

## DIE FREIHEIT DES DIGITALEN ARBEITENS

Haufe axera Referenzbericht

### AUF EINEN BLICK

Im Februar 2017 erhielt die Niesen Hausverwaltungen e.K. die Login-Daten für Haufe axera. Bei der Einführung leistete der Hersteller Unterstützung durch Consulting, telefonische Einweisungen und eine Vor-Ort-Schulung. Dokumentenvorlagen und Kontenrahmen wurden konfiguriert, Besonderheiten des Unternehmens, wie die Benennung des Objektbestands, konnte man in axera aufnehmen.

Seit dem 1.7.2017 wird produktiv mit der Mietverwaltung gearbeitet, seit 1.1.2018 mit der WEG-Verwaltung. Dazu sind die Module „Auswertungen“ und „Zahlungsverkehr“ im Einsatz. Insbesondere im Bereich Zahlungsverkehr, Mietenbuchhaltung und Rechnungswesen haben sich die Aufwände dank axera auf ein Minimum reduziert.

**Die Niesen Hausverwaltungen e.K. verwalten ihre Miet- und WEG-Objekte mit der immobilienwirtschaftlichen Plattform Haufe axera. Geschäftsführender Inhaber Sebastian Niesen ist begeistert von der webbasierten Software. Denn damit ist sein Unternehmen so flexibel und schnell wie nie. Das eröffnet neue Perspektiven für Arbeitsorganisation und Kundenservices.**

Wer zum ersten Mal die Niesen Hausverwaltungen e.K. in Düsseldorf besucht, bekommt den Eindruck, dass irgendetwas fehlt. Es sind die Akten und Papierunterlagen, die oft ganze Wände füllen. Hier sind sie digitalisiert, die Räume luftig und aufgeräumt. Wie überhaupt alles in der Immobilienverwaltung von Sebastian Niesen auf dem modernsten Stand ist, vom Arbeitsplatz bis zur responsiven Webseite.

Als letzten und zentralen Baustein der digitalen Verwaltung hat Sebastian Niesen 2017 die immobilienwirtschaftliche ERP-Software Haufe axera eingeführt. „Dank axera ist unsere Arbeit entspannter, und unser Tagesablauf hat sich deutlich entzerrt – obwohl

wir inzwischen mehr Einheiten verwalten“, beschreibt er die neue Situation. „Die Stimmung und Motivation im Team sind so gut wie nie.“

### DEZENTRALE VERWALTUNG, HOHER AUTOMATISIERUNGSGRAD

Haufe axera ist für Sebastian Niesen Leitsystem und passive Datenbank zugleich. Die Software lässt sich dezentral via Browser aufrufen, auf dem Rechner zu Hause und im Büro, oder unterwegs auf dem Tablet oder Smartphone. „Wir sind jetzt komplett unabhängig vom Büro“, sagt Sebastian Niesen. „Ein Smartphone reicht, um im Notfall Mieterakten einzusehen oder Stammdaten aufzurufen.“

Damit hat der Verwalter sein wichtigstes Ziel erreicht – und die Arbeit 4.0 ist keine Vision mehr. „Seit ich Vater bin, arbeite ich einen Tag in der Woche im Home Office“, erklärt er.

**„Wir sind jetzt komplett unabhängig vom Büro.“**

Sebastian Niesen,  
Geschäftsführender Inhaber,  
Niesen Hausverwaltungen e.K



## „DANK AXERA IST DIE ARBEIT ENTSPANNTER, UND UNSER TAGESABLAUF HAT SICH DEUTLICH ENTZERRT.“

Sebastian Niesen, Geschäftsführender Inhaber Niesen Hausverwaltungen e.K.

„Das ist auch für meine heutigen und zukünftigen Mitarbeiter ein attraktives Modell. Und ich kann nun erstmals einen externen Inklusionsarbeitsplatz schaffen.“

Im Verwalteralltag hat die Nutzung von Haufe axera viele konkrete, positive Effekte. „Unser Datenbestand ist erheblich detaillierter als früher, ebenso die Buchhaltung. Das Erstellen von Seriodokumenten und Auswertungen ist ein Kinderspiel. Vor allem läuft axera angenehm im Hintergrund“, sagt Sebastian Niesen. Beispielsweise sind die Prozesse rund um den Zahlungsverkehr hochgradig automatisiert. „Früher hatten wir am Monatsanfang hunderte Zahlungssätze, die unser altes ERP-System nicht zuordnen konnte. Mit axera sind es nur noch ein bis zwei unklare pro Woche, sodass sich unser Aufwand hier um 95 Prozent reduziert hat.“ Dafür ist die Zahlungsverkehrslösung von axera verantwortlich, die mit virtuellen Konten arbeitet. „Die Einführung virtueller Konten ist einer der besten Wege, die wir je gegangen sind“, sagt Sebastian Niesen. „Genau so genial ist die Kautionsverwaltung. Ohne Umweg über die Bank können wir Kautionen direkt in axera anlegen, verwalten, abrechnen und auflösen.“

### MOTIVIERTE MITARBEITER UND GUT VERSORGT KUNDEN

Einheitliche Workflows und flache Hierarchien prägen heute die Arbeit in der Düsseldorfer Immobilienverwaltung. „Wir haben den Mitarbeitern im Zuge der Digitalisierung mehr Kompetenzen übertragen, jeder kann heute die grundlegenden Aufgaben übernehmen oder da weitermachen, wo der Kollege aufgehört hat“, sagt Sebastian Niesen. „Hier ist axera ideal, weil sich jeder Schritt in der Software nachvollziehen und wieder zurückrollen lässt.“ Sein ganzes Team sei von der Software angetan, auch wegen ihrer Nutzerfreundlichkeit. „Die älteren Mitarbeiter schätzen die prozessnahe Navigation, die sie schnell zum Ziel

**„Mit axera können wir wachsen und sind für die Zukunft bestens aufgestellt.“**

Sebastian Niesen,  
Geschäftsführender Inhaber,  
Niesen Hausverwaltungen e.K.

bringt. Und die jüngeren sind begeistert von der Web-Applikation an sich.“ Und die Kunden? „Alle Mieter und Eigentümer empfinden uns heute als schneller“, sagt Sebastian Niesen. „Die Zeit, die wir durch die Automatisierung gewonnen haben, nutzen wir, um uns intensiver um ihre Belange zu kümmern, mehr Außentermine wahrzunehmen oder größere Projekte zu planen. Wir wollen die Eigentümer in Zukunft noch breiter und individueller beraten.“

Mit seiner immobilienwirtschaftlichen Plattform ist Sebastian Niesen mehr als zufrieden. „Meine Erwartungen

sind übererfüllt worden. Immer wieder staunen wir, wie viel das Programm kann. Wir arbeiten heute schneller, besser und genauer.“ 2018 will er weitere Module und die Partnersoftware Qivalo, eine offene Messdienstlösung, nutzen. „Mit axera können wir wachsen und sind für die Zukunft bestens aufgestellt.“



Die Niesen Hausverwaltungen e.K. sind eine mittelgroße Verwaltung aus Düsseldorf, die sich auf die digitale Mietverwaltung spezialisiert hat. Mit einem fünfköpfigen Team betreut das Unternehmen vornehmlich Mehrfamilienhäuser, dazu gemischt genutzte Mietobjekte und WEGs. Es ist dem Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter angeschlossen und bildet regelmäßig Immobilienkaufleute aus. „Dass bei uns der Mensch im Mittelpunkt steht, ist nicht nur ein Schlagwort“, sagt Geschäftsführer der Inhaber Sebastian Niesen. „Auch als digitale Verwaltung wollen wir unsere Kunden persönlich und individuell betreuen.“

Kontakt:  
Niesen Hausverwaltungen e. K.  
Geschäftsführender Inhaber  
Sebastian Niesen  
Herzogstraße 55 | 40215 Düsseldorf  
Tel: 0211 1592250  
E-Mail: info@niesen.immo  
www.niesen.immo