

# Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

Ein Praxisbericht

Arbeitsgemeinschaft der  
großen Wohnungsunternehmen  
03. November 2016

Alexander Dröge, Prokurist  
meravis Immobiliengruppe



# Inhalt

## Unternehmen

### Digitalisierungsprojekt Rechnungslauf

- Anwendung
- Workflow Steuerung
- Besonderheiten der Implementierung
- Zusammenfassung und Bewertung

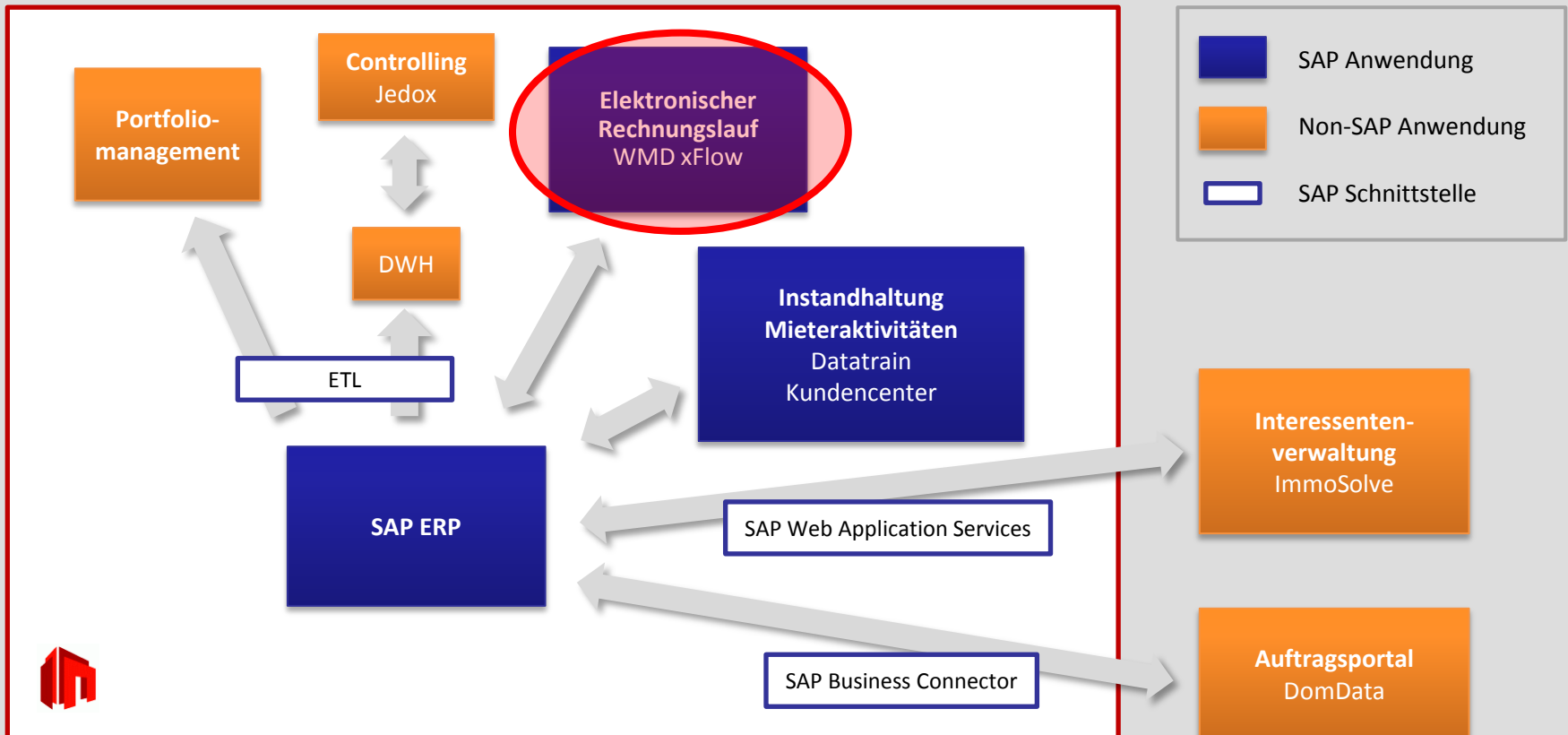
### Einordnung in die Digitale Agenda

# Das Unternehmen

## **meravis** Immobiliengruppe

- Geschäftsfelder: Wohnen, Bauträger, Gewerbeimmobilien, WEG- und Drittverwaltung, Asset-Management
- Bestände in den Regionen Hannover, Hamburg und in Nordrhein-Westfalen
- 200 Mitarbeiter
- 12.500 Wohneinheiten eigener Bestand
- 100 Mio. € Umsatz p.a.

# SAP Applikationen – Rechnungsbearbeitung



# Elektronische Rechnungsbearbeitung in SAP

## WMD xFlow

- OCR
- SAP integriert
- Bearbeitung im SAP *Business Workplace*
- Archivierung im SAP Archiv
- Mail Interface
  
- Instandhaltungsaufträge ab 5.000 €
- Bauaufträge
- Zentraleinkauf (SVK, IT, Marketing, ...)

# Implementierung: Komplexe Prozesse

## Beginn

- Per Post
- Per Mail
- (Abt. MFPS)

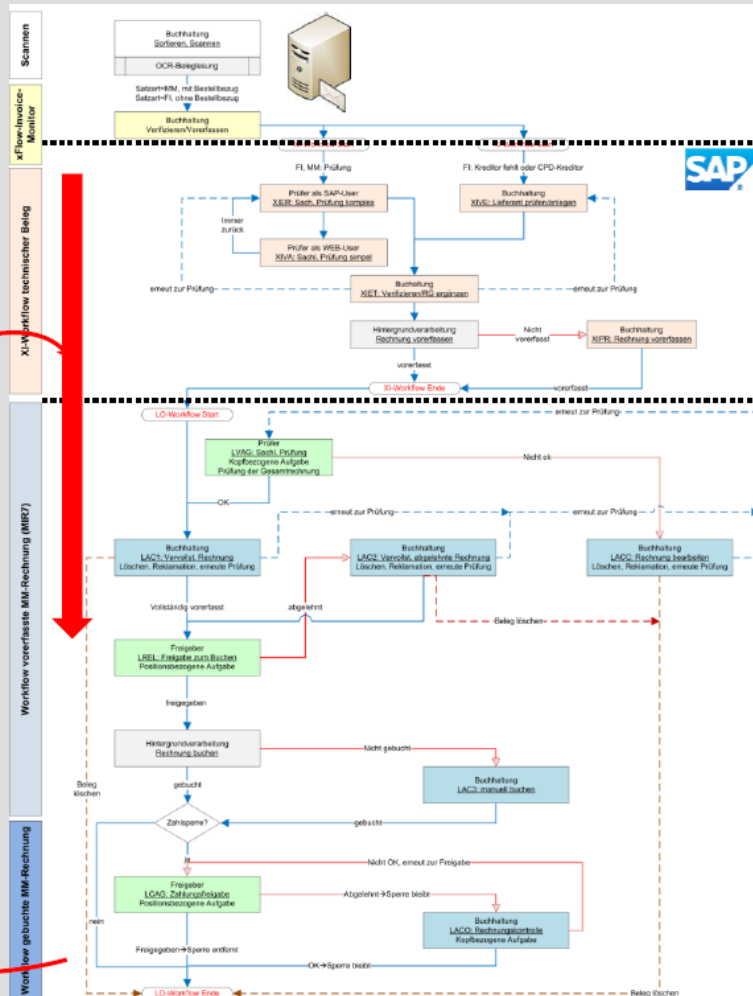
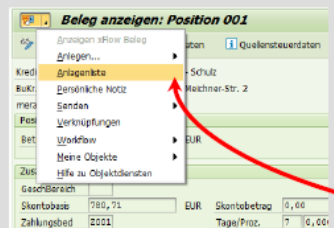
## Logik

Subk	PostT	BedObjekt 1	BedT2	BedObjekt 2	Min Betrag	Max Betrag	Rolls	Roll	IST Typ	User	Fin	
1000	BLDX	BLDCK_P					99999999	LGPD	1	GR	MH_RFC_BSDH	✓
1000	BLDX	BLDCK_PQ					99999999	LGPD	1	GR	MH_RFC_BSDH	✓
1000	BLDX	BLDCK_Q					99999999	LGPD	1	GR	MH_RFC_BSDH	✓
1000	OCIR	*			500		300	UBEL	1	US	MELDNETC	✓
1000	OCIR	10-1*			500	3000	UBEL	1	GR	MIR_CALTU	✓	
1000	OCIR	10-1*			3000	25000	UBEL	1	GR	MIR_ELTS	✓	
1000	OCIR	10-1*			25000	99999999	UBEL	1	GR	MIR_ELTS	✓	
1000	OCIR	10-2*			25000	99999999	UBEL	1	GR	MIR_ELTS	✓	
1000	OCIR	10-2*	ELAC	85*	25000	99999999	UBEL	1	GR	MIR_ELTS	✓	
1000	OCIR	10-2000			500	3000	UBEL	1	GR	MIR_ELTS	✓	
1000	OCIR	10-2000			3000	25000	UBEL	1	GR	MIR_ELTS	✓	
1000	OCIR	10-2000	ELAC	85*	500	3000	UBEL	1	GR	MIR_ELTS	✓	
1000	OCIR	10-2000	ELAC	85*	3000	25000	UBEL	1	GR	MIR_ELTS	✓	
1000	OCIR	10-2001			500	25000	UBEL	1	GR	MIR_CALTU	✓	
1000	OCIR	10-2001			25000	99999999	UBEL	1	GR	MIR_ELTS	✓	
1000	OCIR	10-3000			500	25000	UBEL	1	GR	MIR_CALTU	✓	
1000	OCIR	10-3000			500	25000	UBEL	1	GR	MIR_CALTU	✓	
1000	OCIR	10-3000			500	25000	UBEL	1	GR	MIR_CALTU	✓	
1000	OCIR	10-3003			500	25000	UBEL	1	GR	MIR_CALTU	✓	
1000	OCIR	10-3004			500	25000	UBEL	1	GR	MIR_CALTU	✓	
1000	OCIR	10-3005			500	25000	UBEL	1	GR	MIR_CALTU	✓	
1000	OCIR	10-3010			500	25000	UBEL	1	GR	MIR_CALTU	✓	
1000	OCIR	10-3010			500	25000	UBEL	1	GR	MIR_CALTU	✓	
1000	OCIR	10-4000			25000	99999999	UBEL	1	GR	MIR_ELTS	✓	
1000	OCIR	10-4000			500	25000	UBEL	1	GR	MIR_CALTU	✓	
1000	OCIR	10-4001			500	25000	UBEL	1	GR	MIR_CALTU	✓	
1000	OCIR	10-4002			500	25000	UBEL	1	GR	MIR_CALTU	✓	
1000	OCIR	10-4003			500	25000	UBEL	1	GR	MIR_CALTU	✓	
1000	OCIR	10-4004			500	25000	UBEL	1	GR	MIR_CALTU	✓	
1000	OCIR	10-4005			500	25000	UBEL	1	GR	MIR_CALTU	✓	

## Ergebnis

TA: FBL1N (Kred. Einzelpostenliste)

BKPF (Belegkopf für Buchhaltung)



Outside  
SAP

Outside  
SAP Tab.  
(XI-WF)


SAP-Vortaxierung  
(MIRZ)

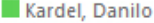
RBKP (Bel.kopf Rg.)

Inside SAP  
Tab.  
(AP-WF)

# Rechnungsbearbeitung mit xFlow

## Meldung per Mail

 Do 28.05.2015 12:04  
Workflow-System <norespons@meravis.de>  
Rechnungen im Posteingang zur Prüfung/Freigabe

An  Kardel, Danilo

Sehr geehrter Anwender,  
Es liegen Rechnungen in Ihrem Posteingang im SAP-BusinessWorkplace zur weiteren Bearbeitung für Sie vor.  
Zur alternativen Bearbeitung über WEB-Browser klicken Sie hier:  
[http://meras001.meravis.de:8000/sap/bc/bsp/wmd/xi\\_main/start.do](http://meras001.meravis.de:8000/sap/bc/bsp/wmd/xi_main/start.do)  
Sollten Sie keine Rechnungen mehr vorfinden, hat Ihre Gruppe oder Ihre Vertretung diese bereits bearbeitet.  
Mit freundlichen Grüßen  
Ihr xFlow-Automat

TS00274436 - MM Freigabe  
Info = Logistik Rechnung 5105825641 ( 1.001,98 EUR ) - [redacted] GmbH ; Workitem = 000004974727  
Info = Logistik Rechnung 5105825219 ( 2.064,21 EUR ) - [redacted] AB ; Workitem = 000004970283  
Info = Logistik Rechnung 5105825531 ( 821,00 EUR ) - [redacted] Workitem = 000004969732  
Info = Logistik Rechnung 5105825530 ( 704,00 EUR ) - [redacted] Workitem = 000004969684  
Info = Logistik Rechnung 5105825332 ( 20.372,92 EUR ) - [redacted] kitem = 000004951456

TS00278223 - XI Beleg prüfen (komplex)  
Info = XF\_INVOICE0000055969 - [redacted] GmbH ; Workitem = 000004974659  
Info = XF\_INVOICE0000056044 - [redacted] n = 000004964577  
Info = XF\_INVOICE0000056121 - [redacted] kitem = 000004964266  
Info = XF\_INVOICE0000055984 - [redacted] Company GmbH ; Workitem = 000004958298  
Info = XF\_INVOICE0000055968 - [redacted] GmbH ; Workitem = 000004949727  
Info = XF\_INVOICE0000055659 - [redacted] GmbH ; Workitem = 000004932851  
Info = XF\_INVOICE0000055679 - [redacted] Company GmbH ; Workitem = 000004930407  
Info = XF\_INVOICE0000055588 - [redacted] GmbH ; Workitem = 000004929091  
Info = XF\_INVOICE0000051479 - [redacted] ; Workitem = 000004572875

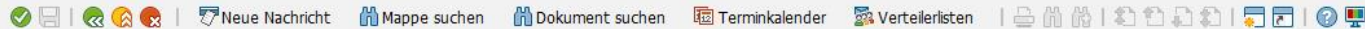



# SAP Business Workplace

SAP NetWeaver Business Client 5.0

Business Workplace von Dr. Danilo Kardel

Anwendungsname oder Transaktionscode suchen oder eingeben

Menü |  | Neue Nachricht | Mappe suchen | Dokument suchen | Terminkalender | Verteilerlisten

**Business Workplace von Dr. Danilo Kardel** 

Arbeitsplatz: Dr. Danilo Kardel

- Eingang
  - Ungelesene Dokumente 0
  - Dokumente 0
  - Workflow 14**
  - Überfällige Einträge 0
  - Terminmeldungen 0
  - Fehlerhafte Einträge 0
- Ausgang
  - Wiedervorlage
  - Persönliche Ablage
  - Allgemeine Ablage
  - Abonnierte Mappen
  - Papierkorb
  - Allgemeiner Papierkorb

**Workflow 14**


Dynamisch	Kreditor	Au...	Titel	Status	Erzeugung...	Erzeugun...	Dynamische S...	tat. Bearbeiter	Weiterleite...	Vertretung für:
			Freigabe Rechnung 5105825219 - [redacted]		28.05.2015	12:10:13				
			Freigabe Rechnung 5105825641 - [redacted]		28.05.2015	10:19:42				
2000			XI-Dokument prüfen/kontieren: Satzart MM-0000055969		28.05.2015	10:17:59	53.516,10			
			Freigabe Rechnung 5105825531 - [redacted]		27.05.2015	16:08:40				
			Freigabe Rechnung 5105825530 - [redacted]		27.05.2015	16:08:18				
1000			XI-Dokument prüfen/kontieren: Satzart MM-0000056044		27.05.2015	13:37:01	3.323,08			
1000			XI-Dokument prüfen/kontieren: Satzart MM-0000056121		27.05.2015	13:32:35	125,00			
2000			XI-Dokument prüfen/kontieren: Satzart FI-0000055984		27.05.2015	10:07:58	496,47			
			Freigabe Rechnung 5105825332 - [redacted]		27.05.2015	08:13:40				
1000			XI-Dokument prüfen/kontieren: Satzart MM-0000055968		26.05.2015	14:38:38	2.487,10	Dr. Danilo Kardel		
1000			XI-Dokument prüfen/kontieren: Satzart FI-0000055659		21.05.2015	15:21:21	1.238,64			
1000			XI-Dokument prüfen/kontieren: Satzart FI-0000055679		21.05.2015	14:24:15	132,80			
2000			XI-Dokument prüfen/kontieren: Satzart FI-0000055588		21.05.2015	13:45:01	935,86			
2000			XI-Dokument prüfen/kontieren: Satzart FI-0000051479		08.04.2015	11:30:23	1.535,41	Dr. Danilo Kardel		

Freigabe Rechnung 5105825641 - [redacted] - 1.001,98 EUR

SAP Beleg | Anlagen | xFlow Protokoll | Workflow Protokoll



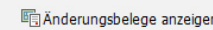
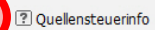
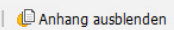

Rechnungspositionen freigeben oder ablehnen.  
 - mit FREIGABE wird der Beleg danach umgehend gebucht.  
 - mit ABLEHNUNG geht der Beleg zur Klärung in die Buchhaltung, eine Begründung ist dann erforderlich.

Rechnung: 5105825641  
 Lieferant: [redacted]  
 Betrag: 1.001,98

» | MEP (1) 100 | meras001 | OVR | 



# MM Rechnung (Bestellbezug)

Menü |  | Bestellstruktur ein |  | Nachricht |  Änderungsbelege anzeigen | **xFlow Anhang** |  Quellensteuerinfo |  Anhang ausblenden | 

### Rechnung ändern

Satznr XF\_INVOICE / 56044 Barcode 10335519  
 Anhang BUS2081\_XT\_ZXF\_INVMM\_005056AE03C31EE5818A03527CE1680B  
 Satzart MM Vorgang Rechnung Saldo 246,92- EUR

**Grunddaten** | Zahlung | Detail | Info | Zusatz


Belegdatum 22.05.2015 Referenz 2896 Kreditork 82757  
 Buchungsdatum 27.05.2015 Betrag 3.323,08 EUR  Steuer rechnen  
 Steuerbetrag 570,00 N1 (Vorsteuer 19% info...)  
 Nettobetrag 0,00  
 Text  
 Buchungskreis 1000 Belegart / Bschl KR / 31

**Bestellbezug** | Sachkonto

S	Pos	Betrag	Menge	B... Bestellung	Pos	K	Kurztext	Steuerker
	1	2.500,00	250,00	EUR 8000000992	10		N1 (Vors	
	2	500,00	250,00	EUR 8000000992	20		N1 (Vors	

Vorschlagswerte

Diese Datei verlangt Konformität mit dem PDF/A-Standard und wurde schreibgeschützt geöffnet, um Änderungen zu verhindern. Bearbeitung aktivieren



meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH  
 Krausenstraße 46  
 30171 Hannover

Datum: 22.05.2015  
 Auftrag-Nr: 1606  
 Ihr Zeichen: 8 000 000 992  
 Kunden-Nr: 1000489  
 Bearbeiter:

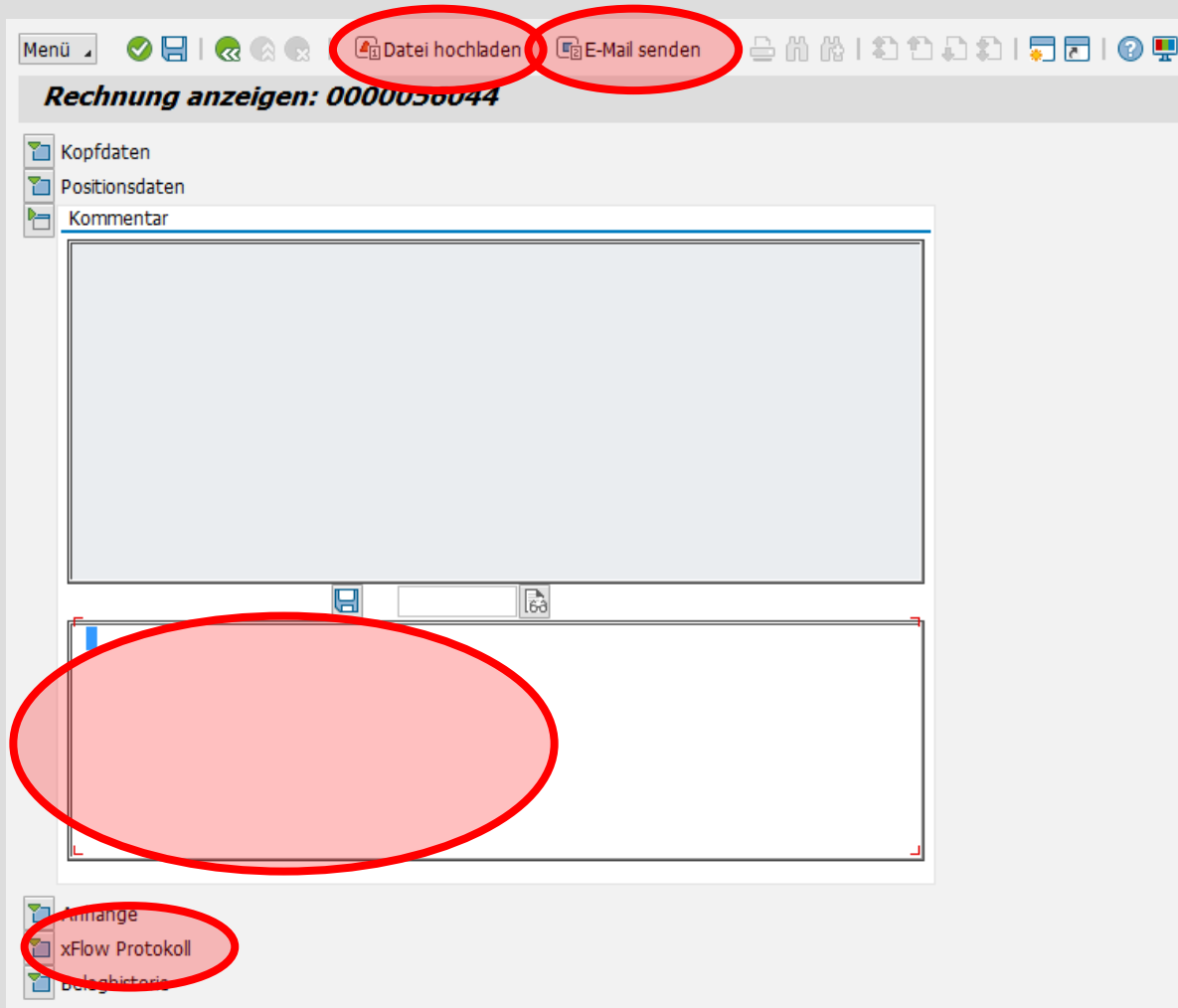
**Rechnung Nr. 2896**  
 Lizenzen und Wartung für das Upgrade

Pos.	Menge	Art.-Nr.	Beschreibung	Einzelpreis €	Gesamtpreis €
10					
20					

Gesamt Positionsnetto 2.792,50 €  
 Umsatzsteuer 19,00 % 530,58 €  
**Summe 3.323,08 €**

Die aufgeführten Wartungspreise (IIPS) sind zusätzlich zu den bestehenden Wartungspreisen für Fernium zu sehen.

# xFlow Anhang



# FI Rechnung (kein Bestellbezug)

Menü | | | | Bestellstruktur ein | | Nachricht | Änderungsbelege anzeigen | xFlow Anhang

### Rechnung ändern

Satznr  Barcode

Anhang

Satzart  Vorgang  Saldo  EUR

**Grunddaten** | Zahlung | Detail | Info

Belegdatum  Referenz  Kreditor

Buchungsdatum

Betrag  EUR  Steuer rechnen

Steuerbetrag  N1 (Vorsteuer 19% info...)

Nettobetrag

Text


Buchungskreis  Belegart / Bscl


**Bestellbezug** | Sachkonto

Kontierung

Sachkonto	S	Betrag	St	Text	WE	Nksl	AE	Bezug	Prctr	Zuordnung	Kostenst.

# Rechnungsfreigabe

Menü 

**MM Rechnungsfreigabe: 5105825821 / 2015** 

**Kopfdaten**


Positionsfreigabe

Status	Sachkonto	Bezeichnung	Kto	S/H	Betrag	Währg	Kostenst.	PSP-
▲	99900	Verr.Kto Anlagen...	S	2.500,00	EUR	10-3010		10-IT.E SOF
▲	850043	Wartung EDV	S	292,50	EUR	10-3010		1016-IT.L SOFTW.WA

**Anlagen**

- Workflow Protokoll
- Historie

Diese Datei verlangt Konformität mit dem PDF/A-Standard und wurde schreibgeschützt geöffnet, um Änderungen zu verhindern. Bearbeitung aktivieren

  
 10335519

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH  
 Krausenstraße 46  
 30171 Hannover

Datum: 22.05.2015  
 Auftrag-Nr: 1606  
 Ihr Zeichen: 8 000 000 992  
 Kunden-Nr: 1000489  
 Bearbeiter:

















**Rechnung Nr. 2896**  
 Lizenzen und Wartung für das Upgrade

Pos.	Menge	Art.-Nr.	Beschreibung	Einzelpreis €	Gesamtpreis €
10					
20					








Gesamt Positionen netto: 2.792,50 €  
 Umsatzsteuer: 19,00 %: 530,58 €  
**Summe: 3.323,08 €**




Die aufgeführten Warennummern (EPG) sind zusätzlich zu den bestehenden Warennummern für Finanzbuchhaltung zu setzen.

# xFlow Vertretungsregelung

Menü                

**Vertreter pflegen für Benutzer DKARDEL**

Rolle	Beschreibung (Rolle)	Benutzer	Aktiv	Anf.datum	Enddatum
LREL	MM Freigeber		<input checked="" type="checkbox"/>	20.03.2015	29.03.2015
LVAG	MM Rechnungsprüfung		<input checked="" type="checkbox"/>	20.03.2015	29.03.2015
XIER	XI Rechnungsprüfung (RE Kon...		<input checked="" type="checkbox"/>	20.03.2015	29.03.2015

# Workflow Steuerung / Zielsetzung

## Der SAP-basierte Workflow Prozess bringt

- zur richtigen Zeit,
  - die richtige (Arbeits-)Aufgabe
    - zur richtigen Stelle/Person/Gruppe.

## Vorteile der elektronischen Rechnungsbearbeitung mit xFlow

- Auffinden von Rechnungen / gehen nicht mehr verloren
- Überwachung / Eskalationen
- Messbarkeit von Prozessen, Mengen und Beträgen
- automatische Rechnungsbearbeitung (Bestellabgleich, Vorkontierung, Kontierungsvorlagen) bis hin zu vollständiger Automatisierung (Nullabweichung)
- Bearbeitung ohne Systembrüche: Rechnung und Historie (Log) verbleiben am Buchungsbeleg in SAP

## Projektverlauf: Widerstände, Probleme... und Erfolge

- RE-FX modulspezifische Kontierungsfelder nicht angebunden / „Pilotstatus“
- Zusätzliche Entwicklung / Anpassung führte zu zeitlicher Verzögerung
- Einbindung der Projektbeteiligten entscheidend für das Projektgelingen
- im Projektverlauf teilweise „Projektmüdigkeit“ in den Fachabteilungen
- anfänglich (teilweise kuriose) Fehlläufer
- Mehrwert / Vision nicht ausreichend top-down kommuniziert
- Nach Gewöhnungsphase und Finetuning: insgesamt große Zufriedenheit!



# Elektronische Rechnungsbearbeitung in SAP

## Einsatz von WMD xFlow (Zahlen für 2015)

- 30.000 Belege im Workflow gestartet, davon
  - 13.000 als MM-Rechnung (Bestellbezug)
  - 17.000 als FI-Rechnung (ohne Bestellbezug)
  
- 10.000 Belege als E-Mail
  - davon 3.000 intern (weitergeleitete Rechnungen oder *in-house* Scan)
  
- 50 Mio. € Gesamtumsatzvolumen

# Resümee

## Einführung von xFlow

- schwieriger Projektverlauf
- komplexe Workflow Steuerung
- "große" Aufregung durch "kleine" Irrläufer
  
- Grundsätzlich: Funktionsweise nur so gut wie das Regelwerk

## Betrieb von xFlow

- stabile und zuverlässige Anwendung
- gute Effizienzsteigerung

# Bewertung der Lösung

## Stärken von xFlow

- Rechnungen mit Bestellbezug (!)
- Integration in SAP (Archiv)
- Integration Rechnungseingang per Mail

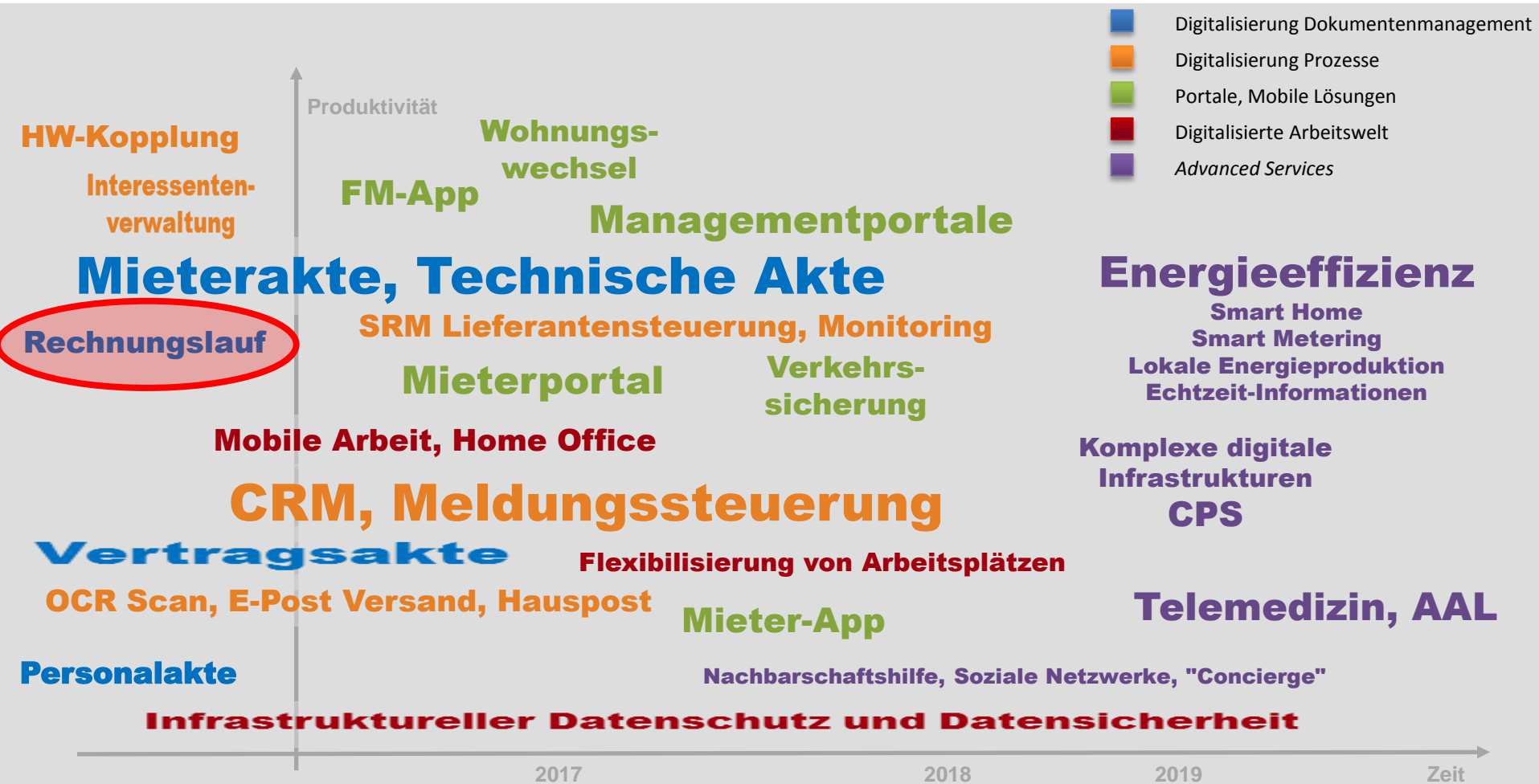
## Grenzen

- komplexe und umfangreiche Rechnungen (z.B. Baurechnungen)
- Massenbearbeitung (z.B. BeKo-Rechnungen)

## Querverbindung zu anderen Digitalisierungsprojekten

- Digitaler Postempfang

# Einbettung in die meravis Digitale Agenda



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH  
Krausenstraße 46, 30171 Hannover

Telefon 0511 67 510 – 0  
info@meravis.de  
www.meravis.de

