

Neues Geschäftsfeld für Immobilienverwalter

„Ich dachte mir: Das kann ich besser“

Angesichts zunehmender Konkurrenz und steigenden Preisdrucks suchen immer mehr Immobilienverwalter nach neuen Möglichkeiten der Kundenbindung und einem Alleinstellungsmerkmal. Ganz nebenbei erschließt sich manchem dadurch ein ganz neues Geschäftsfeld: die Heizkostenabrechnung.

Dirk Maier, Geschäftsführer der Maier-Immobilien Verwaltungs- und Vermittlungsgesellschaft aus dem schwäbischen Besigheim hatte die Nase gestrichen voll: „Ich habe mich bei vielen Heizkostenabrechnungen über die großen Wärme-

noch die Frage nach dem Geräteanbieter. „Die Hardware haben wir von Gemas gemietet, weil wir das Unternehmen bereits bei der Abrechnungs-Software als schnell, flexibel und kompetent kennen gelernt haben“, so Maier.

Das Ablesen selbst ist kinderleicht. Zwischen dem 20. Dezember und 15. Januar werden alle Objekte abgelesen. Dazu wird die ganze Firma eingespannt, das sind 20 Personen inklusive freier Mitarbeiter und Azubis. Im Zuge der Ablesung bekommt jeder Kunde einen Ablesebeleg. Ab dem 15. Januar beginnt das Unternehmen mit den Betriebskostenabrechnungen, dann sind viele Heizkostenabrechnungen schon fertig. Anschließend kann Maier sofort loslegen und Eigentümerversammlungen abhalten. Und sollte sich in der Heizkostenabrechnung doch einmal ein Fehler eingeschlichen haben, ist er in wenigen Minuten behoben. „So zahlen unsere Kunden für besseren Service und modernere Technik in etwa das Gleiche wie vorher. Dadurch binden wir trotz der jährlich kündbaren Dienstleistung unsere Kunden langfristig an uns“, ist Maier überzeugt. Bisher erstellt das Unternehmen für rund 2000 Einheiten die Heizkostenabrechnung. Darunter sind 2006 erstmalig auch 150 Wohnungen anderer Verwalter.

Der schnelle Erfolg hat den Geschäftsführer darin bestärkt, den eingeschlagenen Weg konsequent weiterzugehen. Deshalb hat er vor kurzem ein eigenes Wärmemessdienstleistungsunternehmen gegründet. Maier: „Im Jahr 2007 wer-

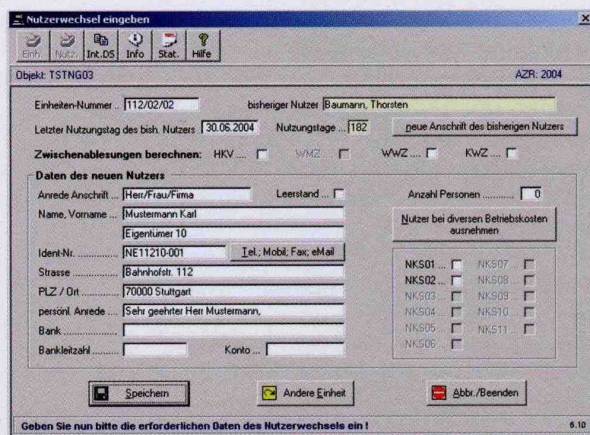
den wir alle 3000 eigenen Verwaltungseinheiten selbst abrechnen.“ Doch das reicht dem Immobilienverwalter noch lange nicht. Die neue Abrechnungsfirma soll in fünf Jahren regional eine feste Größe sein und auch Objekte, die nicht in eigener Verwaltung sind, ablesen und abrechnen. Maier: „Da ist noch enormes Entwicklungspotenzial.“

om

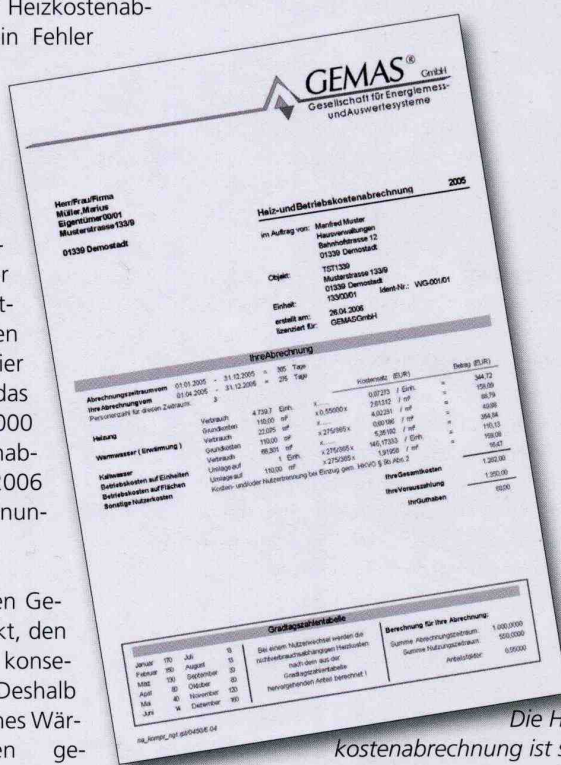


Dirk Maier, Geschäftsführer der Maier-Immobilien Verwaltungs- und Vermittlungsgesellschaft, macht die Heizkostenabrechnung für seine Eigentümer selbst.

messdienste geärgert. Häufig war die Ablesung fehlerhaft, oder sie dauerte zu lange.“ Also hat er sich überlegt, ob er Ablesung und Abrechnung selber machen kann. Anfang 2000 hat Maier, der rund 3000 Einheiten verwaltet, dann mit zwei kleinen Objekten angefangen. Er entschied sich für die Abrechnungssoftware von Gemas. In den Wohnungen mussten zuerst die Verdunster durch elektronische Heizkostenverteiler und Wärmehäher ersetzt werden. Die Umrüstkosten betragen bei Heizkostenverteilern zirka 30 Euro pro Heizkörper. Bereits bei zwei Zwischenabrechnungen wegen Mieterwechsel haben sich diese Investitionskosten allerdings amortisiert, da hierfür kein Wärmedienst benötigt wird. Deshalb war es nicht sonderlich schwer, die Eigentümer von einem Wechsel zu überzeugen. Dann blieb nur



Die Gemas-Software ist zuverlässig und leicht zu bedienen.



Die Heizkostenabrechnung ist sehr übersichtlich und gut zu verstehen.