sabo+Mandl&Tomaschek Immobilien	60	1.023.914	k.A.	k.A.
8	Brichard Immobilien	54	945.000	6.550.000	6.000.000
9	OTTO Immobilien	30	607.000	3.425.000	3.270.500
10	VIVIThv	25	517.241	1.847.040	1.782.779
11	Apleona Real Estate AT	35	471.419	3.400.000	3.800.000
12	ViennaEstate Hausverwaltung	27	448.286	k.A.	k.A.
13	ZUM Immobilienmanagement	19	322.000	k.A.	k.A.
14	PEMA Real Estate Services	8	262.500	933.140	k.A.
15	P17 Immobilienservice	10	202.800	755.000	589.000
16	BOSS Immobilien	13	200.000	725.000	705.000
17	KIBB Immobilien	9	179.900	k.A.	k.A.
18	GMG Makler	2	26.000	20.000	18.000
19	PANREAL	5	18.388	k.A.	k.A.

Handwerkerkosten treffen auf Eigentümergemeinschaften, die notwendige Investitionen finanzieren müssen. Damit verändert sich auch die Rolle der Hausverwaltung. Rücklagen müssen langfristiger geplant, Finanzierungsmöglichkeiten geprüft und Eigentümer:innen von notwendigen Maßnahmen überzeugt werden. Gerade bei größeren Investitionen müssen oftmals sehr unterschiedliche wirtschaftliche Interessen zusammengeführt werden.

Regulierung bindet Ressourcen

Besonders deutlich fällt in der Befragung die Kritik an der zunehmenden regulatorischen Komplexität aus. Ände-

rungen im Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Datenschutz, Geldwäscheprävention, ESG-Anforderungen sowie neue Energie- und Nachhaltigkeitsvorgaben müssen nicht nur rechtlich verstanden, sondern in die tägliche Verwaltungspraxis übersetzt werden.

Mehrere Marktteilnehmer:innen berichten deshalb von einem stark steigenden Informations- und Beratungsbedarf. Neue Vorschriften müssen in Abrechnungssystemen, Vertragsunterlagen und in der Kommunikation mit Eigentümer:innen und Mieter:innen berücksichtigt werden. Damit wächst nicht nur der administrative Aufwand, sondern auch der Bedarf an Aus- und Weiterbildung.

KI kommt an

Kaum ein Zukunftsthema wird in der Befragung so häufig genannt wie KI. Dabei wird die Geschwindigkeit der technologischen Entwicklung als Herausforderung gesehen. Was heute als neue Lösung eingeführt wird, kann innerhalb kurzer Zeit bereits überholt sein. Investitionen in Software, Schnittstellen und Datenmanagement binden gleichzeitig Kapital und Personal. Die technologische Entwicklung könnte darüber hinaus die Organisation der Hausverwaltungen grundlegend verändern. Routineaufgaben lassen sich zunehmend automatisieren, während andere Fähigkeiten an Bedeutung gewinnen: Beratung, Kommunikation, Moderation und das Lösen komplexer Probleme.

IST DIE PRÜFUNG IHRES AUFZUGS AKTUELL?



PRÜFPFLICHTEN IM GRIFF. MIT SERVICEPLUS.

VERANTWORTUNG ENDET NICHT BEI DER IMMOBILIE – SONDERN BEI IHRER SICHERHEIT.

Sicher mit dem

Service-Plus.

- ✓ Erstabnahme von Liftanlagen
- ✓ Gesetzliche Prüfungen
- ✓ Sachverständigenleistungen
- ✓ Persönlicher Ansprechpartner

Akkreditierte Inspektionsstelle

Aufzugsanlagen | Fahrtreppen | KFZ-Parkanlagen | Tore



JETZT INFORMIEREN
www.control-a.at



Wohnen

Gelistet nach Fläche

	Unternehmen	Anzahl Wohneinheiten	Quadratmeter Wohnen gesamt	Umsatz Wohnen gesamt
1	IMV Immobilien Management	33.332	2.561.748	k.A.
2	BUWOG	33.000	2.350.000	7.050.000
3	ÖRAG GRUPPE	34.500	1.620.000	8.145.000
4	Arev Immobilien	12.169	981.974	4.113.793
5	Brichard Immobilien	14.500	950.000	7.000.000
6	Sabo+Mandl&Tomaschek Immobilien	13.849	843.656	k.A.
7	PMV Immobilien Management	10.854	711.751	k.A.
8	Strauss Property Management	9.800	520.000	1.500.000
9	ViennaEstate Hausverwaltung	4.938	338.978	k.A.
10	OTTO Immobilien	3.300	297.000	1.800.000
11	Pretsch Immobilien treuhand	4.500	250.000	k.A.
12	VIVIThv	3.072	215.040	767.897
13	KIBB Immobilien	2.071	166.600	k.A.
14	Apleona Real Estate AT	1.350	125.857	902.260
15	BOSS Immobilien	1.600	110.000	400.000
16	PEMA Real Estate Services	1.246	73.450	321.400
17	P17 Immobilienservice	1.200	60.100	237.000
18	PANREAL	167	11.061	k.A.
19	GMG Makler	3	k.A.	1000

Büro

Gelistet nach Fläche

	Unternehmen	Quadratmeter Büro Gesamt	Umsatz Büro gesamt
1	ÖRAG GRUPPE	1.520.000	5.670.000
2	Strauss Property Management	1.102.200	2.200.000
3	PMV Immobilien Management	1.021.000	k.A.
4	IMV Immobilien Management	872.154	k.A.
5	OTTO Immobilien	301.000	1.574.500
6	Arev Immobilien	234.793	1.018.466
7	Apleona Real Estate AT	194.879	1.936.705
8	BUWOG	180.000	310.000
9	VIVIThv	156.880	560.210
10	PEMA Real Estate Services	126.820	415.940
11	Sabo+Mandl&Tomaschek Im- mobilien	117.843	k.A.
12	ViennaEstate Hausverwaltung	85.184	k.A.
13	BOSS Immobilien	40.000	145.000
14	KIBB Immobilien	13.300	k.A.
15	P17 Immobilienservice	7.680	29.100
16	GMG Makler	3.200	25.000
17	PANREAL	40	k.A.

Sonstige Flächen

Gelistet nach Fläche

	Unternehmen	Quadratmeter Sonstiges	Umsatz Sonstiges
1	Strauss Property Management GmbH	1.182.000	1.780.000
2	IMV Immobilien Management	593.551	k.A.
3	Arev Immobilien GmbH	343.936	1.519.905
4	PMV Immobilien Management	270.639	k.A.
5	Apleona Real Estate AT GmbH	150.683	922.100
6	VIVIThv GmbH	145.321	518.933
7	P17 Immobilienservice GmbH	135.000	489.000
8	ÖRAG GRUPPE	110.000	235.000
9	Sabo+Mandl&Tomaschek Immobilien GmbH	69.092	k.A.
10	PEMA Real Estate Services GmbH	62.230	195.800
11	BOSS Immobilien GmbH	50.000	180.000
12	OTTO Immobilien	9.000	50.500
13	GMG Makler	3.450	26.000
14	ViennaEstate Hausverwaltung GmbH	1.150	k.A.
15	PANREAL GmbH	232	k.A.
16	BUWOG	k.A.	4.500.000