

# Ihr Lebenswerk im digitalen Wandel

Wie KI die Hausverwaltung verändert – und warum der nächste Schritt gemeinsam leichter fällt.

Mit Quick Wins für Ihren KI-Einstieg

Die Zahl der Unternehmen die Künstliche Intelligenz (KI) einsetzen hat sich seit 2023 mehr als verdreifacht. Gleichzeitig haben sich aber mehr als die Hälfte der österreichischen Unternehmen noch nicht mit dem Thema KI beschäftigt.<sup>1</sup> Wenn es Ihnen ähnlich geht, sind Sie in guter Gesellschaft. Diese Ausgabe zeigt, wo der Einstieg für eine Hausverwaltung sinnvoll ist, wo die Hürden liegen und warum der Einstieg in KI in einer Gruppe leichter fällt.

Viel Spaß beim Lesen! Ihr Manereal Team

## Personal, steigende Anforderungen, Nachfolge – und jetzt auch KI

Wer heute eine Hausverwaltung führt, kennt die Situation: die E-Mails werden mehr, das Telefon steht nicht still, und qualifizierte Mitarbeiter sind schwer zu finden. Gleichzeitig steigen die Erwartungen von Eigentümern und Mietern an Erreichbarkeit, Transparenz und rasche Antworten. Dazu werden die Aufgaben nicht nur komplexer, sondern auch umfangreicher: **Gesetzliche Neuerungen wie das Mieten-Wertsicherungsgesetz, die WEG-Novellen und Änderungen der Bauordnungen verlangen laufende Anpassungen.** Neue Pflichten wie das Bauwerksbuch in Wien bringen zusätzlichen Kontroll- und Dokumentationsaufwand. Der Aufwand pro Liegenschaft wächst – das Personal zur Bearbeitung der Sachverhalte oft nicht. **62 % der Verwaltungen fühlen sich überlastet<sup>2</sup>.**

Dazu kommt immer häufiger die Frage: Wer macht einmal weiter? Geeignete Nachfolger sind schwer zu finden, während die Anforderungen an Organisation, Fachwissen und Investitionen weiter steigen. **57 % der Inhaber im Mittelstand sind 55 Jahre oder älter, 69 % sehen die Suche nach einem Nachfolger als größte Hürde.<sup>3</sup>** Und mitten in diesem Gemengelage erobert eine Technologie rasant die Arbeitswelt, die viel verspricht und ebenso viele Fragen aufwirft. Künstliche Intelligenz: Was ist heute schon möglich, wo liegen die Grenzen und wie können auch kleinere Hausverwaltungen davon profitieren? Was KI im Verwalteralltag heute schon leisten kann und wie der Einstieg gelingen kann, lesen Sie in unserem aktuellen Newsletter.

### Wie KI die Branche verändert

Eigentümer und Mieter erwarten heute, was sie von ihrer Bank und ihrem Energieversorger kennen: Digitale Services und schnelle Antworten. Was gestern noch Handarbeit war, Belege erfassen, Abrechnungen erstellen, Korrespondenz beantworten, lässt sich inzwischen automatisieren. Die Branche hat das erkannt: Für 70 % der Verwaltungen ist Digitalisierung 2026 die wichtigste Aufgabe.<sup>2</sup>

> 50%

der Unternehmen haben sich mit dem Thema KI noch gar nicht beschäftigt.<sup>1</sup>

11 % 2023 – 30 % 2025

der Unternehmen ab 10 Beschäftigten nutzen KI.<sup>1</sup> Bei kleineren Betrieben liegt die Quote spürbar darunter.

70 %

der Verwaltungen sehen Digitalisierung 2026 als wichtigste Aufgabe.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Statistik Austria, 'IKT-Einsatz in Unternehmen 2025', Pressemitteilung, 24. Juni 2026, [statistik.at](https://www.statistik.at) [abgerufen 10/2026].

<sup>2</sup> VDIV Deutschland, 'Branchenbarometer 2026', 31. August 2026, [vdiv.de](https://www.vdiv.de) [abgerufen 10/2026] (DE).

<sup>3</sup> KfW Research, 'Nachfolge-Monitoring Mittelstand 2025', Fokus Volkswirtschaft Nr. 526, Januar 2026, [kfw.de](https://www.kfw.de) [abgerufen 10/2026] (DE).

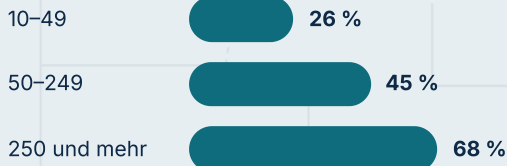
(DE) = Studie aus Deutschland, für Österreich als Tendenz zu lesen.

# Warum der KI-Einstieg kleinen Betrieben schwerfällt

KI verspricht Entlastung. Für eine einzelne Verwaltung ist der Weg dorthin aber aufwendig, und die Zahlen zeigen: Je kleiner der Betrieb, desto seltener der Einstieg.

## Größe entscheidet

KI-Nutzung in Österreich nach Beschäftigten im Betrieb, 2025<sup>1</sup>



## Was sind die Hürden?



### Fehlendes Know-how

Fehlendes Fachwissen wird am häufigsten als Hürde genannt.<sup>1</sup>



### Daten und Datenschutz

Datenschutzbedenken und rechtliche Unklarheiten bremsen den Einstieg.<sup>1,5</sup>



### Fehlende Anbindung

Für 63 % der KI-Anwender ist die Einbindung in Systeme die größte Hürde.<sup>4</sup>

## KI ist vor allem eine Fixkosten-Frage

Software, Schnittstellen, Spezialisten, Projektzeit und Schulung kosten weitgehend dasselbe, ob eine Verwaltung 300 oder 3.000 Einheiten betreut. Kleine Verwaltungen tragen diese Kosten auf weniger Schultern.

**Aus der Praxis.** Ich habe die Automatisierung eines Rechnungsworkflows für einen Konzern geleitet: 2.000 Rechnungen im Monat in einem Postfach, eine Vollzeitkraft zum Sortieren. Heute macht das ein KI-System, 90 % der Handarbeit sind weg.<sup>6</sup> Die Technik war der kleinere Teil, die eigentliche Arbeit das Change Management: Den Fachbereich früh einbinden, Parallelbetrieb unter Aufsicht, Rückmeldungen einarbeiten, das Team schulen. Am Ende haben die Nutzer den Wechsel nicht einmal bemerkt. In einer Hausverwaltung laufen ähnliche Workflows, nur sind die Kosten für die Automatisierung der Workflows für kleine Betriebe oftmals zu hoch, insbesondere IT-Fachkräfte sind teuer. In einer Gruppe wird der Workflow einmal automatisiert, einmal bezahlt und von allen genutzt.

Niklas Gruber, Manereale

## So gelingt der Einstieg

### Stufe 1 Sechs Quick Wins für den Einstieg

Für alle, die noch nicht gestartet sind: Diese sechs Anwendungen laufen mit einfachen KI-Assistenten und sind in wenigen Tagen umgesetzt, ohne Projekt und ohne neue Software. Sie nehmen dem Team die Routine ab, die am meisten Zeit kostet.



**Vorab:** Eigentümerdaten gehören nicht in kostenlose Chat-Tools. Verwenden Sie nur Werkzeuge mit Auftragsverarbeitungsvertrag, die Ihre Daten nicht zum Training nutzen.



#### Korrespondenz

Posteingang vorsortieren, zusammenfassen, Antworten vorformulieren.



#### Protokolle und Beschlüsse

Lange Protokolle strukturieren, Beschlussvorschläge vorbereiten.



#### Eigentümerinformationen

Rundschreiben zu Heizungstausch, Energieausweis oder Klimageräten in Minuten.



#### Dokumenten-Analyse

Verträge, Nutzwertgutachten und Beschlüsse auswerten, in geschützter Umgebung.



#### Einwände zur Betriebskostenabrechnung

Einwendungen strukturieren, Antworten vorbereiten. Die Prüfung bleibt bei Ihnen.



#### Rechnungen

Eingangsrechnungen erfassen, prüfen und zuordnen; Differenzen zum Bankkonto finden.

### Stufe 2 Teilautomatisierte Prozesse

Echte Automatisierung, etwa ein Rechnungsfreigabe-Prozess vom Posteingang bis zur Freigabe, braucht Vorbereitung: Saubere Daten, Datenschutz von Anfang an und ein Team, das mitzieht.

01

Abläufe erheben

02

Wiederkehrendes zuerst

03

Daten und Datenschutz

04

Pilot mit dem Team

05

Lernen und nachsteuern

<sup>1</sup> Statistik Austria, 'IKT-Einsatz 2025' (wie Anm. 1, Seite 1); Grafik: alle Branchen, erhoben nur Unternehmen ab 10 Beschäftigten, kleinere Betriebe sind nicht erfasst.

<sup>4</sup> VDIV Deutschland, 'KI-Umfrage unter 419 Immobilienverwaltungen', März 2024, [vdiv.de](https://www.vdiv.de) [abgerufen 10/2026] (DE).

<sup>5</sup> BSC Strategy Consulting und BOCK immo-consulting, 'KI in der Hausverwaltung: Status quo und Potenziale', WKO, 2025, [wko.at](https://www.wko.at) [abgerufen 10/2026].

<sup>6</sup> Marie Lepoutre, Lior Perez und Niklas Gruber, 'Transform Invoice Processing and Drive Innovation with Amazon Bedrock: A Holcim Success Story', AWS for Industries Blog, 12. Mai 2025, [aws.amazon.com](https://aws.amazon.com) [abgerufen 10/2026].

# Hohe Investitionskosten sind für kleine Verwaltungen eine Herausforderung - Gemeinsam statt allein

In einer Gruppe verteilen sich die Kosten der Digitalisierung auf viele Verwaltungen. Der Nutzen bleibt bei jeder einzelnen.



## Einmal investieren, oft nutzen

Software und Automatisierung werden einmal aufgebaut und von allen genutzt.



## Spezialisten teilen

Digitalisierungs- und KI-Know-how steht jeder Verwaltung zur Verfügung.



## Gemeinsame Plattform

Einheitliche Prozesse und Daten sind die Basis, auf der KI funktioniert.



## Entlastung im Alltag

Schulung für das Team, Unterstützung bei Reporting, Finanzen und Personal.

## Ihr Lebenswerk ist unsere Verantwortung.

Manereal übernimmt Hausverwaltungen in Österreich und führt sie verantwortungsvoll weiter. Bis 2034 stehen in Österreich rund 52.500 Betriebsübergaben an.<sup>7</sup> Informieren Sie sich jetzt über Ihre Möglichkeiten und Vorteile.

### Kontinuität vor Ort

Kontinuität für Mitarbeiter und Kunden ist der Kern unseres Modells. Dazu kommen die Vorteile aus dem Verbund. Die Gruppe teilt sich was teuer und selten ist: IT, Reporting, Finanzen und Personal.

### Investitionen und Digitalisierung

Manereal verfügt über ein eigenes Team für Digitalisierung und KI und entwickelt Prozesse und Automatisierungen ohne das neue Systeme bei den Hausverwaltungen implementiert werden müssen.

### Ihr Tempo bei der Übergabe

Ob Zeitpunkt, Übergang oder Ihre Rolle danach. Sie entscheiden Ihr Tempo und wir erarbeiten mit Ihnen gemeinsam einen Übergabeplan.

### Lassen Sie uns unverbindlich sprechen.

30 Minuten, unverbindlich und vertraulich, telefonisch oder persönlich. Wir nehmen uns Zeit für Ihre Fragen.

[Zum Kontaktformular](https://manereal.at/kontakt) (manereal.at/kontakt)

### Nächste Ausgabe

**Was ist meine Hausverwaltung wert?** Außerdem: Bewertung · Übernahme · Nachfolge · Digitalisierung

[Newsletter abonnieren →](#)

Sie haben diese Ausgabe als Beilage erhalten? Abonnieren Sie den Newsletter unter [manereal.at/newsletter](https://manereal.at/newsletter).

<sup>7</sup> Wirtschaftskammer Österreich und BMWET, „Betriebsübergaben in Österreich 2025–2034“, 2026, [bmwet.gv.at](https://bmwet.gv.at) [abgerufen 10/2026].