

CLEMENS RIHA • BERNHARD RIHA

# Hausverwaltung im Rampenlicht

Kuriose Geschichten  
über das Zinshaus  
im Wandel der Zeit

KREMYR & SCHERIAU



Clemens Riha · Bernhard Riha  
Hausverwaltung im Rampenlicht

CLEMENS RIHA • BERNHARD RIHA

# Hausverwaltung im Rampenlicht

Kuriose Geschichten  
über das Zinshaus  
im Wandel der Zeit

KREMAJR & SCHERIAU

© Verlag Kremayr & Scheriau 2024  
Bitte beachten Sie die Sperrfrist bis 28. Mai!

# Inhalt

- 7 Vorwort
- 9 Hausverwalten – kein Job für schwache Nerven
- 19 **I. Vom Glacis zur Ringstraße –  
die Hausadministration im alten Wien**
- 30 Familie, Zufall, Leidenschaft – Karrierewege  
in die Hausverwaltung
- 44 **II. Mieterschutz und Konzession –  
die Hausverwaltung nach dem Ersten Weltkrieg**
- 59 Von Gröscherln und Millionen – das Ablösesystem  
im Zinshaus
- 71 **III. Verdunkelung und Wiederaufbau –  
Zweiter Weltkrieg und Nachkriegszeit**
- 86 Von Fassaden und Provisionen –  
die Hausverwaltungen und die Gewerke
- 98 Mit einem Fuß im Kriminal – die Hausverwaltung  
und das Rotlichtmilieu
- 107 **IV. Neubeginn im Neubau –  
das Wohnungseigentumsgesetz 1948**
- 119 Vom Zinsbuch zum digitalen Workflow –  
Arbeitstechniken der Hausverwaltungen

- 132 Sperrsechserl und Respektperson – Hausmeister  
und Hausmeisterinnen im Zinshaus
- 146 **V. Punks, Neuverträge, Pinke –  
das Mietrechtsgesetz 1982**
- 161 Starke Präsenz – Frauen in der Hausverwaltung
- 173 Recht, Technik, Wirtschaft – die drei Säulen  
der Hausverwaltung
- 190 „Verstopfter Abfluss? Drücken Sie die Taste 1!“ –  
Erreichbarkeit und Kommunikation  
der Hausverwaltung
- 205 Schräge Vögel – von Menschen und Tieren im Zinshaus
- 214 **VI. Work-Life-Balance und Dekarbonisierung –  
die Zukunft der Hausverwaltung**
- 225 Unsere Interviewpartner und Interviewpartnerinnen
- 229 Glossar
- 233 Kurzes Wien-Wissen

# Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser!

„Warum nicht ein Buch über Hausverwaltung schreiben?“, haben wir uns gedacht. Es gab wenig Material zu dem Thema, die Recherche würde aufwendig sein. Doch der Wunsch war größer als jegliche Vernunft und so stürzten wir uns in die Arbeit. Für uns als gelernte Hausverwalter war es ein Herzensprojekt. Seit unserer Kindheit, als wir mit unserem Vater auf der Suche nach verwunschenen Villen und Fabriken durch Niederösterreich streiften, begeistern wir uns für historische Gebäude. In unseren frühen Zwanzigern gründeten wir unsere Unternehmen GR-Real GmbH und Gebrüder Riha GmbH und haben über die Jahre mehr als 150 Zinshäuser im ganzen Land gekauft und so mehr als 2 000 Wohneinheiten entwickelt. Dadurch gehört unsere Liebe der Gründerzeit, mit der die Hausverwaltung untrennbar verbunden ist.

Zu Beginn der Arbeit für dieses Buch recherchierten wir in historischen Medien, und schon bald zeichnete sich vor unseren Augen die spannende Entwicklung des Berufsstandes ab, die wir im vorliegenden Buch „Hausverwaltung im Rampenlicht. Kuriose Geschichten über das Zinshaus im Wandel der Zeit“ in sechs historischen Abrissen nachzeichnen – vom josephinischen Hausadministrator im alten Wien über das Konzessionsgewerbe nach dem Mietengesetz 1922 bis zum Wiederaufbau der im Krieg zerstörten Zinshäuser. In die Nachkriegszeit fiel auch das neu geschaffene Wohnungseigentum mit der Pflichtverwaltung.

Nach Jahrzehnten des Friedenskronenzinses wurde das Zinshaus mit dem Mietrechtsgesetz in den 1980er-Jahren wieder

zum Anlageobjekt, Wien wurde bunt und die Verwaltung zum Immobilienmanagement. Heute steht die Branche neuerlich vor einigen Herausforderungen, wie Automatisierung der Verwaltung und Dekarbonisierung der Heizsysteme.

Diese geschichtlichen Abrisse haben wir mit thematisch geordneten Story-Sammlungen ergänzt, in denen erfolgreiche Hausverwalter und Hausverwalterinnen ihre lustigsten und spannendsten Erlebnisse aus ihrem Berufsalltag mit uns teilen – und manchmal auch sehr persönliche Einblicke in ihre Karrieren gewähren.

Die Hausverwalter und Hausverwalterinnen, mit denen wir ausführliche Gespräche führen durften, lieben ihren Beruf und würden ihn nach eigenen Angaben jederzeit wieder ergreifen. Nur an einen Aspekt ihrer Tätigkeit werden sie sich wohl nie wirklich gewöhnen: Viel zu selten bekommen sie Dank und Anerkennung für ihre professionelle und zuverlässige Arbeit, sie gilt vielen als selbstverständlich. Deshalb an dieser Stelle ein von Herzen kommendes Dankeschön für die Zeit und Offenheit, die sie uns geschenkt haben. Nur dadurch ist dieses Buch möglich geworden.

Clemens Riha · Bernhard Riha  
Februar 2024

# Hausverwalter – kein Job für schwache Nerven

*Aus dem Alltag erzählt ...*

„Das ist nicht zu ertragen! Die Fenster sind undicht, da muss etwas passieren, ich muss auf meine Stimme achten!“ Der Mieter Johann Hölzel alias Falco tobte am Telefon, was seiner Stimme wahrscheinlich genauso wenig gefiel wie seinem Hausverwalter Karl Weinberger. Dieser fuhr extra in das Zins- haus in der Gumpendorfer Straße, um die Situation in Augenschein zu nehmen, erzählt uns seine Frau Nicolette Weinberger: „Mein Mann läutet an der Wohnungstür, Falco öffnet und mein Mann fragt, was denn los sei mit den Fenstern und wie er helfen könne. ‚Ich hab keine Fenster und auch keine Zeit, lassen S’ mi in Ruah‘, hat Falco gesagt und meinem Mann die Tür vor der Nase zugeknallt. Ich glaube, die Fenster sind nie gemacht worden“, schließt Nicolette Weinberger, deren Hausverwaltung Weinberger auf der Wieden eine von rund tausend in der Hauptstadt ist.

Einer der Dauerbrenner der Hausverwaltungen dürfte der Wasserrohrbruch sein, der fairerweise auch die Prominenz heimsucht. Der Couture-Salon von Modezar Fred Adlmüller im Palais Esterházy auf der Kärntner Straße war viele Jahre Anlaufstelle der Reichen und Schönen – nicht nur vor dem Opernball. Seine Wohnung hatte Fred Adlmüller um die Ecke in der Mahlerstraße, wo es eines Tages zu einem Wasserrohrbruch kam. Die damals noch angestellte Hausverwalterin Nicolette Weinberger sollte sich um die Schadensaufnahme kümmern: „Professor Adlmüller hat mich dann durch seine Wohnung geführt – eine der interessantesten Wohnungen, die ich je gesehen habe, weil sie natürlich

sehr elegant war. Jeder Raum hatte bis zur Stuckdecke gelackte Wände. Ein Raum war in Bordeaux-Rot gehalten, der nächste in Kaffee-Braun, der übernächste in Mais-Gelb. Das hat mit den Samtvorhängen eine spezielle Stimmung ergeben. Und diese Lackwände waren auch das Problem bei dem Wasserschaden, denn die Wand musste genau so wiederhergestellt werden. Und dann hat er darauf bestanden, dass das nur seine Firma machen dürfe. Der Wasserschaden war im Bad, aber er hat mich durch die ganze Wohnung geführt. So kann ich behaupten, ich habe die Privaträume des Professor Adlmüller gesehen.“

Man habe es als Hausverwalter und Hausverwalterin immer mit Menschen aller Gesellschaftsschichten zu tun, hören wir in unseren Gesprächen zu diesem Buch. Aber nicht nur das mache die Arbeit in der Hausverwaltung so abwechslungsreich. Auch die unterschiedlichen Aufgaben sorgen für Vielfalt: „Jeder Tag bringt etwas Neues, neue Herausforderungen, selbst nach Jahrzehnten in der Branche“, weiß Ellen Moll, Hausverwalterin und Berufsgruppensprecherin der österreichischen Hausverwaltungen. Ihr Vater sei als Gründer der Dr. Moll & Punt Immobilienverwaltung in Innsbruck vierzig Jahre Hausverwalter gewesen und habe bis zum Schluss dazugelernt. Deshalb ist sie der Ansicht, die Aus- und Fortbildung seien das A und O der Branche.

„Man lernt nie richtig Golf spielen und man lernt nie richtig Haus verwalten. Es kommt immer irgendetwas Neues dazu“, nimmt es Josef Horvath von der APPM Property Management sportlich.

Auch wenn nicht jeder Tag in der Hausverwaltung glatt verläuft, alle Menschen, mit denen wir gesprochen haben, lieben ihren Beruf und würden ihn wieder ergreifen, auch Treuhänder Karl Fichtinger: „Ich würde wieder in die Immobilienbranche gehen, aber früher einsteigen. Bevor ich in die Branche kam, war ich

im Honiggeschäft tätig. Das war auch abwechslungsreich. Aber am Ende war alles gleich. Am Ende bleibt es Honig.“

Manchmal wird der Hausverwalter auch als Hausmeister oder Mädchen für alles angesehen, wie uns Verwalter Peter Stingl lachend erzählt: „Eines Tages ruft eine Wohnungseigentümerin in der Kanzlei an und verlangt mich zu sprechen. Ich nehme das Gespräch an und sie erzählt mir, dass ihr Radio nicht funktioniere. Und ich solle jetzt schleunigst vorbeikommen und ihr das Gerät auf Ö1 einstellen. Ich nehme das als ein Beispiel meines manchmal lustigen Alltags, mit einem oft auch weinenden Auge, auf welche Ideen hinsichtlich der Aufgaben eines Verwalters die Menschen kommen. Ich habe dann einen Eigentümer der Anlage, mit dem ich gut bekannt bin, angerufen und ersucht, der alten Dame zu helfen.“

Wenn wir vom Hausverwalten sprechen, sprechen wir auch immer vom Wohnen als Grundbedürfnis des Menschen. Das macht für Georg Flödl, geschäftsführender Partner von Immobilien Funk und Präsident des Österreichischen Verbands der Immobilienwirtschaft (ÖVI), den besonderen Reiz des Berufs aus: „Ob ich nun auf Zimmer, Küche, Kabinett wohne oder in einer prachtvollen Dachgeschoßwohnung: Am Ende des Tages ist das unser Familienmittelpunkt, hier essen wir gemeinsam, hier schöpfen wir Kraft. Die Wohnung ist der Anker unseres Lebens. Egal wie groß die Wohnung ist, der Stellenwert des Wohnens ist für uns alle gleich. Das mitgestalten zu können und als Hausverwalter die Schnittstelle zwischen zwei Interessenspositionen zu sein, das finde ich ungemein spannend. Das ist eine schöne Aufgabe.“

Wenn man Menschen diesen „Anker ihres Lebens“ wegnimmt, etwa weil sie ihre Miete nicht bezahlen können, reagieren sie oft irrational oder aggressiv. Thomas N. Malloth, ehemaliger Eigentümer der Hausverwaltung Dr. Gerhard Stingl, ehemaliger ÖVI-Präsident und langjähriger Berufsgruppen-

obmann der Immobilitentreuhänder in der Österreichischen Wirtschaftskammer, erinnert sich an die 1980er-Jahre: „Ich weiß es wie heute: Delogierung eines Mieters in der Lerchenfelder Straße Nr. Soundso, 3. Stock. Zwei Tage später ist meine Ente, der Citroën 2CV, ohne Reifen auf Ziegelsteinen gestanden.“ Ein noch relativ harmloser, wenn auch kostspieliger Streich, der dem Verwalter damals gespielt wurde.

2017 kam ein Hausverwalter ums Leben, als ein Mieter bei seiner Delogierung die Wohnung in die Luft jagte. 2020 wurde in Hessen Medienberichten zufolge ein Hausverwalter bei einer Zwangsäumung angeschossen und schwer verletzt. Seitdem stehe Josef Horvath bei Räumungsklagen nie vor der Wohnungstür, sondern halte sich seitlich hinter der Polizei, sagt er: „Ich halte mich da immer zurück. Es hat sich in der Branche viel geändert, das wäre vor zwanzig Jahren nicht vorstellbar gewesen.“

Mieterinnen und Mieter mit psychischen Problemen stellen Hausverwaltungen oft vor große Probleme, das ist auch die Erfahrung von Monika Martorana, Besitzerin der Hausverwaltung Comfort-Real. Eine kleine Kabinett-Wohnung in einem von ihr verwalteten und sehr schön sanierten Haus in Liesing war nicht nur optisch, sondern vor allem olfaktorisch eine Herausforderung. Aus ihr drang fürchterlicher Uringeruch nach draußen. Von Woche zu Woche, von Monat zu Monat wurde der Geruch schlimmer. „Irgendwann musste ich das Gesundheitsamt einschalten, so ging das nicht weiter“, erzählt Martorana, „und als alle Fristen verstrichen waren, konnten wir endlich in die Wohnung. Es war unvorstellbar: Die ganze Wohnung war voll von Flaschen mit Urin und verknoteten Plastiksackerln desselben Inhalts!“ Der Eigentümer des Hauses war aus Kostengründen dagegen, den Magistrat das Objekt räumen zu lassen. Zum Glück hatte er selbst einen Gewerbebetrieb samt nicht zart besaitetem Personal. „Das machen meine Leut selber!“, beteuerte

er geschäftig. Jemand hatte ihm geraten, die Arbeiter sollten Parfum auf einen Mund-Nasen-Schutz sprühen, so würde man den Geruch in dem Kabinett aushalten. Gesagt, getan, seine Mitarbeiter marschierten vor dem Kabinett auf, Parfum auf die Masken, Masken auf die Köpfe, und begannen, die Urinbehälter abzutransportieren. Als sie das zweite Mal aus der Wohnung kamen, gaben sie auf: „Chef, das geht nicht, das packen wir nicht, unmöglich!“ Das sah der Hausbesitzer dann schweren Herzens ein und übernahm die Kosten für die fachkundige Entsorgung der Ausscheidungen. „Und das waren nicht die letzten Kosten, die entstanden sind“, so Martorana, „denn dem Mieter dürfte manchmal etwas ausgeronnen sein, was dann in den Boden sickerte. Es musste alles herausgerissen werden, wirklich alles. Aber irgendwann war 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 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, desto eher 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 im Jahr 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 ermittelte damals in alle Richtungen – auch in unsere. Denn einer meiner Mitarbeiter gehörte zu den Letzten, mit denen der Unternehmer telefoniert 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 Wohlfühl-atmosphäre, 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?“ Rechtsanwalt Limberg, der berufsbedingt mehr im Mietrecht zu Hause ist als im Strafrecht, lacht über seine „Krimi“-Erfahrung.

Ein mit uns bekannter Hausverwalter erzählt uns von einer Mieterin in Favoriten, die in den 1970er-Jahren betagt eines natürlichen Todes starb. Dass kein Fremdverschulden vorlag, erkannten die Beamten daran, dass die Wohnungstüre von innen zugesperrt worden war. Der vom Hausverwalter pflichtbewusst informierte Hausbesitzer hatte sein umgehendes Erscheinen angekündigt und hatte den Hausverwalter forsch 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 Hausverwalter einen Anruf des Bäckermeisters erhielt, der in dem Zinshaus seine Bäckerei betrieb. „Also alles, was recht ist, Herr Verwalter, schön langsam könnten S' Ihre Leich abholen. Die kugelt seit Tagen im Keller vor meinem Lager herum und jedes Mal, wenn ich mein Mehl hol, muss ich drübersteigen“, beschwerte sich der Bäcker.

Nicht alles erledigt sich von selbst und es gibt nichts, was es nicht gibt im Alltag einer Hausverwaltung.

Prominente und Narren, natürliche und weniger natürliche Todesfälle, all das erleben die Hausverwalter und Hausverwalterinnen. Manchmal erleiden sie sogar einen Kollateralschaden, wenn nämlich illegale oder kriminelle Machenschaften in den von ihnen verwalteten Liegenschaften stattfinden. Mitte der 1990er-Jahre feierte ein mit uns bekannter Hausverwalter im Kreis seiner Familie den 75. Geburtstag eines Onkels. Plötzlich läutete jemand ungeduldig an der Tür, heftiges Klopfen folgte. Vor der Tür standen zwei Polizeibeamte, die den Verwalter zu einem illegalen Casino befragen wollten, das mit seinem Wissen und Einverständnis in einem der von ihm verwalteten Häuser betrieben worden sein soll. Dem Hausverwalter sank das Herz in die Hose. Nicht nur, dass er keine Ahnung hatte, wovon die Polizeibeamten sprachen, sämtliche Tanten und Onkel im Wohnzimmer spitzten bereits die Ohren. „Ich kann Sie da zur Klärung der Angelegenheit nicht hineinbitten, aber ich komme gerne mit und stehe Ihnen Rede und Antwort“, zeigte sich der

Hausverwalter kooperativ, während seine Mutter in Tränen ausbrach, weil sie dachte, er werde verhaftet.

Bald wusste der Verwalter, wie er in diese missliche Lage geraten war. Einer seiner Mieter nutzte eine riesige „Hausherrenwohnung“ in einem Haus in Rudolfsheim-Fünfhaus für illegales Glücksspiel. Das „Casino Don Carlos“ wurde über eine kleine Nachbarwohnung betreten, an deren Tür man ein Codewort nennen musste, um eingelassen zu werden. Dann konnte man von der kleinen Wohnung aus über einen Durchbruch das von riesigen Kristalllüstern beleuchtete Casino betreten. Dicke Teppiche, leise Hintergrundmusik, das Murmeln der Gäste und das Geräusch der rollenden Roulette-Kugeln ergaben eine gediegene Atmosphäre. Abgesehen davon, dass das Casino ohne Lizenz betrieben wurde und den Finanzminister außen vor ließ, spielte man hier außer Black Jack auch Stoß. Dieses im Rotlichtmilieu beliebte Spiel war streng verboten.

Als die Polizei nach dem „Zund“, also dem Tipp eines Informanten, das Casino stürmte, fand sie acht Millionen Schilling in bar und vermutlich 500 Jahre Stein vor. Der Verwalter konnte glaubhaft machen, dass er keine Ahnung von dem Treiben gehabt hatte. Es wurde nie Anklage gegen ihn erhoben, doch der Schock sitzt bis heute tief.

Wohnungen junger Studentinnen sowie Geschäftslokale, die sich nie verdächtig gemacht hatten, wurden ebenso schon gestürmt. „Ordnungsnummer falsch“, stehe dann im Polizeibericht, wenn die WEGA als Sondereinheit der Polizei im Einsatz die falsche Wohnung aufgebrochen hat, erfahren wir von Verwalter Josef Horvath. Die Feuerwehr kümmere sich darum, dass man die Tür behelfsmäßig schließen könne, und er lege der Finanzprokurator die Angebote für eine neue Tür vor, so Horvath. Bis alles bestätigt und erledigt ist, zieht viel Zeit ins Land, besonders wenn eine historische Kastentür mit einem Rammbock Bekanntschaft gemacht hatte. In solch einem Fall muss erst ein-

mal ein Tischler gefunden werden, der eine solch anspruchsvolle Arbeit beherrscht.

Wenn Menschen zu Schaden kommen, trifft das die Hausverwalterinnen und Hausverwalter besonders. Als im Sommer 2019 ein junger Mann in einem Gemeindebau in der Wiener Pressgasse seinem Leben durch Gas ein Ende setzen wollte, führte ein Funke zu einer gewaltigen Explosion. Neben dem Suizidopfer kam eine junge Mieterin ums Leben – und Menschen, auch in den Nachbarhäusern, wurden zum Teil schwer verletzt. Lukas Eybel, Geschäftsführer der BE Real, die familienintern aus der Verwaltung Bontus hervorgegangen ist, verwaltet das Haus gegenüber dem Gemeindebau. Er erinnert sich: „Am Vormittag erhielt ich einen Anruf: drei Schwerverletzte in unserem Haus und Totalschaden. Unsere drei Mieter waren gemeinsam in einem Raum gesessen, als es zu der Explosion kam und die Fenster infolge der Detonation mitsamt der Holzverkleidungen in das Zimmer schossen. Dabei wurden unsere Mieter schwer verletzt. Wir sind dort sofort hingefahren und haben versucht, die Krise irgendwie zu managen. Wir haben uns bemüht, in den eigenen Objekten Ersatzquartiere zu finden, die Einsatzgruppe für Sofortmaßnahmen der Stadt Wien hat in kurzer Zeit Ersatzquartiere zur Verfügung gestellt, das war eine tolle Leistung. Bei der Erinnerung meldet sich gleich mein Magen.“ Lukas Eybel ist anzusehen, wie ihm die Erinnerung an diesen Tag zusetzt: „Angenehm ist es nicht, wenn du deinem Eigentümer am Telefon mitteilen musst, das sein Haus ein Totalschaden ist. Der war so fassungslos wie wir. Aber das wirklich Erschreckende war für mich, zu erkennen, wie sich ein Leben innerhalb von Minuten verändern kann. Das ist mir damals bewusst geworden, ein einschneidendes Erlebnis.“

Beim Häuserverwalten geht es am Ende immer um Menschen. Es geht um Menschen, die Häuser besitzen, und solche, die

sie treuhändisch verwalten. Es geht um Menschen, die in diesen Häusern wohnen, und um Menschen, die an diesen Häusern arbeiten. Was all diese Menschen verbindet, ist das Wiener Zinshaus – seit Jahrhunderten, das zeigt unsere Zeitreise, die im alten Wien beginnt.

Die zitierten Zeitungsartikel sind über [www.anno.onb.ac.at](http://www.anno.onb.ac.at) (Online-Archiv der ÖNB für historische Zeitungen und Zeitschriften) aufrufbar.

ISBN 978-3-218-01428-1

Copyright © 2024 by Verlag Kremayr & Scheriau GmbH & Co. KG, Wien  
Alle Rechte vorbehalten

Schutzumschlaggestaltung und Satz: Kevin Mitrega, Schriftloesung

Illustration auf dem Schutzumschlag: © match GmbH

Recherche und Texte: Ingeborg Jakubuff

Interviewer: Markus Schuh, Clemens Riha, Bernhard Riha,

Felix Huber, Philip Huter

Lektorat: Clara Schermer

Herstellungsleitung: vielseitig.co.at

Druck und Bindung: FINIDR, s. r. o., Czech Republic