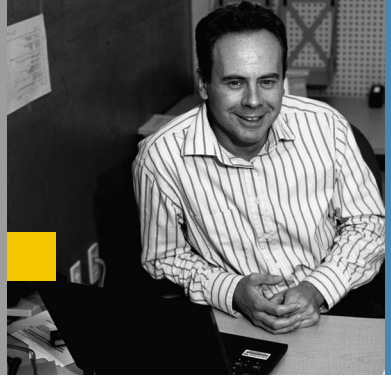
SAP Customer Success Story



„Durch die Nutzung von SAP-Lösungen erhält die BImA moderne, dem Industriestandard entsprechende Arbeitsinstrumente für jeden Bedarf und alle Ebenen."

Dr. H. H. Schroeder-Hohenwarth, Sprecher des Vorstands,
BImA – Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

AUF EINEN BLICK

Zusammenfassung
Die neu gegründete BImA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) bucht doppisch und führt auf der Basis von SAP-Lösungen ein integriertes Basis- und Liegenschafts-Informations- und Managementsystem ein.

Internetadresse
www.bima-online.de

Die wichtigsten Herausforderungen
- Zusammenführen aller Aufgaben und Funktionen, die bisher in den 37 Bundesvermögensämtern, 36 Bundesforstämtern, neun Bundesvermögensabteilungen in den Oberfinanzdirektionen sowie einer Abteilung im BMF angesiedelt waren
- Umstellung von der Kameralistik auf die Doppik

Projektziele
- Integrierte Prozesse im Rechnungswesen und Controlling sowie in der Liegenschaftsverwaltung
- Umfassende Optimierung sämtlicher Geschäftsprozesse und Organisationsabläufe
- Umstellung von der Kameralistik auf die Doppik

Lösungen und Services
- SAP Real Estate Management mit den Add-ons Land Use Management und Mandatsverwaltung
- mySAP ERP Financials mit Anlagenbuchhaltung und Controlling
- mySAP PLM (Instandhaltungsmanagement)
- Beraterlösungen von SAP Consulting (Erweitertes Mietkontenblatt, Umsymbolisierung)
- Kautionsverwaltung BK-01™

Entscheidung für SAP
- Softwarelösungen, Beratungsdienstleistungen und Hosting aus einer Hand
- Investitionsschutz und Zukunftssicherheit

Highlights der Implementierung
- Integration der Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung mit SAP Real Estate Management
- Standardisiertes maschinelles Bankverfahren für Zahlungseingänge und Zahlungsausgänge

Hauptnutzen für den Kunden
- Rechnungslegung und -prüfung nach HGB mit Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
- Transparenz des wirtschaftlichen Handelns
- Mandatsverwaltung für Dienstliegenschaften
- Gemeinkosten-Controlling
- Anlagenbuchhaltung mit Integration der Liegenschaften
- Profitcenter-Rechnung für Immobilienobjekte und Geschäftsbereiche
- Cash-Flow-Betrachtung auf Basis des einzelnen Immobilienobjektes

Implementierungspartner
- SAP Consulting* (Review, Prototyp, Realisierung, Roll-out)
- SAP Hosting

Hardware
Fujitsu Siemens

Betriebssystem
Windows 2000

* Seit dem 01.01.2005 kooperieren SAP Deutschland AG & Co. KG und SAP Systems Integration AG noch enger. Mit dem gemeinsamen Serviceportfolio SAP Consulting steht unseren Kunden künftig ein umfassenderes betriebswirtschaftliches sowie technisches Beratungsangebot zur Verfügung.

BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN

Moderner Dienstleister des Bundes arbeitet mit SAP-Lösungen – SAP® Consulting unterstützt Konzeption und flächendeckende Einführung

Im Rahmen des Programms der Bundesregierung „Moderner Staat – Moderne Verwaltung" hat die neu geschaffene Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) planmäßig am 1. Januar 2005 ihre Arbeit aufgenommen. Sie untersteht der Aufsicht des Bundesministeriums der Finanzen. Kernaufgabe der strikt nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ausgerichteten Anstalt des öffentlichen Rechts ist ein wertorientiertes, wirtschaftliches und ganzheitliches Immobilienmanagement des Bundes.

Neue Rahmenbedingungen für besseres Handeln

Unter dem Dach der BImA sind alle Aufgaben konzentriert, die bisher in den 37 Bundesvermögensämtern, 36 Bundesforstämtern, neun Bundesvermögensabteilungen an den Oberfinanzdirektionen sowie einer Abteilung im Bundesfinanzministerium (BMF) angesiedelt waren. Diese Konstellation hatte das BMF zuvor einer Aufgabenkritik unterzogen mit dem Ergebnis, dass Handlungsbedarf für eine Umgestaltung nach dem Vorbild der Privatwirtschaft bestand.

Die BImA mit Hauptsitz in Bonn beschäftigt rund 6.000 Mitarbeiter. Das zu betreuende Immobilienportfolio umfasst landesweit 42.000 Liegenschaften mit einer Fläche von 300.000 ha, darunter cirka 65.000 Wohnungen. Ab 2006 werden zusätzlich alle Dienstliegenschaften der Bundesverwaltung übernommen.

Organisation in Sparten

Aufgabenschwerpunkt der BImA wird in den kommenden Jahren der wert- und renditeorientierte Verkauf der für Zwecke des Bundes entbehrlichen Liegenschaften sein. Um die erforderliche

Präsenz in der Fläche insbesondere im Hinblick auf das Facility Management und die Vermarktung zu erreichen, werden die Aufgaben strukturell in der Bonner Zentrale und in den Außenstellen erledigt. Die einzelnen Bereiche sind in operative Sparten und Querschnittssparten gegliedert und in den Geschäftsbereichen Portfoliomanagement, Verkauf, Facility Management, Bundesforst und Verwaltungsaufgaben abgebildet. Ab 2006 vereinbart die BImA auch die Übernahme der von den übrigen Bundesressorts genutzten Dienstliegenschaften.

Abschied von der Kameralistik

Die Ausgestaltung der Neuorganisation und die damit verbundene Umbauphase erforderten ein mehrdimensionales Projektmanagement, mit dessen Leitung das Bundesfinanzministerium Olaf Scheuring von Contex Consulting als IT-Gesamtprojektleiter betraute. Die fachlichen Fragestellungen wurden mit einem parallel ins Leben gerufenen Projekt „Umbau" erarbeitet. Neben der Umstellung von der Kameralistik auf das kaufmännische Rechnungswesen und der Einführung eines Controllingsystems stand eine umfassende Optimierung aller Geschäftsprozesse auf der Agenda. „Sämtliche bisher praktizierten Abläufe wurden auf den Prüfstand gestellt, auf ihre Zukunftsfähigkeit untersucht und dem neuen Regelwerk angepasst", berichtet Olaf Scheuring.

„SAP Consulting verfügt über tiefes System- und Lösungs-Know-how. Dadurch konnte die strategische Projektausrichtung sehr genau und Kosten sparend umgesetzt werden."

Olaf Scheuring, Gesamtprojektleiter BALIMA, CONTEX CONSULTING GMBH

Für die Umsetzung übergreifender, schlanker Prozesse fehlte allerdings moderne Informationstechnik. Die vorhandene heterogene Systemlandschaft konnte die vielfältigen Anforderungen nicht bewältigen und wies zudem Medienbrüche und Insellösungen auf. Dadurch war die Etablierung eines durchgängigen Rechnungswesens oder die Gewinnung von steuerungsrelevanten Kennzahlen ebenso nicht gegeben wie die Organisation gestraffter Abläufe.

„BALIMA" – Großprojekt mit vielen Facetten

Der Auftrag, die operative Handlungsfähigkeit der neuen Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit Hilfe einer leistungsstarken, zukunftskompatiblen Software sicherzustellen, mündete in dem Projekt „BALIMA" (Basis- und Liegenschafts-Informations- und Managementsystem). „Unsere Ansprüche hinsichtlich Integration, Funktionalität und Investitionsschutz erfüllt SAP am besten", erläutert Olaf Scheuring die Entscheidung für SAP. Er koordiniert das etwa 50-köpfige Projektteam, das mit IT-, Wirtschafts- und Verwaltungsexperten besetzt ist.

Diese SAP-Lösungen und -Komponenten bilden die IT-Systemstruktur und sorgen für betriebswirtschaftliche Arbeitsweisen sowie Kostentransparenz und hochintegrative Prozesse:

- SAP® Real Estate Management mit den Add-ons Land Use Management und Mandatsverwaltung
- mySAP™ ERP Financials mit Anlagenbuchhaltung und Controlling
- mySAP PLM (Instandhaltungsmanagement – in Planung)
- Beraterlösungen von SAP Consulting

Zielgerichtete Projektstrategie mit SAP Consulting

Für die ganzheitliche fachliche Begleitung des auf zwei Jahre angelegten Großprojekts erhielt SAP Consulting den Zuschlag. Bei der Wahl des Beratungspartners verfolgte das Bundesfinanzministerium nach Beratung mit Olaf Scheuring ein übergeordnetes Ziel: Die gesamte IT-Kompetenz sollte aus einer Hand kommen, um Leistungs- und Einsparpotenziale voll ausschöpfen zu können. „Da wir neue Lösungswege und Gestaltungsalternativen kreieren mussten, hat sich in allen Phasen unseres Projekts die Einbindung von SAP Consulting als besonders nutzbringend erwiesen. Die unmittelbare Nähe der Berater zu den SAP-Produkten und -Entwicklungsressourcen sind Vorteile, die uns in dieser Ausprägung kein anderes Unternehmen bieten konnte", so der Projektleiter.

Flexible, übergreifende Geschäftsprozesse

Die Vorteile des integrierten Basis- und Liegenschafts-Informations- und Managementsystems lassen sich auf diese wesentlichen Formeln bringen:

- Das kaufmännische Rechnungswesen und Controlling schafft eine umfassende Transparenz über das wirtschaftliche Handeln der BImA. Das Vermögen wird inventarisiert und in der Anlagenbuchhaltung verwaltet. Jede Liegenschaft stellt ein eigenes Profitcenter dar. Alle Reports lassen sich tagesaktuell abrufen und auswerten.

- Sämtliche Daten werden einmal im zentralen System erfasst und können sofort entsprechend der festgelegten Berechtigung weiterverarbeitet und für die Erledigung des Tagesgeschäfts genutzt werden. Dazu zählt beispielsweise auch das umfangreiche Formularwesen wie das Datenblatt zur Erfassung von Mietverträgen oder Korrespondenz-Musterschreiben.
- Die bislang von der Bundeskasse mit dem Altsystem HKR durchgeführten Aufgaben für Mieten und Pachten wurden vollständig übernommen. Zahlungen werden am Tag des Eingangs verbucht. Die Erstellung der Nebenkostenabrechnungen erfolgt automatisiert. Mahndokumente werden ebenfalls automatisch erstellt.

Der Blick auf die einzelnen Lösungen und Funktionalitäten verdeutlicht den erzielten Nutzen. Vernetzte IT-Strukturen und schnelle Informationsflüsse tragen entscheidend zu mehr und übergreifender Prozesseffizienz bei.

Immobilienmanagement

Herzstück der neuen IT-Systemlandschaft ist SAP Real Estate Management die Immobilienmanagement-Lösung aus mySAP ERP Corporate Services. Sie gewährleistet die ganzheitliche Sicht auf die mit der Vermietung und Verpachtung gekoppelten Geschäftsprozesse. Für die Bewirtschaftung eigener Mietbestände stehen effiziente Werkzeuge für die Bewerbungen der Objekte und die Vertragsverwaltung zur Verfügung. Eine flexible Mietenbuchhaltung inklusive Nebenkostenabrechnung und Mietanpassungsfunktion mit direkter Integration zur Finanzbuchhaltung ist ebenfalls abgebildet. Außerdem lassen sich Bestandsübersichten und Leerstände zeitnah abrufen. Des Weiteren enthält die Lösung eine Funktionalität für die Bewirtschaftung fremder Mietbestände. Die Dienstleistungen für Dritte, zum Beispiel andere Bundesministerien, werden über das Add-on Mandatsverwaltung (WEG) abgewickelt und in einem eigenen Buchungskreis verwaltet.

Liegenschaftsverwaltung

Mit dem Land Use Management liefert SAP alle Kataster- und Grundbuchinformationen für Grund und Boden sowie für Rechte, Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen. Das reicht von der Flurstücks- und Grundbuchverwaltung über die Veränderungsnachweise und Einheitswertbescheide bis hin zum Baulastenverzeichnis und den Altlasten sowie der Bebauungsplanung und Schutzstellung. Weiter gehören An- und Verkaufverträge dazu, die als bestandsverändernde Posten geführt und in der Finanzbuchhaltung mitgebucht werden. Bestandsnutzende Verträge können sowohl buchungswirksam mit direkter Integration in die Finanzbuchhaltung als auch nicht buchungswirksam mit Verknüpfung zur Anlagenbuchhaltung dargestellt werden.

Finanzwesen

In der Hauptbuchhaltung sowie der Debitoren- und Kreditorenbuchhaltung werden alle relevanten Geschäftsvorfälle entsprechend den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung erfasst. Aufgrund der Mitbuchkontentechnik schlägt sich jede Bewegung auf den Personenkonten von Kunden und Lieferanten sowie auf den Anlagenkonten unmittelbar auf den zugeordneten Bilanzkonten des Hauptbuchs nieder. Somit sind die Nebenbücher immer mit dem Hauptbuch abgestimmt. Die Erstellung von Quartals- und Jahresabschlüssen mit Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie aktuellen Kennzahlen lässt sich unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorschriften wie in einem Konzern durchführen. Hinzu kommt das bislang von der Bundeskasse durchgeführte Bankverfahren, das jetzt mit integriertem Datenaustausch an die Miet- und Pachtverträge gekoppelt ist.

„Mit dem SAP-Gesamtlösungspaket erreichen wir maximale Prozesseffizienz und schützen darüber hinaus langfristig unsere Investitionen."

Wolfgang Paul, Direktor Informationstechnik,
BImA – Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Anlagenbuchhaltung

Die Verwaltung und Überwachung des Sachanlagevermögens umfasst den gesamten Lebenszyklus der Anlagen von der Bestellung oder dem ersten Zugang, der gegebenenfalls noch als Anlage im Bau geführt wird, bis zum Abgang. Zwischen diesen beiden Zeitpunkten werden die Werte für Abschreibungen, Zinsen, Versicherungen und andere Zwecke weitgehend automatisch errechnet und in vielfältiger Form im Informationssystem zur Verfügung gestellt. Eine Auswertung ermöglicht die Abschreibungsvorausschau und Simulation der Wertentwicklung im Anlagevermögen.

SAP Systems Integration AG
St. Petersburger Straße 9
01069 Dresden
T +49/3 51/48 11-0
F +49/3 51/48 11-303
www.sap-si.de

SAP Deutschland AG & Co. KG
Neurottstraße 15a
69190 Walldorf
T 08 00/5 34 34 24*
F 08 00/5 34 34 20*
* gebührenfrei in Deutschland

T +49/18 05/34 34 24**
F +49/18 05/34 34 20**
** gebührenpflichtig

E info.germany@sap.com
www.sap.de/public
www.sap.de/consulting

Kostenloser Online Newsletter
www.sap.de/sapimfokus

Controlling

Standardreports und Individualauswertungen bieten eine Vielzahl von Informationen zur Steuerung der BImA und schaffen gleichzeitig die nötige Transparenz für unternehmerisches Handeln. In der Kostenartenrechnung sind alle Geschäftsvorfälle nach Kosten- und Erlösarten erfasst. Das Überwachen, Steuern und Abrechnen aller internen Leistungseinheiten beinhaltet die Kostenstellenrechnung. Hinzu kommen die Gemeinkostenrechnung und die Kostenträgerrechnung als Produktkosten- und Immobilienobjektrechnung. Die Ergebnisrechnung zur Ermittlung des Gesamtkostenergebnisses wird mit Hilfe der Profit-Center-Rechnung erstellt.

Instandhaltungsmanagement

Zur Unterstützung des technischen Immobilienmanagements dienen zukünftig die Funktionen des Instandhaltungsmanagements innerhalb von mySAP Product Lifecycle Management (mySAP PLM). Diese Funktion befindet sich im Aufbau und wird folgende Aufgabenbereiche abdecken: Durch den Mieter oder Nutzer getätigte Schadensmeldungen, Instandsetzungsmaßnahmen zur Wiederherstellung durch Beauftragung von internen und externen Partnern, Wartungsmaßnahmen zur Bewahrung des Sollzustandes eines technischen Systems sowie die interne Leistungsverrechnung zur Erfassung aller erbrachten Leistungen mit Bezug zu den Immobilienobjekten.

Hosting

Da im Rechenzentrum des Bundesfinanzministeriums die erforderlichen Hosting-Leistungen nicht verfügbar waren, werden diese Aufgaben von SAP Hosting wahrgenommen. Dabei handelt es sich jeweils um ein Produktivsystem, ein Entwicklungssystem sowie ein Qualitätssicherungs- und Schulungssystem. Der Vorteil für die BImA liegt auf der Hand: Es müssen keine eigenen, kostenintensiven Ressourcen für Basistechnologien, Datenbanken und Server gebildet und dauerhaft bereitgestellt werden.

Mitarbeiter

Für die rund 2.000 Mitarbeiter, die mit der neuen Software arbeiten, bedeutete die Umstellung eine gewaltige Anstrengung. Sie mussten sich nicht nur mit organisatorischen und strukturellen Veränderungen vertraut machen, sondern gleichzeitig den Umstieg von der Kameralistik auf die Doppik meistern. „Das Engagement der Mitarbeiter ist trotz oftmals wenig optimaler Rahmenbedingungen sehr hoch“, lobt Olaf Scheuring die Motivation aller Beteiligten.

Roll-out und weitere Implementierungen geplant

Nach dem erfolgreichen Start der BImA läuft der IT-Roll-out in den Außenstellen auf Hochtouren. Mehr noch: Das Instandhaltungsmanagement soll um die elektronische Handwerkerkopplung – eine Beraterlösung von SAP Consulting – erweitert werden. Damit erreicht die BImA noch mehr Integrationstiefe, schnellere Prozesse und eine höhere Transparenz der Kostensituation. Und der Einstieg in die elektronische Beschaffung mit mySAP Suplier Relationship Management und deren Kernkomponente SAP Enterprise Buyer für Instandhaltungen und Dienstleistungen im Rahmen der Handwerkerkopplung wird künftig die Einkaufsprozesse beschleunigen und verschlanken.

Olaf Scheuring zieht eine positive Projektzwischenbilanz: „Bis zum Jahresende 2004 waren 25.000 zu verwaltende Mieteinheiten erfasst. Im weiteren Verlauf werden wir die komplette Verwaltung aller Immobilienbestände der Bundesrepublik Deutschland sowohl im Vertrags- als auch im Bestandsbereich mit Flurstücken im SAP-System führen. Gemeinsam mit SAP Consulting ist es uns gelungen, die Strukturen für eine kaufmännische Unternehmenssteuerung, eine konsistente Datenbasis, flexibles Handeln und durchgängige Geschäftsprozesse zu schaffen.“

50 072 977 (06/02)
© 2006 SAP AG. Alle Rechte vorbehalten. SAP, R/3, mySAP, mySAP.com, xApps, xApp und weitere im Text erwähnte SAP-Produkte und -Dienstleistungen sowie die entsprechenden Logos sind Marken oder eingetragene Marken der SAP AG in Deutschland und anderen Ländern weltweit. Alle anderen Namen von Produkten und Dienstleistungen sind Marken der jeweiligen Firmen. Die Angaben im Text sind unverbindlich und dienen lediglich zu Informationszwecken. Produkte können länderspezifische Unterschiede aufweisen.

In dieser Publikation enthaltene Informationen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die vorliegenden Angaben werden von SAP AG und ihren Konzernunternehmen („SAP-Konzern“) bereitgestellt und dienen ausschließlich Informationszwecken. Der SAP-Konzern übernimmt keinerlei Haftung oder Garantie für Fehler oder Unvollständigkeiten in dieser Publikation. Der SAP-Konzern steht lediglich für Produkte und Dienstleistungen nach der Maßgabe ein, die in der Vereinbarung über die jeweiligen Produkte und Dienstleistungen ausdrücklich geregelt ist. Aus den in dieser Publikation enthaltenen Informationen ergibt sich keine weiterführende Haftung.