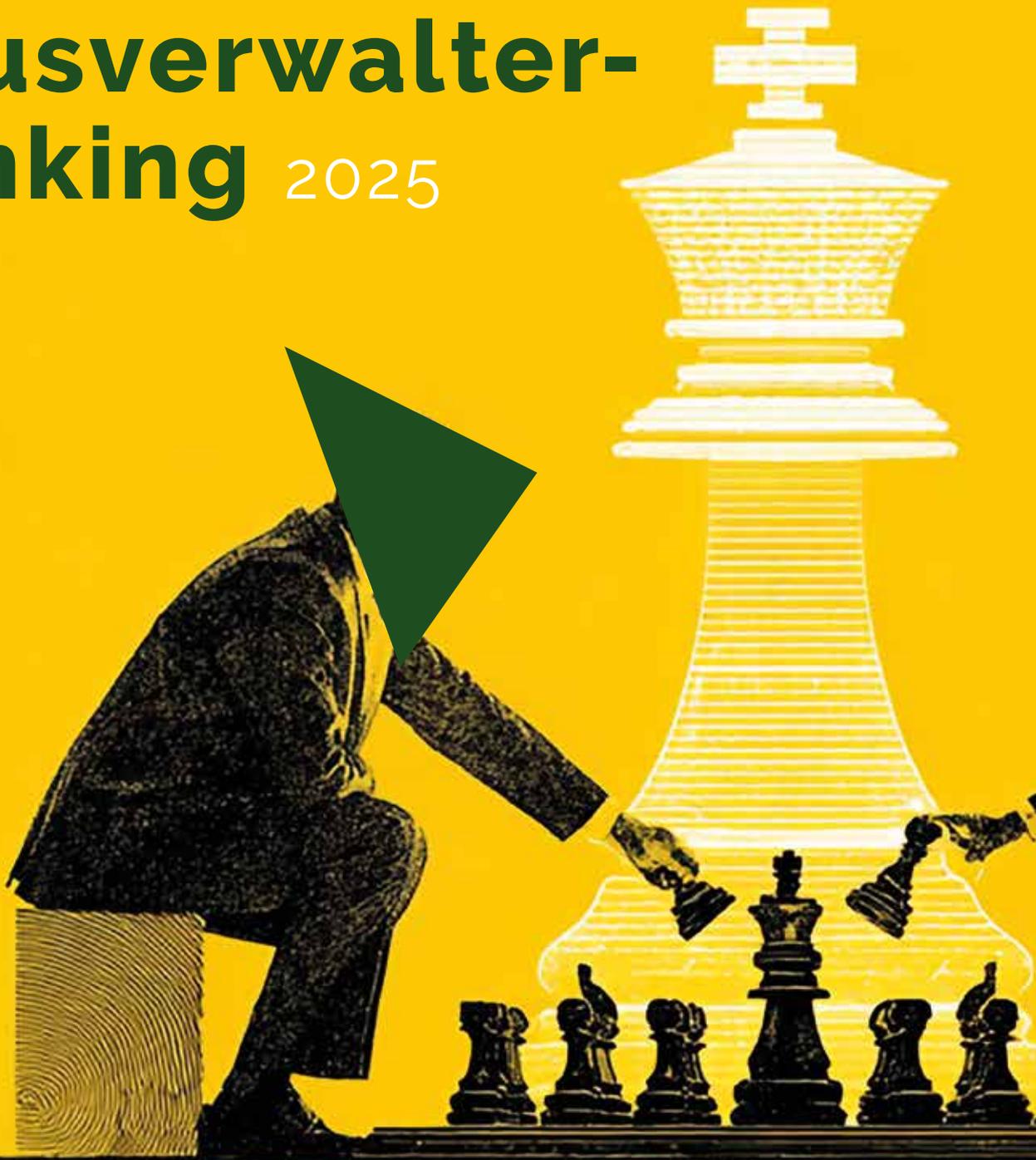


Das Hausverwalter- Ranking 2025



Während das Honorarvolumen der meisten Hausverwaltungen weiter wächst, belasten Fachkräftemangel, Digitalisierung, steigende Kosten und rechtliche Unsicherheiten die Branche.

Redaktion: Stefan Posch, Daten: Felicidad Ajdanovic

Im Gesamtranking liegt erneut die Örag unangefochten auf Platz eins. Mit einem Nettohonorarvolumen von 14,0 Millionen Euro bei 3,3 Millionen Quadratmetern verwalteter Fläche behauptet das Unternehmen seine Führungsrolle. Dahinter folgt die Buwog mit 11,57 Millionen Euro (2,47 Millionen Quadratmeter). Auf Rang drei schiebt sich die IMMOcontract Real Estate Management nach vorne, die 9,19 Millionen Euro (2,37 Millionen Quadratmeter) erwirtschaftet. Mit einigem Abstand folgen Brichard Immobilien mit 6,55 Millionen Euro (945.000 Quadratmeter) sowie Arev Immobilien mit 6,52 Millionen Euro (1,53 Millionen Quadratmeter).

Wohnen

Im Bereich Wohnen ist das Bild besonders eng: Die Örag liegt mit 8,160 Millionen Euro (1,67 Millionen Quadratmeter) knapp vor IMMOcontract, die mit 8,157 Millionen Euro (2,05 Millionen Quadratmeter) nahezu gleichauf liegt. Die Buwog erreicht mit 6,94 Millionen Euro (2,3 Millionen Quadratmeter) Platz drei, während Brichard Immobilien mit 6,55 Millionen Euro (945.000 Quadratmeter) nur wenig dahinter folgt. Die Santner Immobilienberatung komplettiert die Top Fünf mit 4,18 Millionen Euro (834.600 Quadratmeter). Dieses Kopf-an-Kopf-Rennen macht deutlich, wie stark der Wettbewerb gerade in diesem Segment geworden ist.

Büro

Im Segment Büro führt die Örag klar mit 5,61 Millionen Euro (1,52 Millionen Quadratmeter). Dahinter folgen Apleona Real Estate AT mit 2,10 Millionen Euro (209.440 Quadratmeter) und Strauss Property Management mit 1,94 Millionen Euro (1,07 Millionen Quadratmeter). Otto Immobilien Management erzielt 1,27 Millionen Euro (185.000 Quadratmeter), während Arev Immobilien mit 0,99 Millionen Euro (230.189 Quadratmeter) die Top Fünf abrundet. Das Bild zeigt eine starke Konzentration auf wenige Player, wobei die Örag mit deutlichem Abstand an der Spitze liegt.



GESAMTUMSATZ (in Euro)

	UNTERNEHMEN	MIT- ARBEITENDE	QUADRATMETER 2024	HONORARVOLUMEN 2024	HONORARVOLUMEN 2023
1	ÖRAG	167	3.300.000,00	€ 14.000.000,00	€ 13.090.000,00
2	BUWOG Group	90	2.470.000,00	€ 11.573.000,00	€ 10.746.763,00
3	IMMOcontract Real Estate Management	65	2.368.843,31	€ 9.190.350,00	*
4	Brichard Immobilien	50	945.000,00	€ 6.550.000,00	€ 6.000.000,00
5	AREV Immobilien	45	1.530.101,00	€ 6.521.026,00	€ 6.217.004,00
6	Santner Immobilienberatung	50	1.032.010,00	€ 5.177.530,00	€ 4.523.640,00
7	Strauss Property Management	41	2.638.000,00	€ 4.925.000,00	€ 4.532.000,00
8	Apleona Real Estate AT	32	454.593,00	€ 4.900.000,00	*
9	OTTO Immobilien Management	28	489.000,00	€ 3.270.500,00	€ 2.988.000,00
10	Wesiak Group	16	641.251,39	€ 2.866.393,71	€ 2.750.000,00
11	VIVIThv	25	508.854,00	€ 1.782.779,70	€ 1.698.847,92
12	P17 Immobilienservice	10	147.407,00	€ 588.867,00	€ 561.627,36
13	GMG Immobilien Invest	2	22.000,00	€ 68.000,00	€ 50.000,00
14	Savonarola Baumanagement	1	7.500,00	€ 50.000,00	*
15	ViennaEstate Hausverwaltung	15	448.286,00	k.A.	*
16	ZUM Immobilienmanagement	9,5	233.000,00	k.A.	*
17	KIBB Immobilien	9	198.100,00	k.A.	*

*Im Vorjahr nicht teilgenommen

Sonstige Flächen

In der Kategorie Sonstige Flächen – dazu zählen Lager, Logistik, Retail und Spezialobjekte – ist die Buwog mit 4,40 Millionen Euro unangefochten an der Spitze, auch wenn keine Quadratmeterangabe vorliegt. Dahinter folgen Apleona Real Estate AT mit 1,50 Millionen Euro (113.429 Quadratmeter), Arev Immobilien mit 1,49 Millionen Euro (337.192 Quadratmeter), Strauss Property Management mit 1,49 Millionen Euro (1,08 Millionen Quadratmeter) und IMMOcontract mit 0,55 Millionen Euro (141.914 Quadratmeter). Dieses Segment ist zwar kleiner, gewinnt aber zunehmend an Bedeutung.

Herausforderungen

So stabil die Zahlen erscheinen, so herausfordernd ist die Realität für die Hausverwalter. Fast alle Befragten nennen den Fachkräftemangel als größtes Problem. Geeignetes Personal zu finden ist schwierig, erfahrene Kräfte verlassen die Branche in Richtung Pension, und die Attraktivität des Berufsbildes für junge Menschen ist begrenzt. Gleichzeitig steigen die Anforderungen: Fachwissen in juristischen Fragen, technisches Know-how, kommunikative Fähigkeiten und organisatorisches Geschick sind notwendig, um die komplexe Verwaltung von Immobilien professionell leisten zu können. Die Personalnot führt dazu, dass vorhandene Mitarbeiter zunehmend belastet werden, was wiederum die Gefahr von Abwanderung erhöht.



**FRAGEN SIE DEN IMMOBILIENEXPERTEN
– ING. STEFAN JAITLER, MRICS**

IHR WOHNUNGSEIGENTUM - UNSERE VERANTWORTUNG!

Mit dem Jahr 2025 beginnt eine neue Ära im Wohnungseigentum: Die verpflichtende Einführung elektronischer Rechnungen, der flächendeckende Einsatz intelligenter Stromzähler, die Neuberechnung der Grundsteuer nach einem bundesweit einheitlichen Modell sowie neue Rahmenbedingungen für Photovoltaiklösungen markieren nur einige der zahlreichen gesetzlichen Neuerungen.

Für Wohnungseigentümer:innen bedeutet das vor allem eines: steigende Komplexität. Für Hausverwaltungen hingegen ist es eine Chance. Denn wer heute verwaltet, muss mehr leisten als nur gesetzliche Vorgaben umzusetzen. Es geht darum, Orientierung zu geben, Verantwortung zu übernehmen und Zukunft aktiv mitzugestalten.

Gutwerk begegnet diesen Herausforderungen mit einem klaren Anspruch: Wohnungseigentum nicht nur zu verwalten, sondern zukunftsicher zu gestalten. Wir setzen auf moderne Verwaltungssoftware, juristische Fachkompetenz und transparente Kommunikation. So stellen wir sicher, dass E-Rechnungen korrekt verarbeitet, Beschlüsse rechtsicher umgesetzt und Potenziale wie Photovoltaik oder E-Mobilität effizient realisiert werden.

Doch Verwaltung bedeutet für uns mehr als Technik und Paragraphen. Es geht um Menschen, um Gemeinschaft, um Vertrauen. Deshalb fördern wir das Miteinander durch klare Abläufe, digitale Einblicke und persönliche Ansprechpartner:innen. Wir moderieren, vermitteln und begleiten – auch in herausfordernden Situationen. Denn nur wer gut informiert ist, kann mitentscheiden. Und sich zuhause fühlen.

Die Verwaltung von Wohnungseigentum wird sich weiterentwickeln – und Gutwerk ist bereit für die Anforderungen von heute sowie die Chancen von morgen. Und die nehmen wir ernst: nachhaltig, ganzheitlich, zukunftsorientiert. Nehmen Sie uns beim Wort – für die dauerhafte Werterhaltung Ihres Eigentums.

Ing. Stefan Jaitler, MRICS
Geschäftsführer
Gutwerk Immobilien Treuhand GmbH



WOHNEN (in Euro)

	UNTERNEHMEN	ANZAHL WOHNEINHEITEN	QUADRATMETER WOHNEN GESAMT	UMSATZ WOHNEN GESAMT
1	ÖRAG	35.000,00	1.670.000,00	€ 8.160.000,00
2	IMMOcontract Real Estate Management	35.718,00	2.049.060,00	€ 8.156.937,00
3	BUWOG Group	31.900,00	2.300.000,00	€ 6.940.000,00
4	Brichard Immobilien	14.550,00	945.000,00	€ 6.550.000,00
5	Santner Immobilienberatung	13.180,00	834.600,00	€ 4.178.000,00
6	AREV Immobilien	11.930,00	962.720,00	€ 4.032.427,00
7	Wesiak Group	8.155,00	506.675,05	€ 2.264.837,47
8	OTTO Immobilien Management	3.272,00	295.000,00	€ 1.950.000,00
9	Strauss Property Management	9.400,00	493.000,00	€ 1.497.000,00
10	Apleona Real Estate AT	1.210,00	131.724,00	€ 1.300.000,00
11	VIVIThv	2.786,00	211.736,00	€ 741.820,80
12	P17 Immobilienservice	1.017,00	55.305,00	€ 227.538,00
13	Savonarola Baumanagement	94,00	6.800,00	€ 47.000,00
14	GMG Immobilien Invest	150,00	8.000,00	€ 24.000,00
15	ViennaEstate Hausverwaltung	5.015,00	343.989,00	k.A.
16	KIBB Immobilien	2.337,00	184.800,00	k.A.
17	ZUM Immobilienmanagement	k.A.	k.A.	k.A.

BÜRO (in Euro)

	UNTERNEHMEN	QUADRATMETER BÜRO GESAMT	UMSATZ BÜRO GESAMT
1	ÖRAG	1.520.000,00	€ 5.610.000,00
2	Apleona Real Estate AT	209.440,00	€ 2.100.000,00
3	Strauss Property Management	1.070.000,00	€ 1.938.000,00
4	OTTO Immobilien Management	185.000,00	€ 1.270.000,00
5	AREV Immobilien	230.189,00	€ 998.496,00
6	Santner Immobilienberatung	107.200,00	€ 536.910,00
7	VIVIThv	152.736,00	€ 535.113,26
8	IMMOcontract Real Estate Management	177.867,00	€ 486.793,00
9	Wesiak Group	71.224,94	€ 318.375,48
10	BUWOG Group	170.000,00	€ 233.000,00
11	P17 Immobilienservice	5.448,00	€ 24.262,00
12	GMG Immobilien Invest	3.000,00	€ 24.000,00
13	ViennaEstate Hausverwaltung	85.948,00	k.A.
14	KIBB Immobilien	13.300,00	k.A.
15	Brichard Immobilien	k.A.	k.A.
16	Savonarola Baumanagement	k.A.	k.A.
17	ZUM Immobilienmanagement	k.A.	k.A.

SONSTIGE FLÄCHEN (in Euro)

	UNTERNEHMEN	QUADRATMETER SONSTIGES	UMSATZ SONSTIGES
1	BUWOG Group	k.A.	€ 4.400.000,00
2	Apleona Real Estate AT	113.429,00	€ 1.500.000,00
3	AREV Immobilien	337.192,00	€ 1.490.103,00
4	Strauss Property Management	1.075.000,00	€ 1.490.000,00
5	IMMOcontract Real Estate Management	141.914,00	€ 546.619,00
6	VIVIThv	144.382,00	€ 505.845,64
7	Santner Immobilienberatung	90.210,00	€ 462.620,00
8	P17 Immobilienservice	86.654,00	€ 337.067,00
9	Wesiak Group	63.351,40	€ 283.180,76
10	ÖRAG	110.000,00	€ 230.000,00
11	OTTO Immobilien Management	9.000,00	€ 50.500,00
12	GMG Immobilien Invest	11.000,00	€ 20.000,00
13	Savonarola Baumanagement	700,00	€ 3.000,00
14	ViennaEstate Hausverwaltung	18.349,00	k.A.
15	Brichard Immobilien	k.A.	k.A.
16	KIBB Immobilien	k.A.	k.A.
17	ZUM Immobilienmanagement	k.A.	k.A.

Viele Unternehmen versuchen gegenzusteuern, indem sie vermehrt selbst ausbilden, Weiterbildungsprogramme forcieren und flexible Arbeitszeitmodelle anbieten. Dennoch bleibt das Thema ein struktureller Engpass für die gesamte Branche.

Nicht minder bedeutend ist die Digitalisierung. Eigentümer:innen und Mieter:innen erwarten heute rasche Reaktionen, transparente Abläufe und digitale Kommunikation. Hausverwaltungen investieren daher in Online-Portale, Apps, Dokumentenmanagementsysteme und

zunehmend auch in KI-gestützte Prozesse. Von der Schadensmeldung bis zur Eigentümerversammlung – immer mehr Abläufe sollen digital abgebildet werden. Doch dieser Umstieg erfordert hohe Investitionen und organisatorische Anpassungen. Während größere Unternehmen den Umbau aktiv vorantreiben, geraten kleinere Verwalter unter Druck, weil ihnen oft die Ressourcen fehlen, um mit der Entwicklung Schritt zu halten. Digitalisierung wird damit zu einem zentralen Wettbewerbsfaktor. Darüber hinaus belasten die Kostenentwicklungen die Branche. Steigende Baupreise, hohe

Energie- und Instandhaltungskosten sowie kräftige Lohnsteigerungen treffen auf Verwaltungshonorare, die seit Jahren nicht im selben Maß angepasst wurden. Hausverwalter müssen deshalb immer öfter in einer vermittelnden Rolle auftreten: gegenüber Eigentümer:innen, die über steigende Betriebskosten klagen, und gegenüber Mieter:innenn, die mit hohen Nebenkosten konfrontiert sind. Besonders herausfordernd sind dabei energetische Sanierungen, die aufgrund regulatorischer Vorgaben dringend notwendig sind, aber nur mit hohem finanziellem Aufwand umgesetzt

werden können. Förderungen und kreative Finanzierungsmodelle werden zu strategischen Aufgaben für die Verwaltung.

Ein weiteres Problem ist die rechtliche Unsicherheit. Immer wieder ändern sich Vorschriften, etwa bei der Heizkostenabrechnung, der Wertsicherung in Mietverträgen oder bei ESG-Anforderungen. Diese laufenden Anpassungen führen zu zusätzlichem Beratungsaufwand, erhöhen die Komplexität der Arbeit und verunsichern Investor:innen wie Eigentümer:innen. Viele Hausverwalter:innen wünschen sich klarere Gesetze, eindeutige Definitionen und Regelungen, die in der Praxis tatsächlich umsetzbar sind. Die Diskrepanz zwischen politischem Anspruch und praktischer Realität sorgt derzeit für viel Unmut in der Branche.

Ein Markt im Spannungsfeld

Das Hausverwalter-Ranking 2025 zeigt damit ein geteiltes Bild. Auf der einen Seite stehen wirtschaftlich starke Unternehmen mit steigenden Honoraren, auf der anderen Seite eine Branche, die im Alltag immer stärker unter Druck gerät. Fachkräftemangel, Digitalisierung, Kostenexplosion und rechtliche Unsicherheit sind die bestimmenden Themen, die den Markt auch in den kommenden Jahren prägen werden. Gleichzeitig sehen viele Verwalter:innen darin auch Chancen: Wer frühzeitig auf digitale Prozesse setzt, Mitarbeiter:innen langfristig bindet und innovative Dienstleistungen entwickelt, kann nicht nur den aktuellen Druck abfedern, sondern seine Position im Markt nachhaltig sichern. Die Hausverwaltung, lange Zeit eine stille Größe im Immobiliensektor, wird so zunehmend zu einem entscheidenden Faktor für die Stabilität und Weiterentwicklung des Marktes. ●

Verlässlichkeit in der Immo-Analyse

immo datenforum ist die österreichische Homebase für die verlässliche Analyse und Bewertung von Immobilien. Mit mehr als 2,5 Mio. Datensätzen, 50.000 Kennzahlen und 30 Jahren Erfahrung bieten die Online-Produkte aus dem Hause immo datenforum nicht nur den größten Überblick über den heimischen Markt, sondern auch die Werte-Sicherheit, auf die die Branche bauen kann.

immo
daten
forum 


Immo
Markt
Analyse



IMMO
NET
ZT



Schönaugasse 7/II | 8010 Graz
T: +43 316 822 899 | office@zt.co.at
zt.co.at