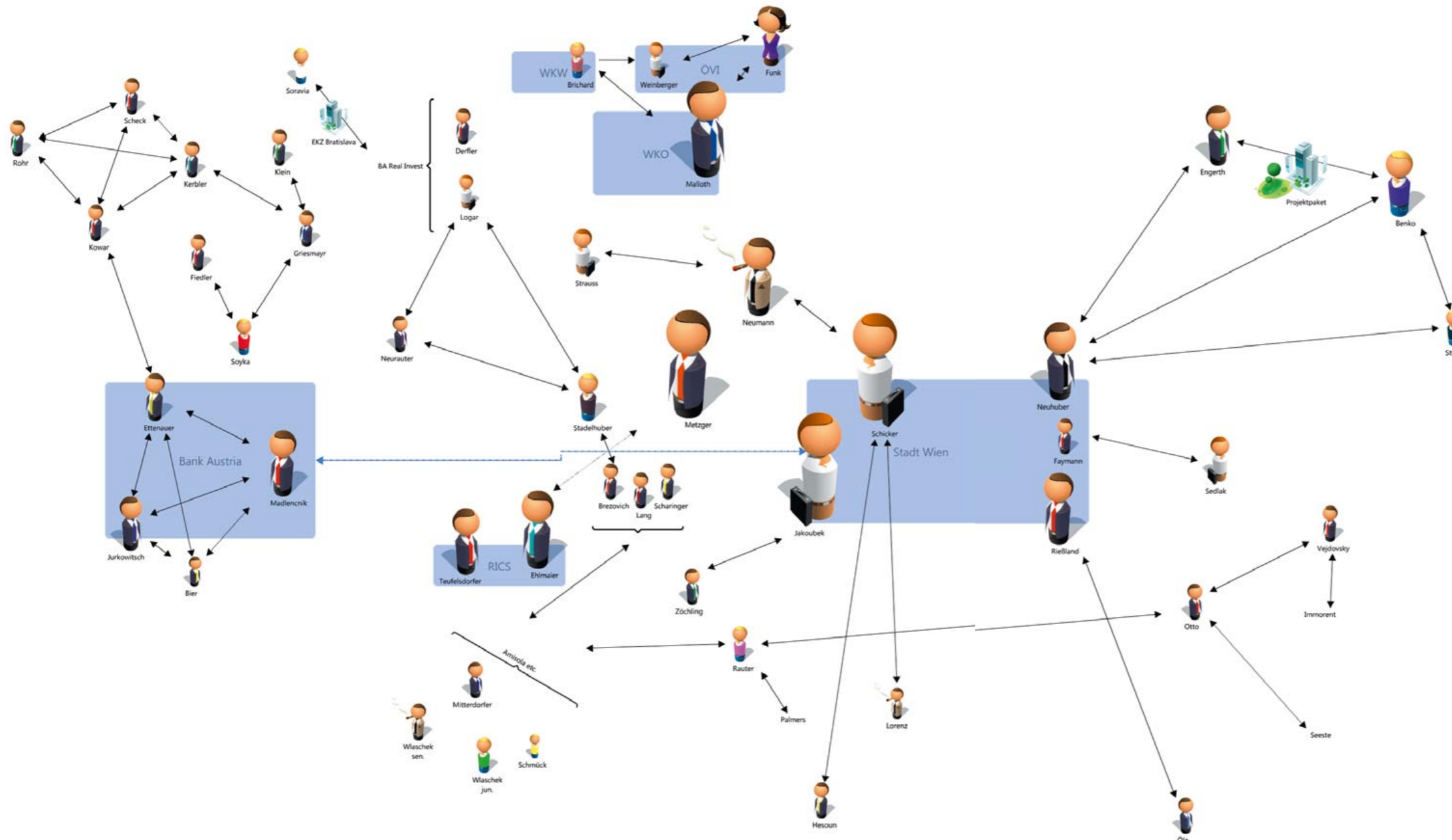


# Die neuen Netzwerke der Macht

WIEN IST TATSÄCHLICH ANDERS. WER IN WIEN NICHT TEIL DER NETZWERKE IST, KOMMT NICHT ZUM VOLLEN FUTTERTROG. JEDER KENNT JEDEN – ABER WER KANN MIT WEM BESONDERS GUT? WER IN ÖSTERREICH IMMOBILIENGESCHÄFTE MACHEN WILL, MUSS WISSEN, WIE DIE INFORMELLEN NETZWERKE FUNKTIONIEREN. EIN ÖSTERREICH-FÜHRER DER BESONDEREN ART. IN FORTSETZUNGEN.

[AUTOR: HEIMO ROLLETT]



## WHO IS WHO

### ERKLÄRUNGEN ZUM DIAGRAMM

Das Diagramm zeigt persönliche Beziehungen von Playern in der Immobilienbranche zueinander. Je größer die symbolische Personen abgebildet sind, um so aktivere Netzwerker innerhalb der Branche sind sie. Branchenfremde, aber relevante Personen sind transparent dargestellt.

### NAMENSREGISTER

Benko, René (Signa Holding)  
 Bier, Karl (UBM)  
 Brezovich, Stefan (ÖRAG)  
 Brichard, Oliver (Brichard Immobilien)  
 Derfler, Karl (BA Real Invest)  
 Ehlmaier, Michael (CPB)  
 Engerth, Peter (Raiffeisen Leasing)  
 Ettenauer, Bruno (CA Immo)  
 Faymann, Werner (Bundeskanzler der Republik Österreich)  
 Fiedler, Alexander (RED)  
 Funk, Margret (Funk Immobilien)  
 Griesmayr, Michael (IC Projektentwicklung)  
 Hesoun, Wolfgang (Porr)  
 Jakoubek, Thomas (WED, BAI, Immobilien Holding)  
 Jurkowitzsch, Franz (Warimpex)  
 Kerbler, Günter (Conwert)  
 Klein, Hermann (IG Immobilien)  
 Kowar, Johann (Conwert)  
 Lang, Thomas (ÖRAG)  
 Logar, Herbert (BA Real Invest)  
 Lorenz, Peter (Peter Lorenz Ateliers)  
 Madlencnik, Reinhard (Bank Austria)  
 Malloth, Thomas (Kanzlei Dr. Gerhard Stingl)  
 Metzger, Alfons (MRG Metzger Realitäten Gruppe)  
 Mitterdorfer, Michael (Amisola, Estrella)  
 Neuhuber, Alexander (Magan Holding)  
 Neumann, Heinz (Neumann + Partner)  
 Neurauter, Markus (Raiffeisen evolution)  
 Ölz, Bernhard (Prisma Holding)  
 Otto, Eugen (Otto Immobilien)  
 Rauter, Hermann (online hausverwaltung)  
 Rießland, Bernhard (WWFF)  
 Rohr, Thomas (Conwert/Resag)  
 Scharinger, Peter (ÖRAG)  
 Scheck, Friedrich (ECO Bunsiness)  
 Schicker, Rudolf (Planungsstadtrat, Stadt Wien)  
 Schmück, Christian (Colourfish)  
 Sedlak, Wilhelm (Sedlak)  
 Soravia, Hanno und Erwin (Soravia Group)  
 Soyka, Georg (Soyka/Silber/Soyka)  
 Stadlhuber, Christoph (Bundesimmobiliengesellschaft)  
 Strauss, Karl-Heinz (Strauss & Partner)  
 Stumpf, Georg  
 Teufelsdorfer, Herwig (Hypo Real Invest)  
 Vejnovsky, Ernst (s Immo)  
 Weinberger, Udo (Weinberger Biletti Immobilienmanagement)  
 Waschek, Karl (Amisola, Estrella)  
 Waschek, Karl Philipp (Ermione, Colourfish)  
 Zöchling, Michael (Bareal)

**NETZWERKBAROMETER: MAKLER**

Welcher Makler ist in Österreich wie stark vernetzt? Wer networkt wie aktiv?

Brezovich, Stefan / ÖRAG	↔
Ehlmaier, Michael / CPB	↑
Huber, Max / Dr. Max Huber	↔
Muzicant, Georg / Colliers Columbus	↓
Otto, Eugen / Otto Immobilien	↔
Ridder, Andreas / CBRE	↑
Rohr, Thomas / RESAG	↔
Spiegelfeld, Georg / Spiegelfeld Immobilien	↑
Stolberg, Bernhard / Inter-Pool	↓
Zöchling, Michael / Boreal	↑

**NETZWERKBAROMETER: ANWÄLTE**

Artnr, Stefan / Dorda Brugger Jordis	↑
Birkner, Albert / CHSH	↔
Nemetschke, Alfred / Schönherr	↑
Pachler, Hannes / Binder Grösswang	↑
Wachter, Lothar / Wolf Theiss	↑
Weselik, Nikolaus / CMS Reich-Rohrwig Hainz	↓
Winkler, Oskar / DLA Piper	↔
Witt-Döring, Daniela / Weber Maxl & Partner	↑
Zottl, Thomas / Freshfields Bruckhaus Deringer	↓

„Ja, Österreich ist ein sehr interessanter Markt, aber keiner, wo man als Nicht-Insider Geschäfte machen kann“, klagte unlängst ein Hamburger Hotelimmobilienexperte im Gespräch mit dem Immobilien Magazin. Tatsächlich ist das Bild vor allem der Wiener Immobilienszene im Ausland (und dazu zählt aus Wiener Sicht auch schon Westösterreich) folgendes: Der Balkan beginnt nicht in Österreich, aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ist die Alpenrepublik – vor allem Ostösterreich – sogar Zentrum des Balkans. Alles geht hier, wenn man nur die richtigen Leute gut genug kennt. Dann ist der Markt wohl der attraktivste im deutschen Sprachraum. Wenig geht, wenn man nicht weiß, zu wem man gehen soll.

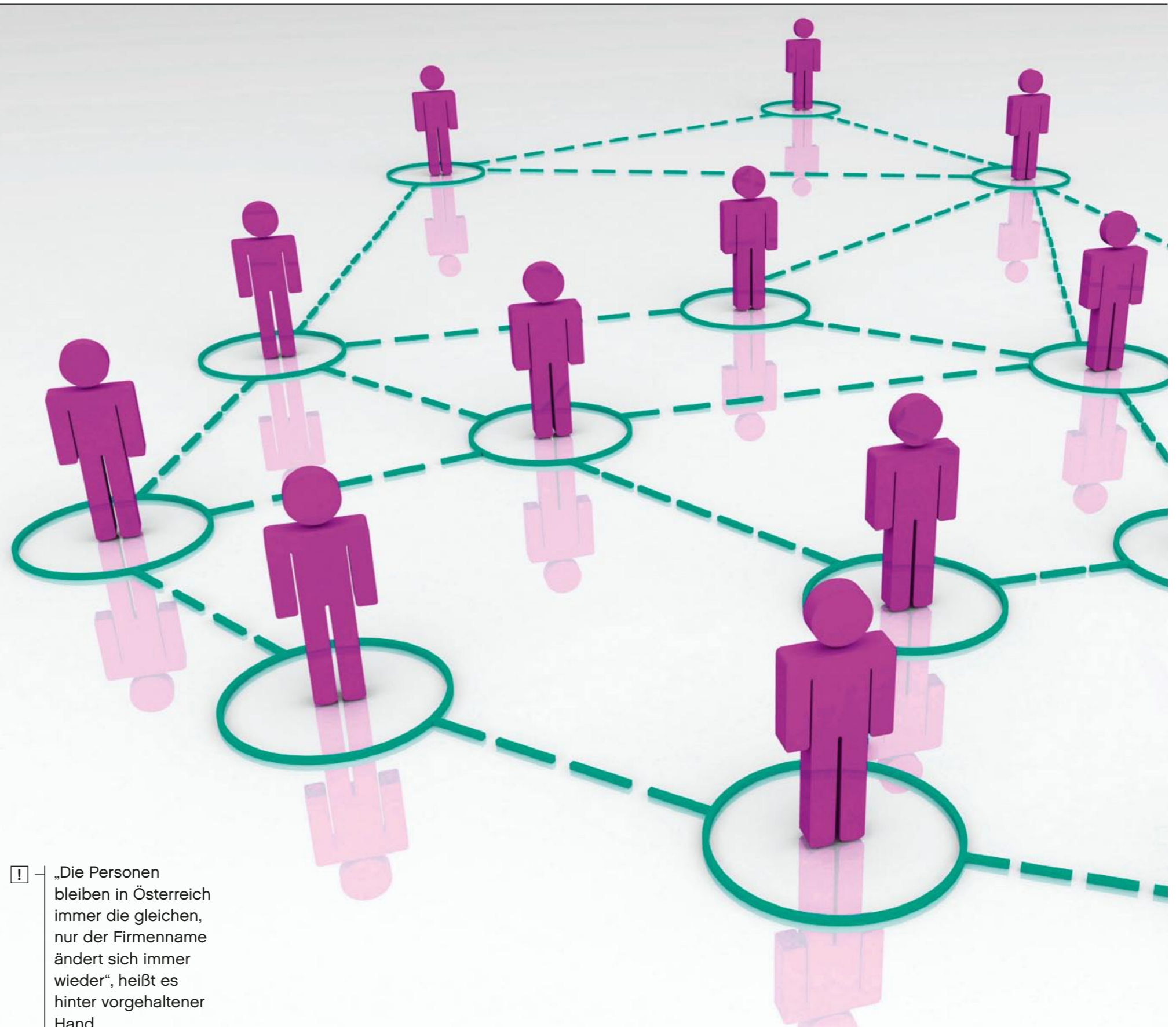
Früher war alles ganz einfach. Wie in der k.u.k.-Zeit gab es einen Kaiser, der im österreichischen Immobilien-Imperium den Ton vorgab: Karl Petrikovics, ehemaliger Vorstand von Immofinanz, Immoeast und Constantia Privatbank. Er stand unvermeidbar im Mittelpunkt der Branche. Ein Großteil der Branche drängte sich zu ihm, wann und wie immer es ging. Und wer es nicht tat, war irgendwie nicht in, in Wien beziehungsweise der Wiener Immobilienszene. Als es einmal ein junger Tiroler – René Benko – wagte, seine Kreise zu stören, folgte eine Klagsserie durch alle Instanzen.

Der damals gerade am Beginn seiner Laufbahn stehende Jungspund nannte seine Unternehmensgruppe „Immo fina“ – wohl nicht zufällig bis auf zwei Buchstaben dem damals großen Vorbild Immofinanz entsprechend. Petrikovics gefiel das gar nicht, klagte – und verlor in allen Instanzen. Dass Benko nach Rechts-

kraft plötzlich und freiwillig auf Signa-Holding umsattelte, beleuchtet nicht nur eine Facette seiner Persönlichkeit, sondern war aus heutiger Sicht in jeder Hinsicht eine sehr gute Entscheidung.

Wie auch immer – im Herbst letzten Jahres, als der Immofinanz-Krimi mit dem Rücktritt Petrikovics von seinen Vorstandspositionen seinen Anfang in der Öffentlichkeit nahm, bebte dieses Machtgefüge. Es bildeten sich neue, kleinere und verwobenere Netzwerke. Micro-Seilschaften, die allerdings über Erfolg und Misserfolg am österreichischen Markt ausschlaggebend sein können. Persönliche Kontakte, die meist viele berufliche Veränderungen überdauern.

„Die Personen bleiben in Österreich immer die gleichen, nur der Firmenname ändert sich immer wieder“, heißt es hinter vorgehaltener



! „Die Personen bleiben in Österreich immer die gleichen, nur der Firmenname ändert sich immer wieder“, heißt es hinter vorgehaltener Hand.

! – Früher war alles ganz einfach. Wie in der k.u.k.-Zeit gab es einen Kaiser, der im österreichischen Immobilien-Imperium den Ton vorgab.

Hand. Heinz Fletzberger hat beispielsweise in den letzten Jahren einige neue Visitenkarten bekommen: Nachdem er als Geschäftsführer Raiffeisen evolution verlassen hatte, kam er zur SIGMA, wechselte weiter zur KGAL, dann zur DEKA und nun verändert er sich er abermals. Nächster Halt: Vorstand der SÜBA.

Neben formalen Netzwerken wie freiwilligen (ÖVI) oder verpflichtenden (WKÖ) Berufsverbänden verbindet freilich eine gemeinsame berufliche Vergangenheit. So riss der Kontakt zwischen Herbert Logar (ehemaliger) und Christoph Stadlhuber (Noch-immer-Geschäftsführer der Bundesimmobiliengesellschaft) ebenso wenig ab wie zwischen dem CA Immo-Chef Bruno Ettenauer und dem Conwert-Vorstand Johann Kowar – selbst wenn die beiden in ihrem Job nun eher Konkurrenten sind, hält der aktive Kontakt, der aus der gemeinsamen Creditanstalt-Zeit stammt. Ettenauer hat – nicht zuletzt aufgrund seiner hervorragenden Kontakte, die er sich als Oberhaupt der Immobilienfinanzierungsabteilung der Bank Austria aufbaute – aber auch darüber hinaus ein hervorragendes Netzwerk, das – dank WED- und BAI-Chef Jakoubek – bald auf die UBM und die Warimpex ausgedehnt wurde.

Ein begnadeter Netzwerker ist jedenfalls auch der Wiener Gemeinderat Alexander Neuhuber. Nach dem Verkauf der von ihm in Österreich gegründeten DTZ Neuhuber (damals übrigens stets unter den TOP-3 der Büroimmobilienmakler zu finden) betätigte er sich neben seinen politischen Aktivitäten als Investor und Berater. Einer seiner ersten Top-Kunden: Georg Stumpf, der ihn als Berater im Zuge des von ihm geplanten Verkaufes des Millennium Tower engagiert hatte. Und so lernte er auch einen weiteren Highflyer der Branche kennen: René Benko.

Dieser kam beim beabsichtigten Kauf des Towers bekanntlich zwar nicht zum Zug, der Kontakt blieb aber erhalten und alsbald sah man Alexander Neuhuber auch als Berater (und potenziellen Geschäftspartner) von René Benko ebenso wie für bzw. mit Georg Stumpf. Genial vernetzt ist auch ein langjähriger Weggefährte von Neuhuber: Axel Mader, der nach seinem Ausstieg bei der heutigen Styria Multimedia ge-

meinsam mit dem leider plötzlich verstorbenen „Alfi“ Lion eine eigene Immobiliengruppe erfolgreich aus dem Boden stampfte. Mit an Bord der nicht minder optimale Kontaktmensch Wolf Theiss-Partner Lothar Wachter.

Einer, der gleichfalls quasi von Berufswegen kreuz und quer mit der Branche Kontakte hat, ist Alfons Metzger. Er hat in der einen oder anderen Form einen Großteil der österreichischen Gewerbeimmobilien bewertet und ist beispielsweise als Aufsichtsrat des Wiener Flughafens und persönlicher Freund diverser (zum Teil ehemaliger SP-)Spitzenpolitiker auch politisch hochkarätig und breit vernetzt. Nachsatz: Nur Immofinanz-Objekte finden sich nicht – oder kaum – auf der Bewertungsliste des ehemaligen FIABCI-Weltpräsidenten, der wahrscheinlich von allen österreichischen Immobilienprofis die intensivsten Auslandskontakte hält.

#### TOP-NETZWERKER AUSSERHALB DER BRANCHE

Nicht nur innerhalb der Branche sind Kontakte wichtig. Wer wie Metzger oder Benko Anschluss zu weiteren Kreisen pflegt, tut sich im Geschäftsleben leichter. Benko, von den Medien als Superstar verehrter Jungspund, zeigt sich selbst so gut wie nie auf Veranstaltungen, umso öfter ist er allerdings mit eigenartigen Nachrichten in den Medien zu finden – so erst unlängst, als er den Ex-Bundeskanzler Alfred Gusenbauer an Bord holte. Ebenso wenig aktiv in der Immoszene präsentiert sich der Kanzler-Nachfolger Gusenbauers, der ehemalige Wohnbaustadtrat von Wien, Werner Faymann. Man braucht nicht darüber zu diskutieren, dass Faymann Top-Kontakte hat. Eine besonders intensive Verbindung innerhalb der Branche pflegte der Bundeskanzler aber nach wie vor zu seinem Freund Baumeister Wilhelm Sedlak, hält sich ein Gerücht in der Branche.

Auch die Soravia-Brüder, die z. B. über das EKZ Shopping Palace in Bratislava mit dem BA Real Invest verwoben sind, gelten als Geschäftsmänner mit ausgezeichneten Kontakten – allerdings sind auch sie in der Immobilienbranche eher selten gesehen. Kein Freund der Immo-Cocktail-Gesellschaft ist auch UBM-Vorstandssprecher Karl Bier. ||

#### INFO

##### SERIE

Lesen Sie ab der kommenden Ausgabe unsere Serie „Wer kennt wen in Österreichs Immobilienbranche – der goldene Schlüssel zu besseren Geschäften“

##### FORMALE IMMO-NETZWERKE IN ÖSTERREICH

- „Frauen in der Immobilienwirtschaft“ – in Gründung
- Absolventenverband der FH Kufstein, [alumni.fh-kufstein.eu](http://alumni.fh-kufstein.eu)
- Absolventen-Verein der FH Wiener Neustadt
- CARI – Absolventenverband der FH Wien, [www.cari.at](http://www.cari.at)
- FIABCI – [www.fiabci.at](http://www.fiabci.at)
- FMA/IFMA – Facility Management Austria, [www.ifma.at](http://www.ifma.at)
- GIMMEN – Unabhängige Gesellschaft für Immobilienwirtschaft & Entwicklung, [www.gimmen.at](http://www.gimmen.at)
- ImmoABS – Immobilienabsolventen TU Wien, [www.immoabs.at](http://www.immoabs.at)
- ÖHGB – Österreichischer Haus und Grundbesitzerverband, [www.oehgb.at/](http://www.oehgb.at/)
- ÖVI – Österreichische Verband der Immobilienreuhänder, [www.ovi.at](http://www.ovi.at)
- REN – Real Estate Network, [www.realestatenetwork.at](http://www.realestatenetwork.at)
- RICS Austria – [www.joinricsineurope.eu](http://www.joinricsineurope.eu)
- WKÖ – Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband Immobilien- und Vermögenstreuhänder, [www.wkimmo.at](http://www.wkimmo.at)
- WKW – Wirtschaftskammer Wien

##### VERANSTALTUNGSHINWEIS

„GIMMEN – Unabhängige Gesellschaft für Immobilienwirtschaft & Entwicklung“ veranstaltet zu dem Thema „Formelle & informelle Netzwerke in der Immobilienwirtschaft“ am 25. Mai 2009 eine Podiumsdiskussion, bei der zahlreiche Vertreter von Netzwerken anwesend sein werden.

25. Mai, Beginn: 19.00 Uhr  
Aux Gazelles  
Rahlgasse 5, 1060 Wien  
[www.auxgazelles.at](http://www.auxgazelles.at)

Anmeldung & Kontakt  
GIMMEN, Friedrich J. Bleier  
Tel: +43 664 5443611  
[office@gimmen.at](mailto:office@gimmen.at)  
[www.gimmen.at](http://www.gimmen.at)