Crem Solutions Kundentag Berlin am 27.08.2024

Streletzki-Gruppe
Umsetzung der Digitalisierung

Thomas Mosig

SG

STRELETZKI GRUPPE

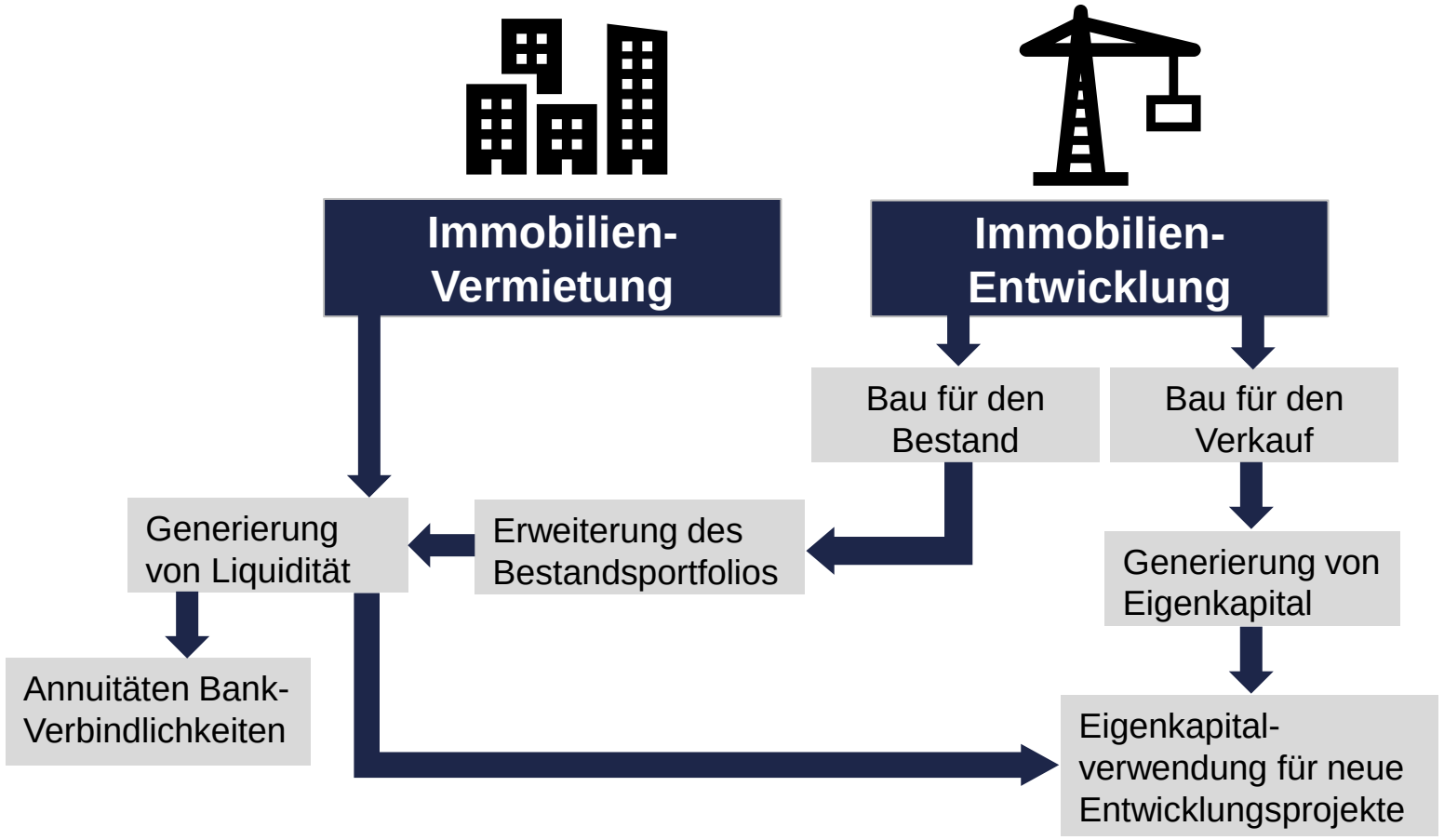
I. Streletzki-Gruppe

Immobilien-Vermietung und Immobilien-Entwicklung

SG

STRELETZKI GRUPPE

Streletzki-Gruppe – Geschäftsmodell



- **Steigerung der Cash-Flows aus dem Gewerbe-Vermietungsportfolio**
- **Attraktive Ergebnisse aus Projektentwicklungen Wohnen und Gewerbe**

Immobilien-Entwicklungen – Neubau Wohnen

Projekt Spreegold – Alt-Stralau (116 WE)
Realisierung: 06/2011-12/2013

Projekt Rive – Alt-Stralau (97 WE)
Realisierung: 02/2015-03/2017

Projekt Karla & Horst – Karlshorst (165 WE)
Realisierung: 07/2017-01/2020

Projekt Zaunkönige – Altglienicke (144 WE)
Realisierung: 02/2021-07/2023

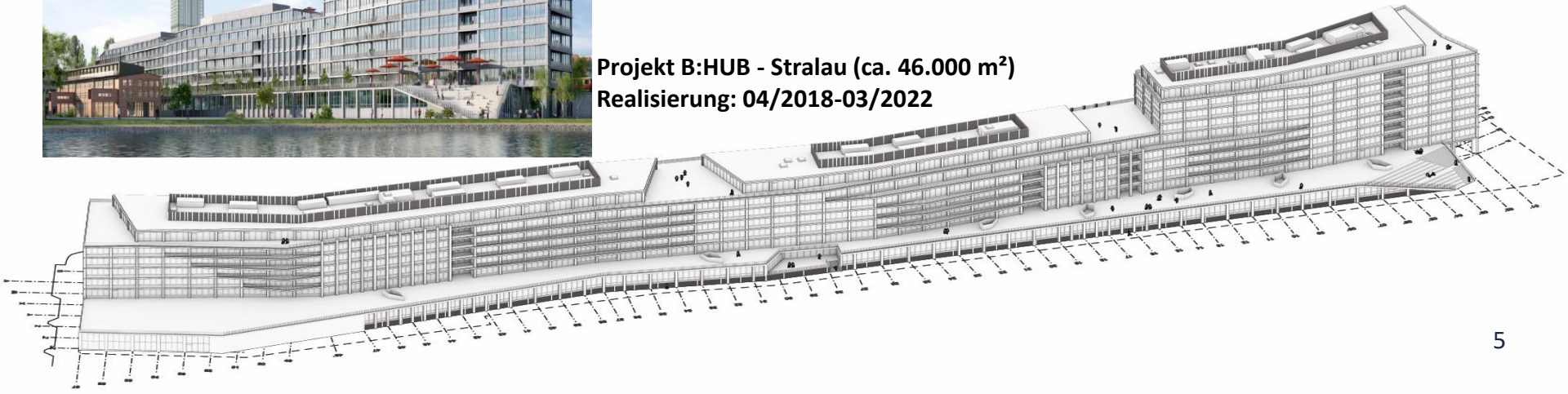
Projekt Grünfinken – Altglienicke (47 WE)
Realisierung: 05/2023-04/2025

Immobilien-Entwicklungen – Neubau Büro

Projekt Lanolinfabrik – Charlottenburg (ca. 19.200 m²)
Realisierung: 04/2018-12/2022

Projekt AXIS (ca. 11.300 m²)
Realisierung: 01/2021-12/2024

Projekt B:HUB - Stralau (ca. 46.000 m²)
Realisierung: 04/2018-03/2022



II. Digitalisierungsoffensive

Welche Ziele wollen wir erreichen?

Ziele der Digitalisierung 2022-2025

SG
STRELETZKI GRUPPE

„Alte System-Welt“

- System DOMUS 4000 für Immobilienverwaltung
- System Addision für Rechnungswesen
- Excel für Facility Management
- System IMKE für Neubauprojektsteuerung
- System Web-REB für Rechnungsfreigabe und -archiv
- Posteingangsprozess händisch / manuell
- Vertragsmanagement manuell per Post
- Excel für Konsolidierung, Reporting, Planung

„Neue System-Welt“

- iX-Haus für Immobilienverwaltung
- iX-Haus für Rechnungswesen
- iX-Haus Plus für Facility Management
- iX-Haus Plus Projektverwaltung für Neubau
- DocuWare für Rechnungsfreigabe und Archiv
- DocuWare - Digitaler Posteingangsprozess
- Validated ID – digitales Vertragsmanagement (Mietverträge, Bauverträge, Arbeitsverträge)
- LucaNet für Konsolidierung, Reporting, Planung

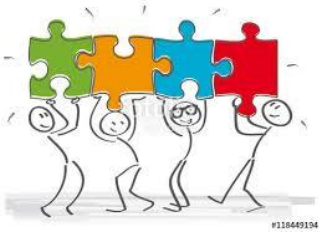
„Start mit der Idee zur Einführung eines neues Immobilienbestandssystems ab 2022 und Entwicklung eines Konzepts zur sukzessiven Umsetzung eines ganzheitlichen interdisziplinären Digitalisierungsansatzes in der Unternehmensgruppe gemeinsam mit der Crem Solutions“

Argumente für „Neue System-Welt“

STRELETZKI GRUPPE

iX-Haus und DocuWare als Kernsystem

- **„Eine“ ganzheitliche leistungsstarke IT-System-Welt ohne Systembrüche und ohne Schnittstellen-Probleme**
- **Ganzheitlichkeit in den verzahnten IT-Systemen mit Durchgängigkeit in der Abbildung der Geschäftsvorfälle von der Verbuchung über das Reporting bis zur Archivierung**
- **Change-Management im Rahmen der Digitalisierung mit Einführung standardisierter effizienter Prozesse und Workflow-Unterstützung in unterschiedlichen Orga-Einheiten**
- **Langfristige Kosten- und Ressourceneinsparungen durch digitalisierte Prozesse und einheitliche IT-Systeme bei Gesamtprojektkosten < 200 TEUR**
- **Digitalisierung zur Stärkung der Qualität und zur Verschlankung sowie Effizienzsteigerung der Arbeitsprozesse**
- **Know-how-Transfer und Qualifizierungsoffensive bei allen Mitarbeitern des Teams als Personalentwicklung**



Roadmap Digitalisierung 2022-2025

STRELETZKI GRUPPE

Crem Solutions

	2022	2023	2024	2025
iX-Haus Immobilien-verwaltung	06/2022 Projekt-Start		01/2024 Go Live	
iX-Haus Plus Facility-Management		07/2023 Projekt-Start	01/2024 Go Live	
iX-Haus Rechnungs-wesen		03/2023 Projekt-Start	01/2024 Go Live	
DocuWare Rechnungs-freigabe/Archiv		03/2023 Projekt-Start	01/2024 Go Live	
DocuWare Dig. Posteingang			01/2024 Projekt-Start	09/2024 Go Live
iX-Haus Plus Projektverwalt. Neubau		08/2023 Def. Anforderungen		03/2025 Go Live
Validated ID Digitale Verträge			05/2024 Projekt-Start	10/2024 Go Live
LucaNet Konsolidierung/ Reporting	08/2022 Projekt-Start	09/2022 Go Live		

II. Digitalisierungsoffensive

Welche Ziele haben wir bereits von 2022 bis 2024 erreicht?

iX-Haus – Immobilienverwaltung

SG
STRELETZKI GRUPPE

Erfolgreiche System-Einführung ab 01/2024	Zeitraum	Status
▪ Vorstellung iX-Haus durch Herrn Wiegand	06/2022	Erfolgt
▪ Zahlreiche Workshops mit Herrn Doerwald zu unterschiedlichen Schwerpunkt-themen und Modulen zur Erreichung der optimalen Umsetzung im System	11/2022-08/2024	On track
▪ Abgestimmtes Go-Live von Immo-Verwaltung und Rechnungswesen im iX-Haus und DocuWare Rechnungsfreigabe	01/2024	Erfolgt
▪ Berücksichtigung der interdisziplinären Themen im Gesamtprojekt und Verzahnung der Prozesse des Immobilienmanagements, des Rechnungswesens und des Facility Managements zur Durchgängigkeit der Daten und Prozessverschlankung	11/2022-08/2024	On track

Top-Themen für Immobilienverwaltung in iX-Haus
▪ Valide Stammdaten (Flächen, Verträge, Mieter, Mieten) -> digitale Mieterakte
▪ Valide Auswertungen und schneller Zugriff (Mieterliste, Leerstände, Offene Posten)
▪ Betriebskostenabrechnungen (standardisiert und vereinfacht)
▪ Mahnwesen mit unternehmensspezifischen Schreiben
▪ Indexierung von Mieten
▪ Zählerverwaltung je Objekt
▪ Heizkosten-Übermittlung digital je Objekt

iX-Haus – Rechnungswesen

Erfolgreiche System-Einführung ab 01/2024	Zeitraum	Status
▪ Big-Picture-Workshop iX-Haus und DocuWare mit Herrn Tschernow zur Nutzung iX-Haus für das Rechnungswesen	08/2022	Erfolgt
▪ Definition eines Anforderungskatalogs für ReWe-Themen im iX-Haus und Abstimmung der Schnittstellte iX-Haus zu LucaNet	09/2022	Erfolgt
▪ Entscheidung zur Nutzung von iX-Haus für das gesamte Rechnungswesen	03/2023	Erfolgt
▪ Abgestimmtes Go-Live von Immo-Verwaltung und Rechnungswesen im iX-Haus und DocuWare Rechnungsfreigabe	01/2024	Erfolgt
▪ Datentransfer FiBu-Daten aus iX-Haus und DocuWare ins LucaNet	01/2024	Erfolgt

Top-Themen für Rechnungswesen in iX-Haus
▪ Standardisierte mandantenfähige Finanzbuchhaltung mit Abbildung der Unternehmensstruktur
▪ Standardisierte und genaue Ermittlung der Flächenquoten für Umsatzsteuer-Voranmeldung
▪ Auswertungen (GuV, Bilanz, Kontenblatt) -> Umsetzung im LucaNet präferiert
▪ Hypothekenverwaltung (Darlehen je Objekt mit Eckdaten)
▪ Anlagenbuchhaltung je Objekt und Anlagenklasse
▪ Leistungsfähige und standardisierte Schnittstelle iX-Haus und DocuWare zu LucaNet

DocuWare – Rechnungswesen

SG
STRELETZKI GRUPPE

Erfolgreiche System-Einführung ab 01/2024	Zeitraum	Status
▪ Big-Picture-Workshop iX-Haus und DocuWare mit Herrn Tschernow zur Nutzung iX-Haus für das Rechnungswesen	08/2022	Erfolgt
▪ Entscheidung zur Nutzung von iX-Haus und DocuWare für das Rechnungswesen und Erreichung eines ganzheitlichen System-Ansatzes	05/2023	Erfolgt
▪ Umsetzung eines Best-Practice-Ansatzes mit standardisierten Freigabe-Workflows mit Herrn Braun	06-12/2023	Erfolgt
▪ Abgestimmtes Go-Live von Immo-Verwaltung und Rechnungswesen im iX-Haus und DocuWare Rechnungsfreigabe	01/2024	Erfolgt
▪ Datentransfer DMS-Daten aus DocuWare ins LucaNet	01/2024	Erfolgt

Top-Themen für Rechnungswesen in DocuWare
▪ Wegfall des manuell zu pflegenden Rechnungseingangsbuchs in Excel und Abbildung in einer Datenbank
▪ Leistungsfähiger und transparenter Rechnungsfreigabe-Workflow und automatisierte Verbuchung der Rechnungen nach Freigabe direkt in iX-Haus
▪ Archivierung von Rechnungen und Freigabeblättern mit Stempel-Infos in DMS
▪ Auswertungen des Archivs als Controlling
▪ Leistungsfähige und standardisierte Schnittstelle DocuWare zu iX-Haus und zu LucaNet

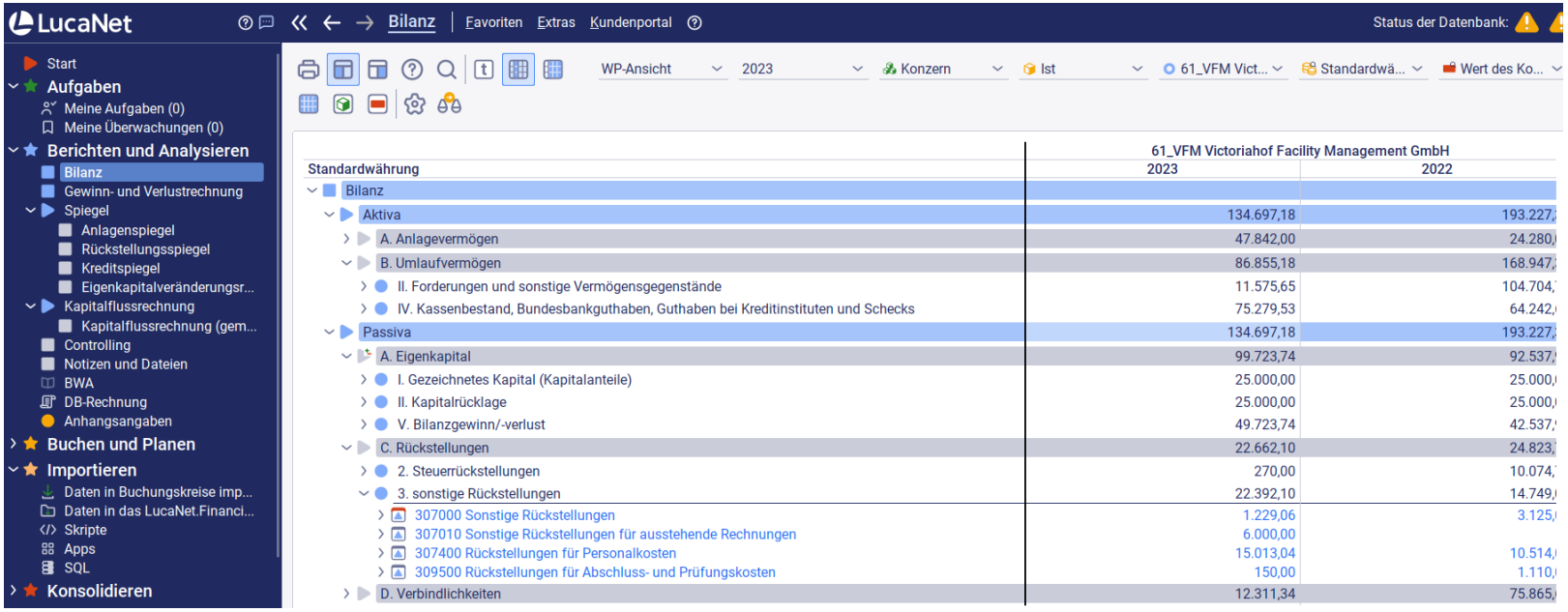
iX-Haus Plus – Facility Management

Erfolgreiche System-Einführung ab 01/2024	Zeitraum	Status
▪ Mehrere Workshops mit Beratern zu unterschiedlichen Schwerpunktthemen und Modulen des FM zur Erreichung der optimalen Umsetzung im System	07/2023-08/2024	On track
▪ Abgestimmtes Go-Live von Immo-Verwaltung und Rechnungswesen im iX-Haus und DocuWare Rechnungsfreigabe	01/2024	Erfolgt
▪ Erweiterte Nutzung der FM-Module und Funktionalitäten im Zusammenhang mit iX-Haus sowie DocuWare geplant	Ab 08/2024	On track

Top-Themen für Facility Management in iX-Haus Plus
▪ Valide Stammdaten (Technische Anlagen, Flächen, Verträge, Mieter, Mieten, Prüfungstermine)
▪ Wartungskalender, Wartungsverträge, Wartungsdokumentationen
▪ Auftragsmanagement (Meldung, Auftragsangebote, Vergaben, Rechnungsprüfung)
▪ Auswertungen (Jahreskalender Wartungen, Zählerübersichten, Auftragsstatus)
▪ Technische Objektakte mit technischen Anlagen
▪ Controlling von Modernisierungsmaßnahmen nach Gewerken mit Budgets im Projektmodul
▪ Reporting Instandhaltungskosten und Budget je Objekt

LucaNet – Konsolidierung / Reporting

Erfolgreiche System-Einführung mit Start 09/2022	Zeitraum	Status
▪ Workshops zur Konzeption des Systems für Konzernkonsolidierung, Reporting und Finanzplanung mit Beratern von xax	08-09/2022	Erfolgt
▪ Einrichtung der Standard-Schnittstelle iX-Haus und DocuWare zu LucaNet	09-12/2022	Erfolgt
▪ Täglicher Datentransfer von Buchhaltungsdaten und DMS-Beleginformationen aus iX-Haus und DocuWare zu LucaNet	09-12/2022	Erfolgt
▪ Abbildung der GuV, Bilanz und Kapitalflussrechnung sowie diverse Spiegel (Anlagevermögen, Rückstellungen, Darlehen, Eigenkapitalveränderung) je Einzelgesellschaft und Konzern in unterschiedlichen Sichten und Strukturen	08-12/2022	Erfolgt



II. Digitalisierungsoffensive

Welche Ziele wollen wir in Zukunft noch erreichen?

DocuWare – digitaler Posteingang

STRELETZKI GRUPPE

Erfolgreiche System-Einführung ab 09/2024 geplant	Zeitraum	Status
▪ Workshop zur Definition der Anforderungen für die Digitalisierung des Posteingangs und für die elektronische Postverteilung mit Herrn Braun	01/2024	Erfolgt
▪ Umsetzung eines Best-Practice-Ansatzes mit standardisierten Workflows	02-07/2024	On track
▪ Go-Live mit DocuWare-Archivierung	09/2024	Geplant

Top-Themen für digitalen Posteingang in DocuWare
▪ Leistungsfähiger und transparenter Posteingangs-Workflow mit effizienter und vollständiger Postverteilung und Bearbeitungsroutinen
▪ Archivierung der Eingangspost mit Stempel-Infos im DocuWare DMS
▪ Auswertungen des Archivs für das Controlling

Validated ID – digitales Vertragsmanagement

STRELETZKI GRUPPE

Erfolgreiche System-Einführung ab 10/2024 geplant	Zeitraum	Status
▪ Workshop zur Definition der Anforderungen an den digitalen Freigabeprozess von Verträgen zur Freizeichnung mit Validated ID	05/2024	Erfolgt
▪ Umsetzung eines Best-Practice-Ansatzes mit standardisierten Workflows	08-10/2024	On track
▪ Go-Live mit DocuWare-Archivierung	10/2024	Geplant

Top-Themen für digitales Vertragsmanagement mit Validated ID

- Digitale Freigabeprozesse von diversen Vertragsarten mit unterschiedlichen elektronischen Signaturen:
  - Dienstleistungsverträge und Bauverträge
  - Arbeitsverträge
  - Mietverträge (einfache / spezielle Signatur)
- Archivierung der Verträge in DocuWare und Zuordnung zu Mietern in iX-Haus und Vergabeeinheiten in iX-Haus Plus

iX-Haus Plus Projektverwaltung – Neubau

SG
STRELETZKI GRUPPE

Erfolgreiche System-Einführung ab 01/2025 angestrebt	Zeitraum	Status
▪ Vorstellung iX-Haus Projektmodul durch Herrn Schüchter	08/2023	Erfolgt
▪ Workshop mit Beratern zu Anforderungen der Projektsteuerer an System-funktionalitäten für Auswertungen sowie Ermittlung von Freigabebeträgen bei kumulierten Abschlagsrechnungen unter Berücksichtigung von Leistungsständen und Leistungskürzungen sowie Einbehalten	11/2022-08/2024	On track
▪ Notwendigkeit einer individualisierten Erweiterung des Systems durch Sonderprogrammierung zur Umsetzung der Betragsermittlung bei kumulierten Abschlagsrechnungen	08-12/2024	On track
▪ Nach Umsetzung der Systemerweiterung kann iX-Haus Plus Projektverwaltung für die Steuerung der Kosten und Vergabeeinheiten der Neubauprojekte eingesetzt werden und das bisherige System IMKE ablösen	03/2025	Geplant

Top-Themen für Neubauprojektsteuerung in iX-Haus Projektmodul
▪ Abbildung von Vergabeeinheiten mit Verträgen und Eckdaten (Auftragssumme, Umlagen, Skonto etc.)
▪ Abbildung einer Kostengruppen-Struktur angelehnt an DIN 276
▪ Direkte Verbuchung der freigegebenen Rechnungen des DocuWare-Workflows in iX-Haus und Weitergabe an iX-Haus Plus Projektverwaltung mit Zuordnung zu Vergabeeinheiten und Kostengruppen
▪ Valide Auswertungen zu Budget, Istkosten sowie Restbudget nach Kostengruppen

Gibt es noch Fragen?

SG

STRELETZKI GRUPPE