

USE CASE

GIRLAN IMMOBILIEN MANAGEMENT GMBH

Die Girlan Immobilien Management GmbH mit Sitz in Hamburg wurde 2007 von der italienischen Konzernmutter Prelios S.p.A. gegründet und fokussiert sich heute, nach weitreichender strategischer Neuausrichtung, bundesweit auf Gewerbeimmobilien. Bis 2010 fungierte Prelios Immobilien Management unter dem Namen „Pirelli RE Deutschland“. Girlan Immobilien Management und ihre Vorgängergesellschaften verwalteten neben Wohn- immer auch Gewerbeimmobilien. Ab 2007 gehörte die Deutsche Grundvermögen AG (DGAG), als Nachfolgegesellschaft der LEG Schleswig-Holstein und Teilen der Hamburger B&L-Gruppe, zur Pirelli & C. Real Estate S.p.A. Diese wurde 2004 mit Fokus auf Wohn- und Einzelhandelsimmobilien neu positioniert, womit der Geschäftsbereich Commercial eigenständig wurde. Die DGAG hatte ihren Ursprung in der 1925 gegründeten Wohnungsbaugesellschaft für Heimsparer in Kiel.

Die Girlan Immobilien Management GmbH hat sich im Herbst 2015 entschieden, neben dem vorhandenen ERP-System SAP ein neues, immobilienpezifisches ERP-System einzuführen. Das SAP-System für das Servicegeschäft wurde zugunsten von Crem Solutions iX-Haus abgelöst.

Ziel der Einführung war mehr Transparenz für die verschiedenen Geschäftsbereiche des Property- und Facility Managements zu schaffen. Dies sollte durch die weitestgehende Digitalisierung der typischen Arbeitsabläufe geleistet werden.

Im Vorfeld der Implementierung wurde daher ein Teil der bisherigen Prozessabläufe analysiert, um sie weiter optimieren zu können. Im Rahmen dieser Bewertung wurde deutlich, dass besonders bei der Abwicklung von Instandhaltungsprozessen große Optimierungspotentiale bestehen. Die Zielsetzung war, den gesamten Ablauf, von der Schadensmeldung über die Auftragserstellung bis hin zum Rechnungsausgleich, digital abzubilden. Darüber hinaus war besondere Eile geboten, denn für die Implementationsphase war nur eine Dauer von vier Wochen vorgesehen.

PROJEKTbeschreibung

Im Rahmen der prozessualen Neuausrichtung wurde ein kundenindividueller und komplexer Workflow skizziert, und mithilfe des DocuWare Workflow-Managers abgebildet. Die Systeme (iX-Haus/DocuWare) greifen dabei nahtlos ineinander. So wird der Prozess in iX-Haus initiiert und im Anschluss an DocuWare übergeben, um dort gemäß des definierten Prozesses weitergeroutet zu werden. Nach einem in iX-Hausplus vorbereiteten Auftrag wird in DocuWare anhand der Auftragsart geprüft, ob es sich um eine Sofortmaßnahme, einen Versicherungsfall oder einen regulären Instandhaltungsauftrag handelt. Basierend auf dieser Prüfung erfolgt der nächste Schritt innerhalb der Prozessstruktur.

Je nach Auftragsart sind bei der Prelios unterschiedliche Abteilungen am Prüf- und Freigabeprozess beteiligt. Entsprechend wird z. B. der Versicherungsfall durch den zuständigen kaufmännischen Objektmanager und der reguläre Instand-

haltungsauftrag durch den technischen Objektbetreuer geprüft und freigegeben. Dabei ermittelt DocuWare die Zuständigkeit automatisch. Bei Bedarf erfolgt die Freigabe auch erst nach Prüfung durch den kfm./techn. Objektmanager und den Eigentümer. Gegebenenfalls wird dabei ein vertraglich vereinbartes Vier-Augen-Prinzip gewahrt.

Nach Abschluss der Instandhaltungsmaßnahme und des beschriebenen Vorgangs, erhält Prelios die entsprechende Kreditoren-Rechnung. Diese durchläuft einen komplexen formalen Prüfprozess, der ebenfalls mithilfe des DocuWare Workflow-Managers konfiguriert wurde. Dort angestoßen, beginnt der Rechnungsfreigabeprozess. Sämtliche bearbeiteten Belege landen mit dem jeweiligen Bearbeitungsstatus und inklusive automatisierter Buchungsvorschläge im iX-Haus Rechnungseingangsbuch, wo sie entsprechend gebucht werden.

Von großem Nutzen für den Kunden ist die Möglichkeit, sämtliche Rechnungsbelege per Knopfdruck aufrufen zu können, ohne dabei die Hauptanwendung iX-Haus verlassen zu müssen. Jeder aufgerufene Beleg besitzt eine detaillierte Workflowhistorie und bietet somit vollständige Transparenz. Die Suchzeiten werden nahezu komplett vermieden und die Prüfprozesse einer standardisierten Prüfroutine unterzogen. Vertretungsregelungen und Eskalationsstufen finden dabei Berücksichtigung. Dadurch ist gewährleistet, dass Rechnungen zeitgerecht geprüft, die Zahlungsfristen eingehalten und bei Bedarf externe Prüfer eingebunden werden können.

Darüber hinaus wurde die elektronische Mieter- und Objektakte konzipiert, um jederzeit auf Knopfdruck die entsprechenden Dokumente im Zugriff zu haben. Diese Anforderung wurde durch die Integration von iX-Haus und DocuWare realisiert. Die Dokumentenscans werden dem iX-Haus-Multimedienbereich hinzugefügt und werden dabei im Hintergrund vollautomatisch an DocuWare übergeben. Diese Dokumente werden innerhalb der jeweiligen Mieter- und Objektakte abgelegt und verschlagwortet. Dies geschieht ebenfalls automatisiert, eine Aktion des Benutzers ist nicht notwendig.

Fazit

Die Abwicklung der Instandhaltungsmaßnahmen erfolgt vollständig digitalisiert. Die Vorgänge werden den zuständigen Mitarbeitern vom System zugeordnet und weitestgehend automatisch abgewickelt. Das bedeutet einen enormen Zeitgewinn. Zahlungen werden grundsätzlich fristgerecht geleistet und Skontofristen eingehalten. Dies schafft eine gute Ausgangsbasis für die Verhandlungen zukünftiger Rahmenverträge mit den Dienstleistungspartnern. Die lückenlose Dokumentation innerhalb der elektronischen Akten, ermöglicht den Objektmanagern, jederzeit detaillierte Auswertungen zu den Objekten durchzuführen und den Auftraggebern gegenüber stets vollumfänglich auskunftsfähig zu sein. Die Zielsetzung, mehr Transparenz durch Digitalisierung zu schaffen, wurde wunschgemäß realisiert. Darüber hinaus wurde eine erhebliche Zeitersparnis erreicht.



Kontakt

„Unternehmen entscheiden sich nicht mehr für das beste Programm. Sie entscheiden sich für die beste Lösung. Unsere Stärke ist das Gesamtpaket, bestehend aus Produkt inklusive Schnittstellen und Partnersoftware, umfassender Beratung und nachhaltigem Service.“

Felix Totz, Solution Sales Manager

Sie erreichen Felix Totz, Ihren Ansprechpartner für iX-Haus, über unsere zentrale Rufnummer **0049 2102 5546 0** oder direkt per E-Mail: ftotz@crem-solutions.de



„Mit unseren Partnerlösungen bieten wir Ihnen zahlreiche Produkte und Services, die Sie in der täglichen Arbeit mit unserer Software unterstützen. Auf diese Weise können nahezu alle Ihre Anforderungen entsprechenden Arbeitsprozesse abgebildet werden.“

Igor Tschernow, Leiter Business Unit Integrated Solutions

Igor Tschernow, Ihren Ansprechpartner für Partnerprodukte, erreichen Sie über die gleiche Rufnummer **0049 2102 5546 0** oder direkt per E-Mail: itschernow@crem-solutions.de