

Einführung von SAP ERP 6.0 Real Estate Management in der Unternehmensgruppe THS

Projektaufbau, Realisierung, Prozessänderungen

Martin Kling, THS GmbH

Berlin, 30.10.2007



Agenda



- Ausgangslage
 - Firmenprofil der THS
 - DV Systeme vor SAP
- Projektaufbau
 - Projektziele - und Rahmen
 - Betrachtete Prozesse
 - Projektorganisation SAP
 - Vertragsgrundlagen
 - Projektgrundsätze/Projektarbeit
- Projektdurchführung
 - Projektabwicklung
 - Ablaufänderungen
 - Erfolgsfaktoren



Firmenprofil der THS



Die THS Unternehmensgruppe in Zahlen (2006):

- | | |
|----------------------------|--------------|
| ▪ Anlagevermögen | 2.300 Mio € |
| ▪ Umsatzvolumen | 402 Mio € |
| ▪ Anzahl Mitarbeiter/innen | 930 Personen |
| ▪ Bauvolumen p.a. | 160 Mio € |

Eingesetzte DV-Systeme vor Projektstart:

- GES
- DATEV
- lokale Systeme
- SAP 4.6c



Firmenprofil der THS



- rd. 79.000 verwaltete Wohnungen
- Verteilt auf 6 Wohnungsgesellschaften
- Lage: Ruhrgebiet, Rheinschiene, Sachsen-Anhalt
- 4 Weitere Servicegesellschaften mit den Geschäftsaktivitäten:
 - Heizkostenabrechnung,
 - Rundfunk/Fernsehsignale,
 - Baubetreuung,
 - Seniorenbetreuung
- Firmensitz: in der ehemaligen Zechenanlage Nordstern in Gelsenkirchen
- Hohe soziale Kompetenz in der Geschäftsausrichtung



Agenda



- Ausgangslage
 - Firmenprofil der THS
 - DV Systeme vor SAP
- **Projektaufbau**
 - Projektziele - und Rahmen
 - Betrachtete Prozesse
 - Projektorganisation SAP
 - Vertragsgrundlagen
 - Projektgrundsätze/Projektarbeit
- Projektdurchführung
 - Projektabwicklung
 - Ablaufänderungen
 - Erfolgsfaktoren



Projektziele und Rahmen



- Konzernweit einheitliche Abrechnungssoftware: SAP
- Vereinheitlichung von Geschäftsprozessen
- Vermeidung von Schnittstellen
- Beschleunigung der Bilanzierung/Konsolidierung
- Optimierung des Personaleinsatzes durch gleiches DV Knowhow
- Neueste Software zur Vermeidung von Systemsprüngen
- Projektverantwortung beim Provider
- Budgetsicherheit bei der Umstellung
- Keine Modifikationen



Betrachtete Prozesse



Projekte

- Baumaßnahmen
- Kauf
- Verkauf
- Budgetplanung
- Projektentwicklung
- Projektcontrolling

Bewirtschaftung

- Objektmanagement
- Vertragsmanagement
- Nebenkosten
- Instandhaltung
- Servicemanagement
- Liegenschaften

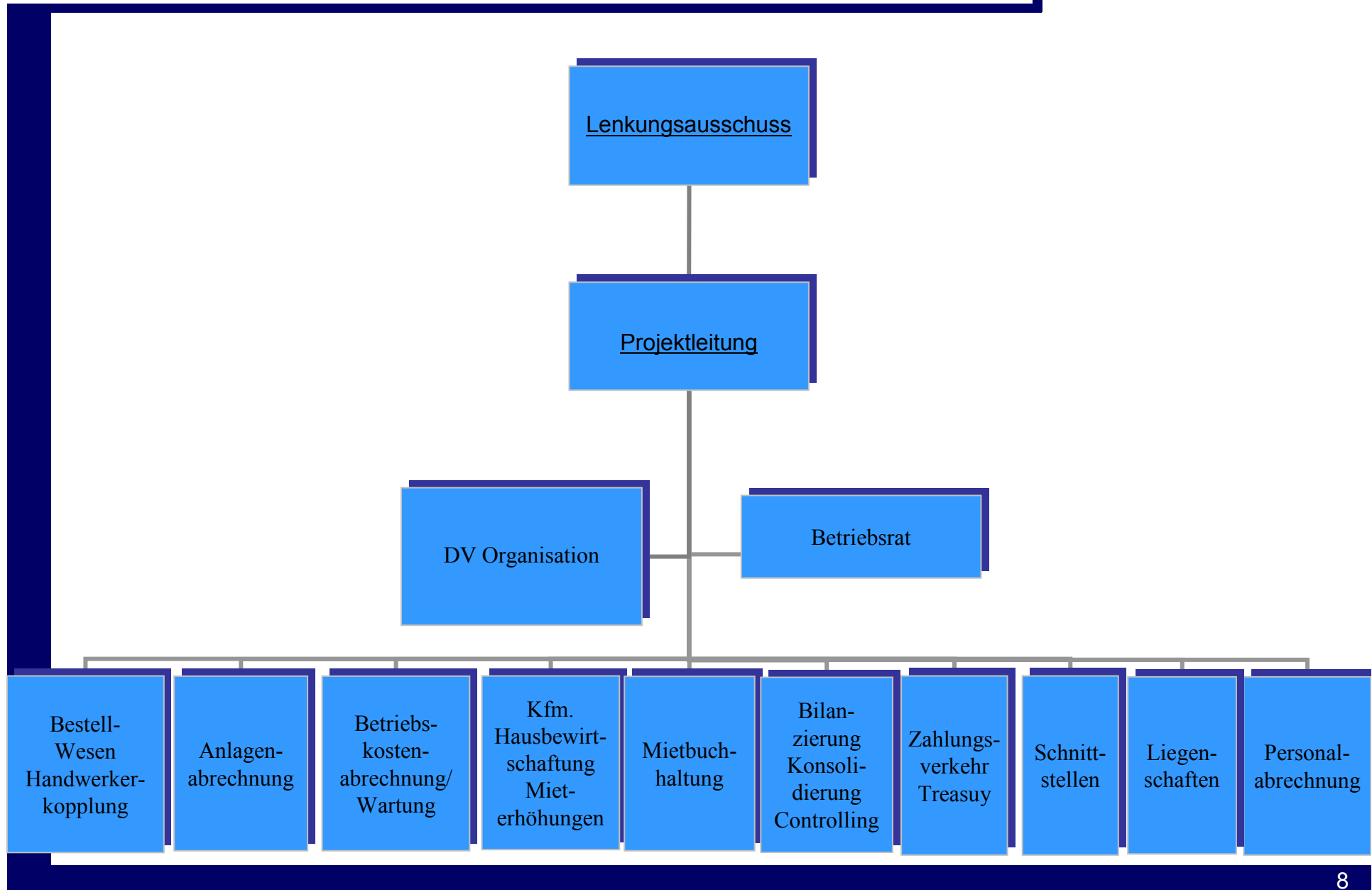
Rechnungswesen

- Finanzbuchhaltung
- Zahlungsverkehr
- Darlehen/Treasury
- Anlagenbuchhaltung
- Controlling
- Rechnungsprüfung

⇒ Workflows

⇒ Archivierung

Projektorganisation SAP



Vertragsgrundlagen für die SAP-Umstellung



- Datenmigration in Verantwortung des Providers
- Volle Produktionsverantwortung beim Provider
- Realisierung der verbleibenden Sonderprogrammierungen zu Lasten THS erst nach schriftlicher Genehmigung
- Fix-Kosten für die Implementierung
- Garantie der Funktionalitäten von GES u. Baywoqe SAP sowie des vollen Umfanges des eigenen Templates
- Strenges Zeitmanagement



- Die Teams arbeiten eigenverantwortlich und berichten direkt an die Projektleitung
- Beschlüsse der Teams/der Projektleitung sind bindend
- Aufzeichnen der IST-Prozesse
- Aufzeichnen der Sollprozesse in Zusammenarbeit mit dem Provider
- Feinkonzept/Customizing
- Datenmigration/Testläufe/Abnahmen
- Datenmigration/Integrationsstart / Testläufe für jede weitere Gesellschaft
- Schulen der KollegenInnen



Agenda



- Ausgangslage
 - Firmenprofil der THS
 - DV Systeme vor SAP
 - Projektaufbau
 - Projektziele - und Rahmen
 - Betrachtete Prozesse
 - Projektorganisation SAP
 - Vertragsgrundlagen
 - Projektgrundsätze/Projektarbeit
- Projektdurchführung
 - Projektabwicklung
 - Ablaufänderungen
 - Erfolgsfaktoren



- Feinkonzeption Sollprozesse 08/2005 – 10/2005
 - Abgleich Feinkonzept Systemrealisierung 12/2005 – 01/2006
 - Realisierung Pilot 12/2005 – 05/2006
 - Roll-out Phase 06/2006 – 12/2007
 - Entwicklung der Personalabrechnung (HR) 04/2007 – 12/2007
-
- ca. 60 Projektmitglieder
 - ca. 580 Endanwender



Projektentwicklung Stand



- | | | |
|--|---------------|---|
| ▪ Produktivsetzung Pilot LEUWO | 06/2006 | ✓ |
| ▪ Roll-out Phase | | |
| ▪ Produktivsetzung Glückauf | 09/2006 | ✓ |
| ▪ Produktivsetzung von 4 Serviceges. | 09/06 – 04/07 | ✓ |
| ▪ Produktivsetzung THS | 01/2007 | ✓ |
| ▪ Produktivsetzung VWG | 04/2007 | ✓ |
| ▪ Produktivsetzung VMW | 07/2007 | ✓ |
| ▪ Produktivsetzung Wirtschaftlichkeitsb.
(EHP2) | 10/2007 | ✓ |
| ▪ Produktivsetzung Baywoege HR | 01/2008 | |
| ▪ Anbindung der int. Abläufe der Serviceges. | ab 2008 | |



- Einführung der Handwerkerkopplung soweit nicht Bremer Modell
- Einführen des Prinzips keine Rechnung ohne vorherige Bestellung über das System (Ausnahme Energien und Grundabgaben)
- Zentrales Einscannen aller Rechnungen direkt nach Posteingang mit Bearbeitungsworkflow
- Einführen einer automatischen Beauftragung im Wartungsbereich
- Systemintegriertes Bearbeiten der Liegenschaftsdaten
- einheitliche Kreditorenstammdaten über den Konzern hinweg
- Zusammenführen einheitlicher Abläufe im Konzern



- Direkteingabe von Mietveränderungen/ Sonderbuchungen durch die Kundenbetreuer
- Tagesgenaues Mietsoll
- Benutzerindividuell zusammenstellbare Abrufe
- Erfassung der Versicherungsschäden über das System
- Direkte Anbindung der verbleibenden Sonderprogramme: Vertriebsdatenbank, Portfoliodaten, Energiecontrolling
- Automatische Abrechnung der Vorsteuer aus gemischt genutzten Objekten
- Direkte Konsolidierung aus den Einzelbilanzen heraus
- Archivierung der GES Daten in neuem Tool

- Zusammenfassung konzerneinheitlicher Prozesse
- Geschäftsprozessorientierte Vorgehensweise
 - ⇒ Aufsetzen auf vordefiniertem Template
 - ⇒ Realisierung notwendiger THS spezifische Anforderungen
 - ⇒ Keine Anpassung des Programms an vorhandene Prozesse
 - ⇒ verhindern von Sonderwegen der Beteiligungen
- Sicherstellung von prozessübergreifenden Abstimmungen
- Schulung in eigener Systemumgebung möglichst durch Keyuser
- Einführungsunterstützung in der Anlaufphase durch Keyuser

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Ihr Ansprechpartner:

Martin Kling

**TreuHandStelle für Bergmannswohnstätten im
rheinisch-westfälischen Steinkohlenbezirk GmbH
Leiter Bilanz und Rechnungswesen Konzern
Nordsternplatz 1
45899 Gelsenkirchen**

Telefon: (02 09) 380- 11 51

Fax: (02 09) 380- 14 00

Email: martin.kling@ths.de

Internet: <http://www.ths.de>