

## **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

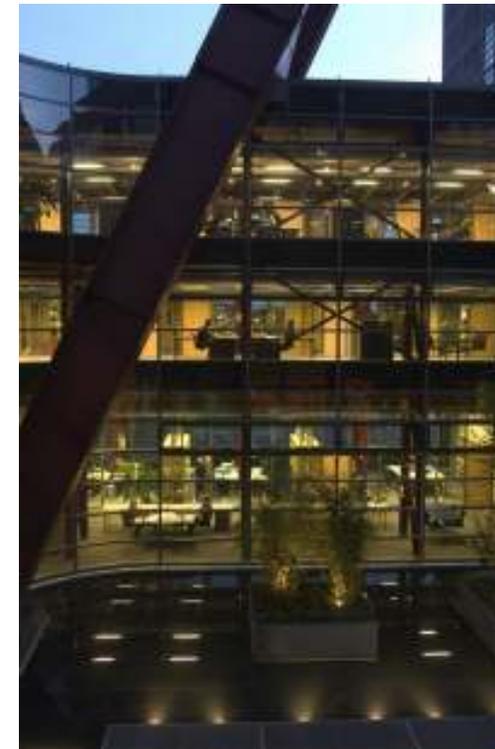


Die THS Unternehmensgruppe in Zahlen (2006):

- |                            |              |
|----------------------------|--------------|
| ▪ 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



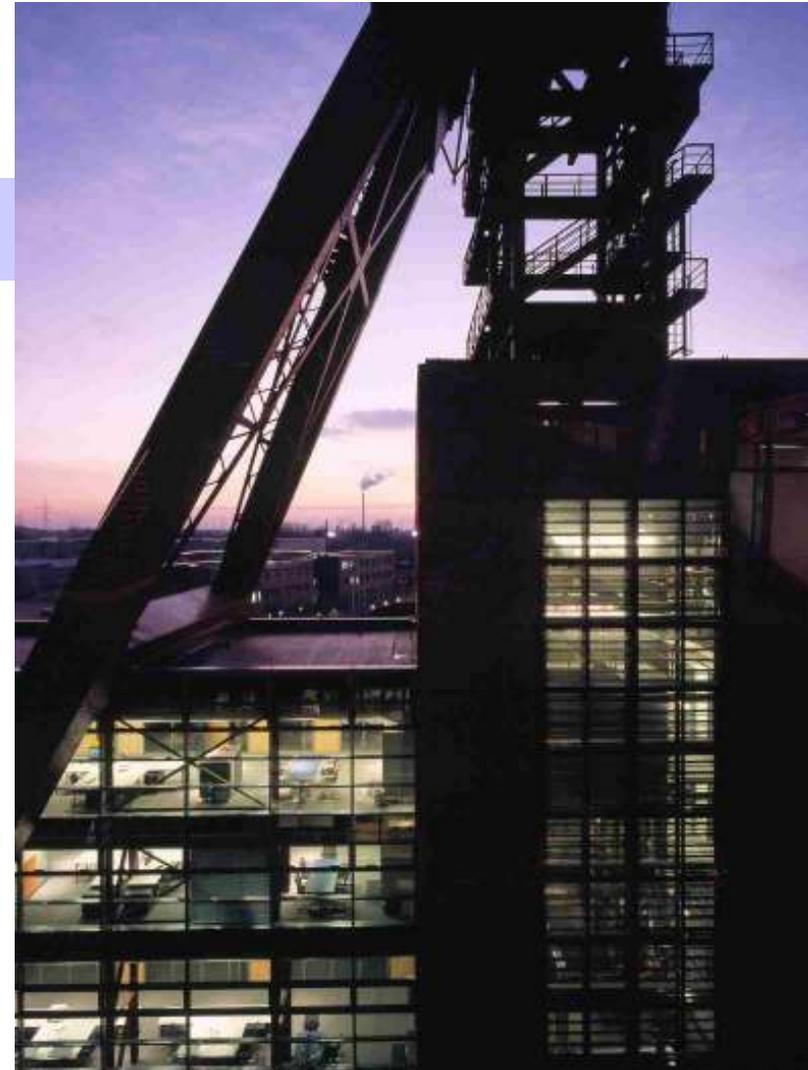
- rd. 79.000 verwaltete Wohnungen
- Verteilt auf 6 Wohnungsgesellschaften
- Lage: Ruhrgebiet, Rheinschiene, Sachsen-Anhalt
- 4 Weitere Servicegesellschaften mit den Geschäftsaktivitäten:
  - Heizkostenabrechnung,
  - Rundfunk/Fernsehsignale,
  - Baubetreuung,
  - Seniorenbetreuung
- Firmensitz: in der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



- 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

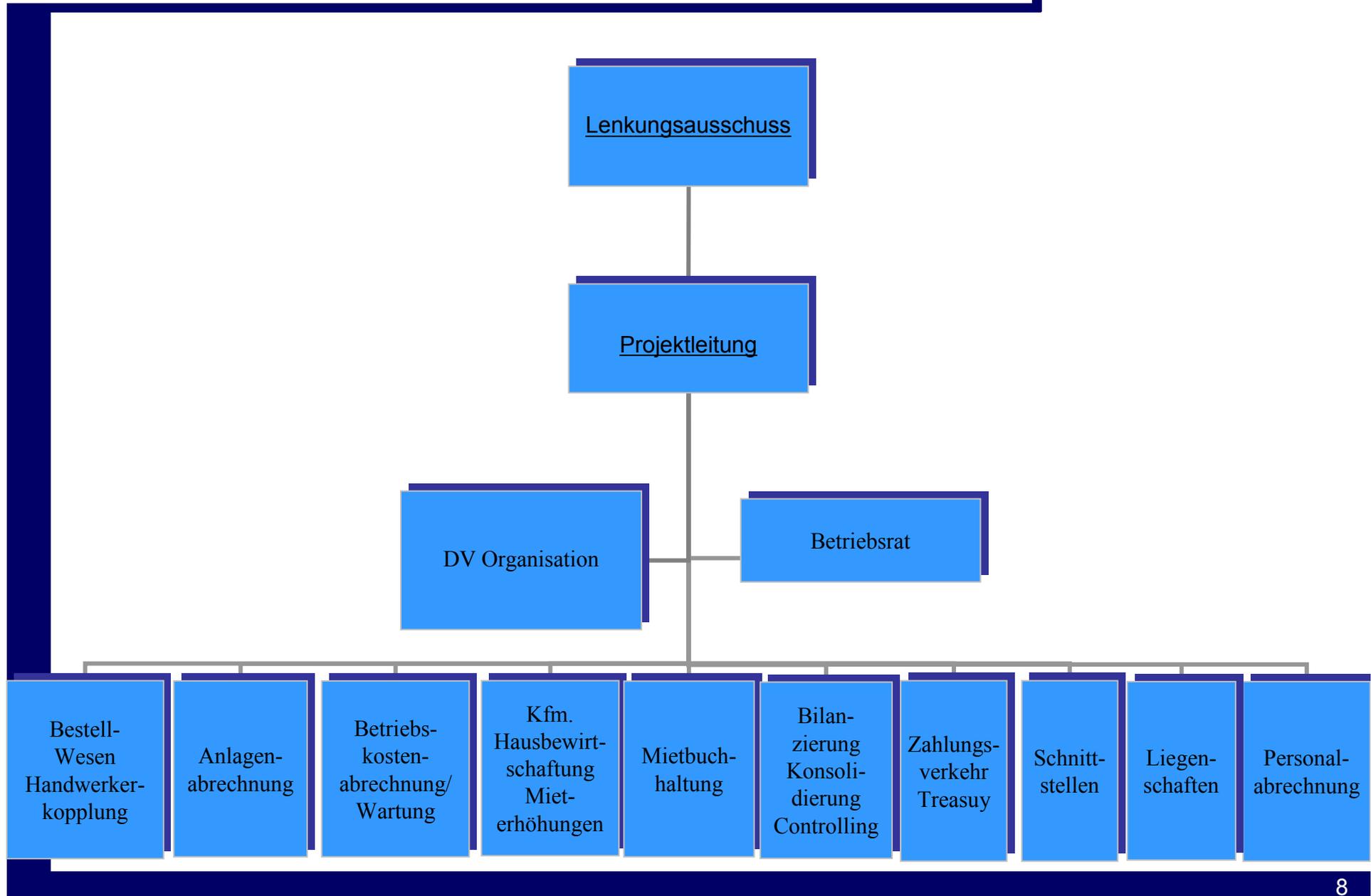
## Rechnungswesen

- 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



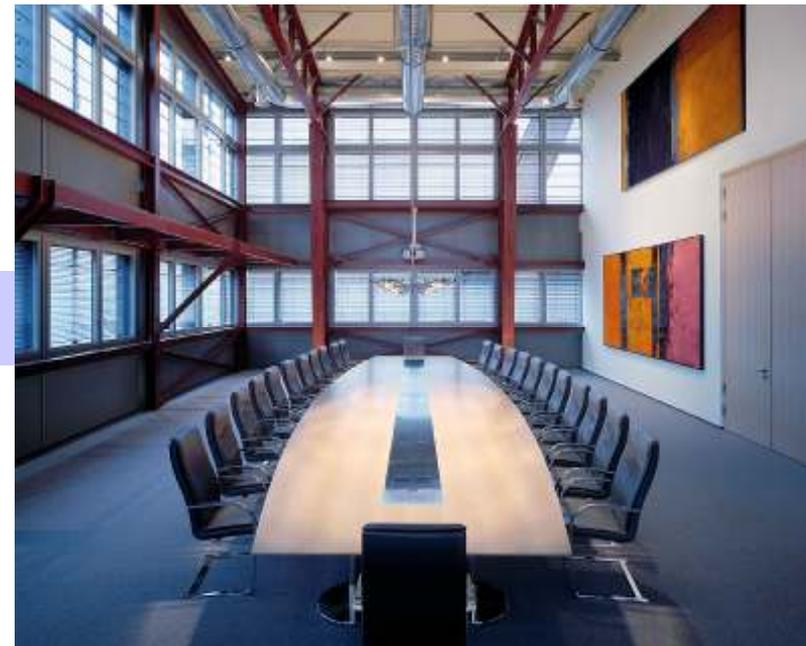
- Die Teams arbeiten eigenverantwortlich und berichten direkt an die Projektleitung
- Beschlüsse der Teams/der Projektleitung sind bindend
- Aufzeichnen der IST-Prozesse
- Aufzeichnen der Sollprozesse in Zusammenarbeit mit dem Provider
- Feinkonzept/Customizing
- Datenmigration/Testläufe/Abnahmen
- Datenmigration/Integrationsstart / 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.<br>(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](mailto:martin.kling@ths.de)**

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