

Fondsrechnungswesen und Immobilienverwaltung bei der WestInvest GmbH mittels SAP RE-FX

Potsdam, 21. Juni 2005

Autoren:

Holger Simon (WestInvest GmbH)

Klaus Daum (Boreales GmbH)

WestInvest

**BOREALES**



Agenda

1.

Unternehmensportrait WestInvest GmbH

2.

Beratungspartner WRW GmbH und Boreales GmbH

3.

Ausgangssituation, Motivation und Aufgabenstellung

4.

Umsetzung der Anforderungen

5.

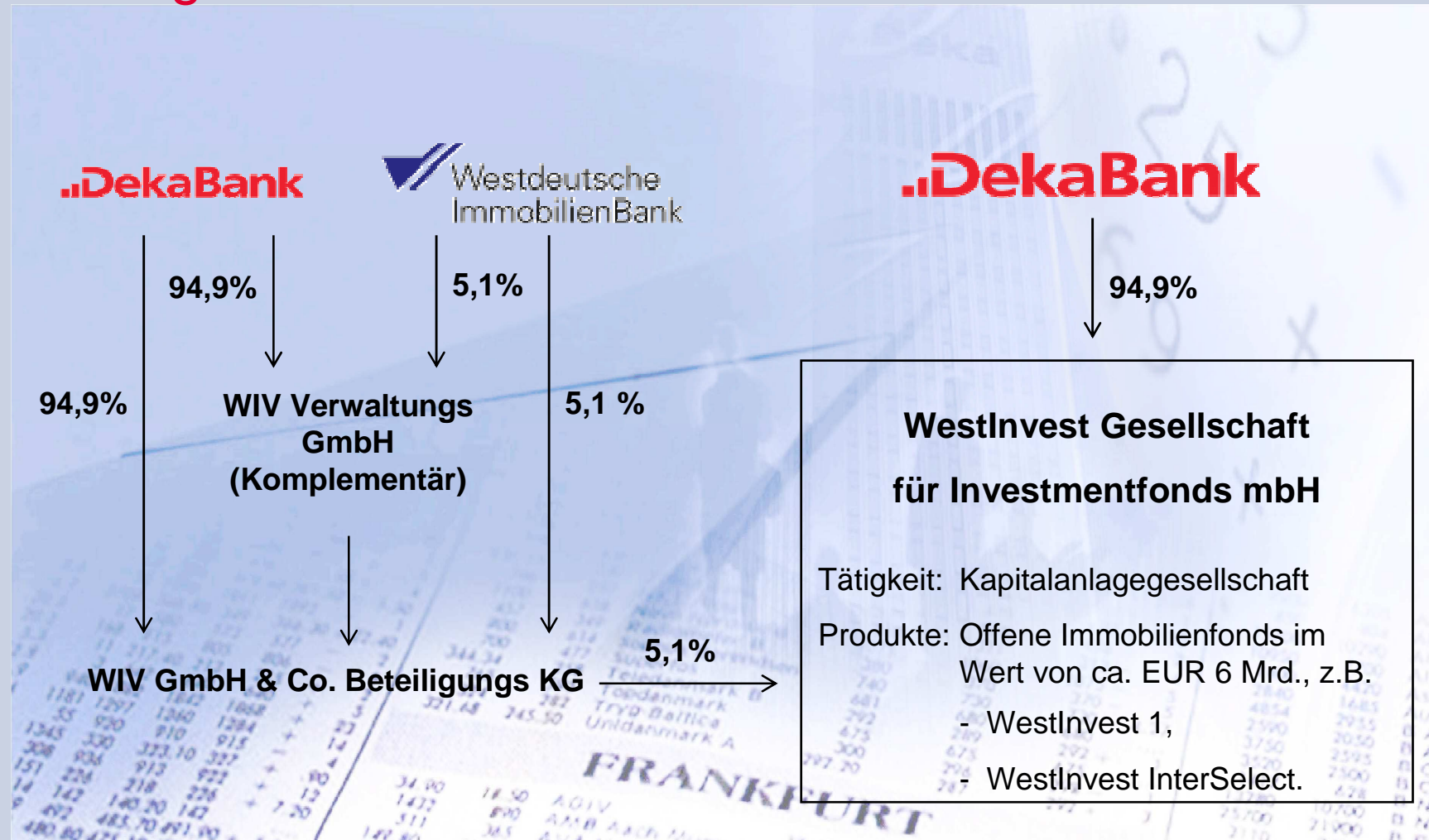
Nutzen und Potenziale

6.

Ausblick

1. Unternehmensportrait WestInvest GmbH

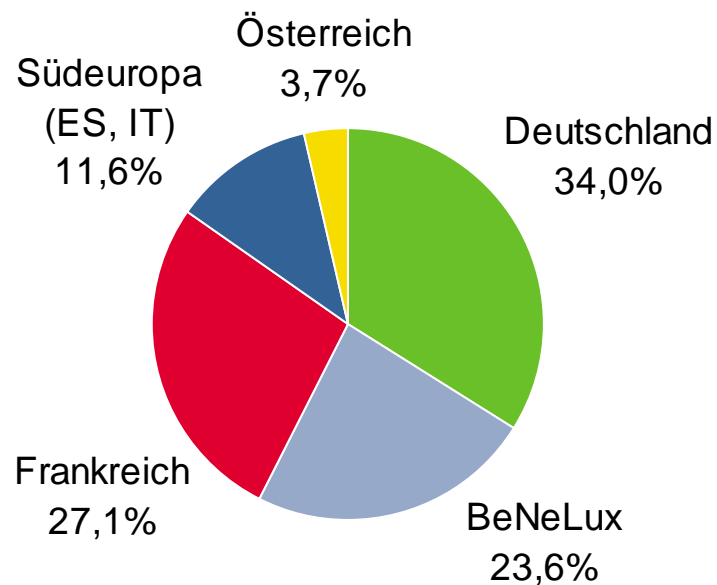
Tätigkeit und Gesellschafterstruktur



1. Unternehmensportrait der WestInvest GmbH

WestInvest InterSelect

Länderportfolio*



Stand: 31. März 2005

*Inkl. anteiliger Verkehrswerte der Liegenschaften in den Immobilien-Gesellschaften

Fondsdaten

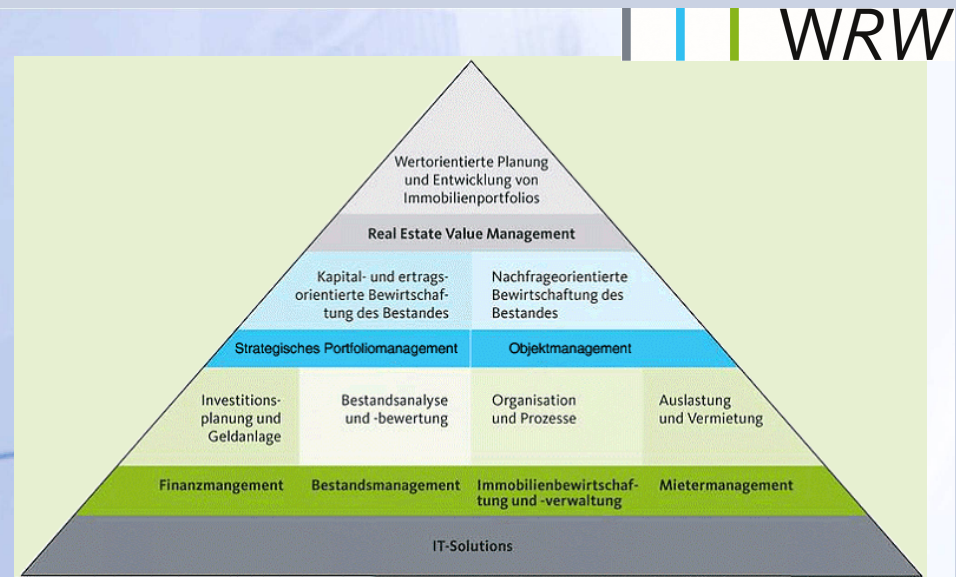
- ⌘ Publikumsfonds.
- ⌘ Fondsvolumen: EUR 2,3 Mrd.
- ⌘ Anzahl der Liegenschaften (inkl. Beteiligungen): 37.
- ⌘ Investitionsschwerpunkt:
Gewerbeimmobilien im EU-Ausland.

2. Der Beratungspartner - die WRW GmbH

Die WRW ist ein Partner für:

- Finanzmanagement
- Immobilienbewirtschaftung und –verwaltung
- Strategisches Bestandsmanagement
- Mietermanagement
- IT-Lösungen (SAP, GES, WohnData)

Kompetenz seit über 60 Jahren



1937

Gründung Rheinische Bauvereins-Treuhand und Beratungsgesellschaft mbH

1964

Gründung Düsseldorfer Rechenzentrum für Wohnungsunternehmen zur IT-gestützten Verarbeitung und Verwaltung von wohnungswirtschaftlichem Datenmaterial

1991

Fusion der WTR mit der Wohnungswirtschaftlichen Treuhand Westfalen (WTW) zur heutigen WRW

1998

Öffnung für neue Dienste: Breitbandkabel-, SAT-, Internet- und Energieberatung

2004

Neuorganisation, neue Leistungsbereiche, Marketing- und Strategieberatung

WestInvest



2. Der Beratungspartner - die BOREALES GmbH



- Die Boreales GmbH ist ein unabhängiges IT-Beratungsunternehmen
- Konzentration und Fokussierung auf die Immobilienwirtschaft
- Partnerschaftliche und nachhaltige Kundenbeziehungen

**SAP
Implementierung**

SAP
Real Estate
Management Beratung

Technology
(Entwicklung und SAP Basis)

Financial Solutions im Bereich
Investmentfonds und Immobilienunternehmen

Prozess- u. Organisationsberatung

Individualsoftware, Templates, Add-ons

2. Der Beratungspartner - die BOREALES GmbH



3. Ausgangssituation/Motivation

- Abbildung von GmbH- und Fondsbuchhaltung inkl. Immobilienverwaltung mittels WohnData
- Entscheidung zur Neuausrichtung des IT-Systems aufgrund des Auslaufens der WohnData Wartung
- Zunehmende Internationalisierung des Immobiliengeschäfts
- Suche nach einer Software
 - für die umfassende Abdeckung der Kernprozesse im Rechnungswesen und Immobilienmanagement
 - mit einem hohen Maß an Zukunftssicherheit durch kontinuierliche Weiterentwicklung
 - mit benutzerfreundlicher Arbeitsumgebung
 - **Entscheidung im Jahre 2003 für SAP**

3. Aufgabenstellung

1 von 2

- Abbildung der Buchhaltung für
 - die WestInvest GmbH und zwei Tochterunternehmen
 - vier offene Immobilienfonds
 - fünf in-/ausländische Immobiliengesellschaften
- Entwicklung eines einheitlichen banken-/immobilien-spezifischen Kontenplans für GmbH und Fonds
- Keine Modifikationen → Nutzung des SAP Standards
- SAP gesteuertes Verfahren für die Erstellung von Tagesabschlüssen zur Ermittlung der täglichen Fondsanteilpreise (TAP)



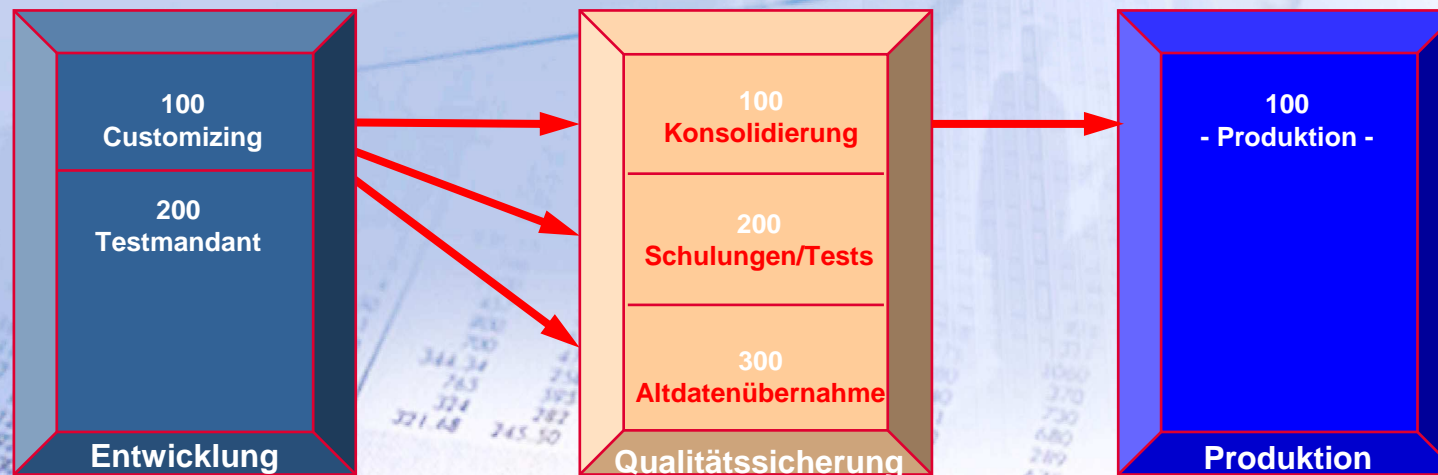
- Abbildung des internationalen Immobilienbestandes durch
 - Buchung in länderbezogenen Buchungskreisen
 - Buchung in Fremdwährung mit täglicher Fremdwährungsbewertung
 - Erfassung von buchungskreisübergreifenden Geschäftsvorfällen
 - Nutzung des SAP Meldewesens u.a. nach AWV

- Darstellung nationaler/internationaler Steuergesetzgebung, z.B.
 - Bauabzugsteuer (§§ 48 ff. EStG)
 - Italienische Abzugssteuer
 - Reverse Charge Verfahren
 - Berücksichtigung von Umsatzsteueroptionsätzen inkl. Vorsteueraufteilung
 - Führung von quasi „Berichtigungsbeständen“
 - Aktuelle Steueränderungen (z.B. § 15a UStG)



4. Umsetzung der Anforderungen – Basis

- Schaffung einer einheitlichen IT-Struktur und Optimierung der Wartungskosten
 - Datenbank auf Basis MS SQL-Server 2000 (bereits im Einsatz)
 - Aufsatz der SAP Applikationen auf Basis MS Windows-Server 2000 (bereits im Einsatz)
 - Wegfall des Betriebssystems OS400
- Ausprägung einer dreistufigen Systemlandschaft mit folgender Mandantenstruktur



4. Umsetzung der Anforderungen – GmbH

- Projektstart August 2003
- Kurzanalyse der Geschäftsprozesse der GmbH und Abgleich mit Best-Practice Prozessen
- Konzeption eines GmbH-, banken- und fonds-spezifischen Kontenplans
- Kurzanalyse der Systemlandschaft
 - Systeme und
 - Schnittstellen
- Entwurf der zukünftigen Schnittstellenstruktur,
- Rapid Customizing (Modulen FI, FIAA, CO-CCA und OM-OPA)

**Produktivstart am 01.01.2004
(Geschäftjahresbeginn GmbH)**



4. Umsetzung der Anforderungen - Fonds 1 von 2

- Nahtloser Übergang nach Produktivstart der GmbH
- Teilnahme am Ramp-up für RE-FX Release 2.0
- Kurzanalyse der Geschäftsprozesse und Abgleich mit Best-Practice Prozessen für die Bereiche
 - Fondsrechnungswesen
 - Kaufmännisches und technisches Immobilienmanagement
 - Baumanagement
- Erstellung von Realisierungskonzepten für
 - Immobilienmanagement
 - Bau- und Objektmanagement
 - Altdatenübernahme
 - Tägliche Anteilpreisermittlung (TAP)
- Erweiterung des Kontenplans um weitere immobilien- bzw. fondsspezifische Konten



4. Umsetzung der Anforderungen - Fonds 2 von 2

- Anbindung der Subsysteme
 - TAP und
 - BISONXP
- Erweiterung des GmbH SAP Systems um die fondsspezifischen Anforderungen, u.a. Abbildung
 - des flexiblen Flächenmanagements
 - einer Objekt-Controllingstruktur
 - der Mehrwährungsfähigkeit
 - internationaler Steuergesetzgebung
- Entwicklung fehlender Funktionen, z.B. Vorsteueraufteilung auf Anlagen
- Erstellung von Zusatzberichten für das technische Immobilienmanagement und das Baumanagement
- Abbildung der fachlichen Anforderungen mittels der Module RE-FX, MM, PS, FI, FIAA, CO, EC-PCA



**Produktivstart für den ersten Fonds am 01.07.2004
(Geschäftsjahresbeginn Fonds WestInvest ImmoValue)**

4. Umsetzung der Anforderungen - Datenmigration - Tools und Herausforderungen -

- Datenmigration mittels der Legacy System Migration Workbench (LSMW)
- Herausforderungen:
 - Ableitung der historischen Stammdaten und Verträge des Altsystems in die neuen flexiblen Flächenstrukturen
 - Zusammenführung/Bereinigung von Mieterstammdaten über die WohnData Verbindungsnummer und die spätere Neuordnung zu SAP Mietverträgen
 - Maschinelle Überarbeitung der Datenmigration wegen kundenspezifischer Felder und Tabellen (z.B. Leerstandsgründe), die sich nicht über LSMW befüllen ließen



4. Umsetzung der Anforderungen - Datenmigration - Übergeleitete Datenobjekte -

- Stammdaten*):
 - 175 Wirtschaftseinheiten
 - 5.409 Mietobjekte
 - 1.168 Verträge
 - 1.949 RE Geschäftspartner
 - 1.790 Debitoren
 - 4.702 Kreditoren
 - 700 Sachkonten
 - 398 Anlagenstammdaten/-werte

- Bewegungsdaten*):
 - 111 Projekte (Maßnahmen)
 - 591 Bestellungen
 - 9.051 FI Belege

*) Bei den Angaben handelt es sich um Cirka-Angaben!



4. Umsetzung der Anforderungen

Fonds- rechnungs- wesen

- Abbildung aller Geschäftsvorfälle je Investitionsland inkl. Anlagenbuchhaltung in einem eigenen Buchungskreis
- Trennung der Geschäftsvorfälle durch Implementierung eines Belegartenkonzepts
- Harmonisierung der Rechnungsvorerfassung durch Nutzung der logistischen Rechnungsprüfung und Erstellung eines Rechnungsbegleitzettels mittels SAP Script
- Buchungskreisübergreifendes Buchen von Eingangsrechnungen

4. Umsetzung der Anforderungen

Immobilien- management

- Abbildung des Flächen- und Vertragsmanagements, u.a. Abbildung der Mietverträge in Fremdwährung
- Integration der Prozesse in die Fondsbuchhaltung durch
 - Monatliche Mietsollstellung, u.a. in Fremdwährung
 - Automatische Korrekturbuchungen bei rückwirkenden Änderungen
 - Leerstandssollstellung
- Mietabgrenzung mittels eines kundenindividuell erstellten Programms für die täglichen Fondstagesabschlüsse
- Nebenkostenabrechnung zur Nachvollziehbarkeit der Abrechnungsergebnisse des Fremdverwalters

4. Umsetzung der Anforderungen

Periodische Arbeiten

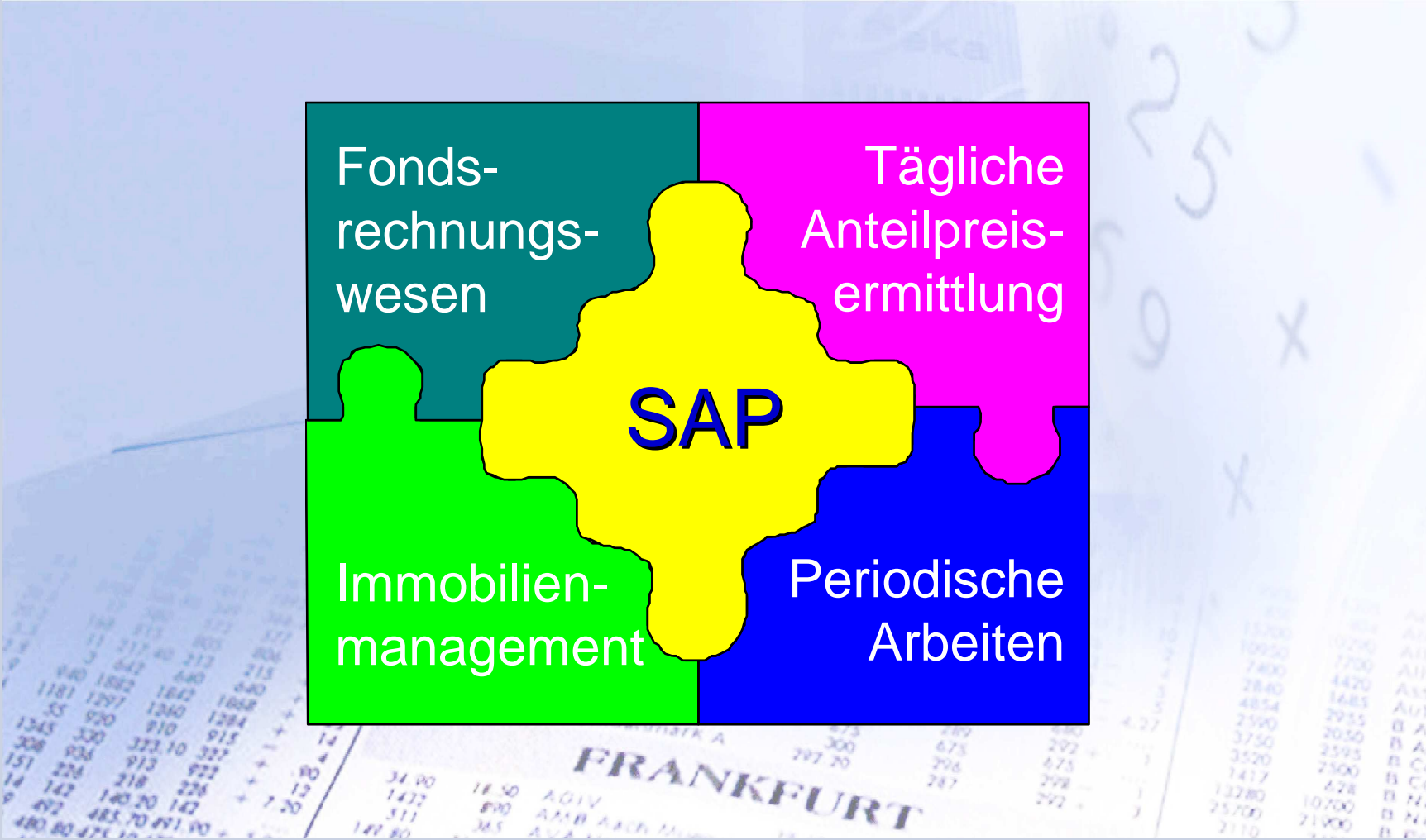
- Ermittlung von Optionssätzen und Durchschnittsoptionssätzen
- Abwicklung des inländischen Zahlungsverkehr via DTA
- Monatliche Erstellung der
 - Umsatzsteuervoranmeldung und
 - Meldung nach Außenwirtschaftsverordnung (Z4)
- Tägliche Fremdwährungsbewertung
- Tägliche Ermittlung von Anteilscheinabsätzen, Liquidität und Fondsanteilpreis durch Tagesabschlüsse (TAP)

4. Umsetzung der Anforderungen






Tägliche Anteilpreis- ermittlung

- **Absatzermittlung:**
 - Erfassung der Stückeabsätze/-rückflüsse und sonstigen
 - Buchungen des Absatzbankkontos in TAP
 - Generierung der Buchungssätze in TAP
 - Buchung der Sätze in SAP via Batch-Input
- **Sonstige Geschäftsvorfälle:**
 - Buchung in SAP (z.B. ausländische Kontoauszüge
 - Vorgänge der Nebenbücher)
- **Liquiditätsermittlung:**
 - Erfassung liquiditätsrelevanter Daten in TAP
 - Ermittlung der Liquiditätsüber- bzw. -unterdeckung je Land
- **Anteilwertermittlung:**
 - Erfassung tagesabschlussrelevanter Daten in TAP
 - Erzeugung der Abgrenzungs-/Bewertungsbuchungen in TAP
 - Buchung in SAP via Batch-Input
 - Erstellung aller Berichte wie z.B. Vermögensaufstellung, GuV

4. Umsetzung der Anforderungen – Zusammenfassung



5. Nutzen und Potenziale der ERP Einführung

Nutzen und Potenziale		Prozesse/Integration	<ul style="list-style-type: none"> • Re-Design und Optimierung entlang der gesamten Prozessstruktur durch Einbeziehung aller Bereiche • vollständig integrierte Datenhaltung in einem einzigen DV-System
		Bedienerfreundlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • grafische Benutzeroberfläche • leichte Navigation in den Anwendungen • umfangreiche Hilfefunktion
		Transparenz	<ul style="list-style-type: none"> • detaillierte Informationen zu Buchungen/Änderungen • klare Struktur zur Klassifizierung der Geschäftsprozesse durch Transaktionen und Belegarten • umfangreiche und variable Reportingmöglichkeiten
		Flexibilität/ Erweiterbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • flexible und schnelle Erweiterungen • mögliche Nutzung weiterer SAP Anwendungen • Offene Systemschnittstellen
		Zukunftssicherheit	<ul style="list-style-type: none"> • Partizipation an der Weiterentwicklung eines weltweit eingesetzten ERP-Systems • SAP ist Marktführer betriebswirtschaftlicher Standardsoftware

6. Ausblick

- Ausbau der Profit-Center-Rechnung für objektbezogene Berichte (objektbezogene Vermögensaufstellungen) bzw. Nutzung des neuen Hauptbuchs auf Basis SAP ECC Release 5.0
- Einführung des kreditorischen Vertrages, z.B. zur Abbildung
 - wiederkehrender Zahlungen (Betriebskosten)
 - von Anmietverträgen
- Implementierung der Boreales SAP Lösung zur Abbildung der Meldeverordnung nach § 10 InvG (ALL.FONDS@forms)
- Ausbau der Kundenentwicklung Vorsteueraufteilung auf Anlagen (Berichtigungsbestände)
 - Abbildung von § 15a UStG n.F. (Änderungen durch das EU-Richtlinien-Umsetzungsgesetz)
 - Releasewechsel auf mySAP ERP 2004



Für Ihre Aufmerksamkeit danken

Holger Simon

- Abteilungsleiter
Finanzen/Rechnungswesen/Controlling
- WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH
- Hans-Böckler-Straße 33
- 40476 Düsseldorf
- Telefon: +49 211 88288 760
- E-Mail: h.simon@westinvest.de

Klaus Daum

- Projektbereichsleiter Financials
- Boreales GmbH
- Adenauerallee 46
- 20097 Hamburg
- Telefon: +49 40 419243 0
- E-Mail: klaus.daum@boreales.de



WestInvest

