

Hohe Produktivität dank PowerHaus

„Das ist ein großer Wettbewerbsvorteil“

Dass Immobilienverwaltung weit mehr sein kann als die kaufmännische WEG-Verwaltung, beweist ein Verwaltungsunternehmen aus Hannover, das seinen Schwerpunkt auf die Immobilie und ihre Technik legt. Durch Effizienz in den Routineaufgaben erreicht das Unternehmen eine hohe Produktivität – nicht zuletzt dank der Verwaltungs-Software.

Das Beta-Teststudio Hannover

Die Kerkhoff Hausverwaltung arbeitet schon lange mit der Verwaltungs-Software PowerHaus. „Wir kennen PowerHaus bereits aus den ersten Versuchen im Jahr 1998.“ Produktiv nutzen die Hannoveraner das Programm seit 1999. Seitdem ist man dort sehr zufrieden.

„Wenn wir ein Mietverwaltungsobjekt übernehmen, das zwei Generationen Eigentümern gehört und zehn Wohnungen hat, die mit acht verschiedenen Mietvertragstypen, Verteilerschlüsseln und Abrechnungsmengen ausgestattet worden sind, können wir das Objekt trotzdem abrechnen“, sagt Lührs beeindruckt.

„Mit dem Werkzeug PowerHaus kann ich meine Arbeit vernünftig machen.“

Die 2.000 Einheiten der Hausverwaltung werden zwar überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzt, der Bestand ist jedoch sehr heterogen. Das kleinste Objekt ist eine Stadtvilla mit nur zwei Eigentümern und drei Wohnungen, das größte war ein Komplex mit 35.000 Quadratmetern Gewerbefläche und einer U-Bahn-Station darunter, der einer Eigentümergemeinschaft gehört. Im Portfolio der Hannoveraner finden sich relativ einfach zu verwaltende Objekte wie ein Zehnfamilienhaus aus den 50er Jahren, aber auch Wohnanlagen, die Verwalter vor schwierige Aufgaben stellen. Zum Beispiel eine mit 100 Eigentümern, in der sehr viel Gebäudetechnik verbaut ist. Dort gibt es drei Schwimmbäder auf dem Dach, ein Blockheizkraftwerk, eine Holzpellettheizung, mehrere Fahrstühle und Lüftungsanlagen.

Personal für Kunden sichtbar machen

Deshalb arbeitet die Kerkhoff Hausverwaltung mit dem PowerHaus-Modul Objektbetreuung. Damit kann die technische Instandhaltung dem kaufmännischen Bereich angegliedert werden. Rechnungen können so kontrolliert, erfasst und mit dem Modul Online-Konto gleichzeitig im elektronischen Zahlungsverkehr verbucht werden. Lührs ist überzeugt:

Kurzporträt

Unternehmen:

 **kerkhoff** Hausverwaltung OHG

Kerkhoff Hausverwaltung OHG
Seelhorststraße 9
30175 Hannover
Tel.: +49 511 288693-0
Fax: +49 511 288693-69
E-Mail: hausverwaltung@kerkhoff.com

Die Kerkhoff Hausverwaltung in Hannover beschäftigt insgesamt neun Mitarbeiter. Das Unternehmen, das auf den ersten Blick wie eine ganz normale Hausverwaltung aussieht, übernimmt neben der WE-, Miet- und Sondereigentumsverwaltung auch das Facility Management und die Baubetreuung für ihre Verwaltungsobjekte. Neben Geschäftsführer Peer Lührs arbeiten dort zwei kaufmännische Mitarbeiter in der Mietverwaltung, zwei in der WEG-Verwaltung, zwei fest angestellte Architekten, eine Assistentin und ein. Die Verwaltung hat eine starke technische Ausrichtung und in diesem Bereich immer noch Personalbedarf.

Peer Lührs, Geschäftsführer
der Kerkhoff Hausverwaltung, Hannover



© mirko krenzel photodesign

„Das ist ein großer Wettbewerbsvorteil. Wir müssen nur noch zehn Prozent der anfallenden Kontobewegungen manuell kontieren, zum Beispiel bei Betragsänderungen.“

Die restlichen 90 Prozent seien wiederkehrende Zahlungen, die automatisch verbucht würden. Das helfe, produktiver zu sein und Ressourcen einzusparen. „Für uns als Dienstleister ist es von Vorteil, wenn wir unser Personal für Kunden sichtbarer machen“, so Lührs. „Das Verbuchen von Kontoauszügen gehört nicht dazu.“

Qualität und hohe Produktivität sichern

Im Bereich Objektbetreuung hat die Hausverwaltung sinnvolle standardisierte Vorgehensweisen, die vom gleichnamigen PowerHaus-Modul vorgegeben werden. Das führt zu gleichbleibender Qualität.

„Für mich ist es wichtig, jede Instandhaltung von A bis Z nachvollziehen zu können. Das hilft mir auch, Qualität zu sichern. Und wenn ich unsere Personalstärke betrachte, sehe ich, dass wir unseren Verwaltungsbestand relativ schlank bewirtschaften und eine hohe Produktivität haben“, erklärt Lührs. So bleibt genug Zeit, sich um das eigentliche zu kümmern – die Immobilie selbst.

Wichtiger Dialog mit den Kunden

Bei der Weiterentwicklung von PowerHaus spielen die Kunden eine wichtige Rolle – auch wenn nicht alle vorgeschlagenen Änderungen sofort umgesetzt werden können. Im Laufe der letzten 14 Jahre hat Peer Lührs einige der Verbesserungen selbst angestoßen, wie z. B. das Buchungsjournal fortlaufend zu drucken.

Er nutzt hierbei auch die Möglichkeit von Kundenforen, wie z. B. in Hannover. „Ich habe per E-Mail angeregt, dass eine Datensicherung nur dann erfolgt, wenn der letzte Benutzer das Programm schließt“, erinnert sich Lührs. Eine Woche nach dem Versenden der E-Mail war die Anregung im Programm umgesetzt.

Rendite bei Kleinobjekten mit Zusatzmodulen von PowerHaus

Immer öfter geben Verwalter kleinere Mehrfamilienhäuser ab, weil sie den Aufwand in keinem Verhältnis zur Vergütung sehen. Der Hannoveraner geht einen anderen Weg. Für ihn ist das auch eine Frage der Risikodiversifikation. „Letztlich wird niemand gezwungen, ein kleines Mehrfamilienhaus für zehn Euro pro Einheit im Monat zu verwalten. Ich nehme auch schon mal 50 Euro pro Einheit bei einem kleinen Objekt. Und es gibt Kunden, die bereit sind, das zu bezahlen, wenn die Leistung stimmt. Dann kann sich auch ein kleineres Objekt rechnen“, so Lührs. Die zusätzlichen Software-Module, die im Laufe der Zeit entwickelt worden seien, unterstützen ihn dabei.

Teambesprechung bei der Kerkhoff Hausverwaltung



© mirko krenzel photodesign