

Herausforderung Migration – Die Umstellung auf mySAP ERP 2005 RE-FX beim SWW Sonthofen



Dieter Eisenlauer
SWW Sonthofen

Die stetige Entwicklung der gesamten Informationstechnologie- und Telekommunikations-Infrastruktur des Sozial-Wirtschafts-Werkes SWW Sonthofen hat zu einer funktional sehr umfangreichen und technologisch ausgeprägten Systemlandschaft geführt. Auf dem Weg dahin haben das SWW Sonthofen und PROMOS consult viele Meilensteine gemeinsam erreicht. So reiht sich die im Folgenden beschriebene Migration nach ERP 2005 in eine erfolgreiche Geschichte ein, die im Jahr 2000 mit der Entscheidung zum Softwarewechsel begann.

Mit dem Umstieg auf PROMOS.GT konnten anfängliche Probleme bei der Datenüberleitung in der Hypothekenbuchhaltung und Kautionsverwaltung zeitnah gelöst werden. Nach dieser erfolgreichen Einführung weitete sich die Zusammenarbeit des SWW und PROMOS consult auch auf den Bereich der System- und Anwendungsbetreuung aus. 2002 konnte erstmals mit einer SAP-Bilanz abgeschlossen werden und 2003 wurde die WEG-Verwaltung sowie im Bereich Instandhaltung und Bau die Budgetverwaltung mit Angebotsvergabe im SAP-Umfeld realisiert. Das Einführen einer Interessentenverwaltung und das Thema Rechnungsallonge mit Barcode im Hinblick auf die spätere elektronische Archivierung standen neben der Einführung von SAP HR im Jahr 2004 – mit einem Kooperationspartner – auf dem Programm. 2005 folgte die reibungslose Umstellung auf Citrix durch den Hardwarepartner des SWW mit Unterstützung der PROMOS consult, die Einführung der elektronischen Mieterakte mit einem auf die Archivierungssoftware Easy spezialisierten Unternehmen und das Risikomanagement mit Business Warehouse. Letzteres wurde auch in Zu-



Stufenplan nach SAP-Standard

sammenarbeit mit der Bavaria Consult realisiert und ist wesentlicher Bestandteil des internen SWW-Berichtswesens. Neben dem Thema IT-Sicherheit wurde im Jahr 2005 das Berechtigungssystem überarbeitet und neu definiert. Eine Erweiterung der Hardware für das Test- und Produktivsystem war insbesondere notwendig im Hinblick auf die Migration nach ERP im Jahr 2006.

Entscheidung und Planung

Grund für die Migration nach ERP 2005 und RE-FX war insbesondere das anstehende Wartungsende des bis dato eingesetzten Release 4.6C verbunden mit der fehlenden Möglichkeit, im RE-Classic weiterhin die Funktionen einer Wohnungseigentumsverwaltung nutzen zu können. Entscheidend für den Zeitpunkt der Migration war zudem ein möglichst großes Zeitfenster, um technische und fachliche Arbeiten durchführen zu können, ohne die Ausfallzeit des Produktivsystems unnötig lange auszudehnen. Diesem Ziel folgend wurden weitere Rahmenbedingungen definiert unter denen die Migration stattfinden sollte: Die ausschließliche Konzentration auf das Thema Migration und der Aufschub anderer fachlicher Themen auf einen späteren Zeitpunkt sowie eine schlanke Projektorganisation mit geringer Ressourcenbindung beim SWW standen im Vordergrund.

Anpassungen bei kundeneigenen Reports und Erweiterungen sollten zeitnah nach der Umstellung erfolgen. Das Hauptaugenmerk lag dagegen auf der WEG-Verwaltung und deren Umstellung. Nur notwendige Anpassungen zum Risikomanagement und das zum Betrieb von RE-FX erforderliche Mindest-Customizing wurden in den Projektumfang einbezogen, so dass insgesamt ein schlankes und übersichtliches Migrationsprojekt mit einer sinnvollen Stufenplanung vorbereitet wurde.

Der Ablaufvorschlag der Migration orientiert sich am Vorschlag der SAP, der generell für alle Migrationsprojekte Gültigkeit hat. Nach diesem Vierstufenplan wurde zunächst ein Vorab-Testsystem erstellt. Dazu wurde im Zuge der Hardwareerweiterung beim SWW eine Kopie des Produktionssystems gemacht und die Migration bei PROMOS consult durchgeführt. Beim SWW konnte direkt mit Stufe 2 fortgefahren werden, bei der eine Systemkopie vom Produktivsystem auf das SWW-Testsystem gespielt wurde. Auf diesem Testsystem konnten dann drei Keyuser erste Erfahrungen sammeln und prüfen. Mit der dritten Stufe folgte die Umstellung des Echtsystems, also der technische und fachliche Releasewechsel auf dem Produktivsystem. Nacharbeiten und die Umstellung weiterer Daten und Zusatzfunktionen sowie Anpassungen

im Bereich der Auswertung und Durchführung von ersten Massenprozessen folgten schließlich in Stufe vier.

Die Zeitplanung für den Vierstufenablauf war relativ langfristig angelegt und diente zum einen der Sammlung von Erfahrungen und zum anderen konnten die notwendigen Projektaktivitäten entzerrt werden. Projektumfang und die erforderlichen Aktivitäten werden allgemein maßgeblich durch die technischen Rahmenbedingungen und die genutzten Module mit den notwendigen Schnittstellen bestimmt: Beim SWW Sonthofen betreibt man eine Inhouse-2-Systemlandschaft. Ferner gibt es einen Mandanten mit 67 Buchungskreisen für die Fremdverwaltung und einen für den eigenen Bestand. An Komponenten kommen die Grundfunktionen des Rechnungswesens und der Anlagenbuchhaltung nebst Darlehen (FI, AA, TR, CO), die Module zur Instandhaltungs- und Bauabwicklung (MM, PM, PS) und natürlich die Immobilienverwaltung (RE) zum Einsatz. Des Weiteren wird die Personalabrechnung (HR) abgewickelt. In allen Bereichen stehen Ergänzungen durch verschiedene PROMOS.GT-Funktionen zur Verfügung. Ein SQL-Server von Microsoft wird als Datenbank genutzt und als Dokumentenmanagement- und Archivsystem findet Easy-Archiv Verwendung, das über die Standardschnittstelle ArchiveLink angebunden ist. Zur Anbindung an den Business-Connector wird der B2A-Manager genutzt und außerdem nötig ist die Anbindung von Business Warehouse.

Nebentechnischen Rahmenbedingungen wurden insbesondere auch fachliche benannt. So sollten vor der Umstellung periodische Aktivitäten wie Sollstellung, Zahllauf und Personalabrechnung abgeschlossen sein. Weiterhin sollte das Datum, bis zu welchem die Sollstellung im RE-Classic gebucht ist automatisch ermittelt werden und als erstes Sollstellungsdatum in die neuen Daten des ERP 2005 RE-FX gesetzt werden. So erfolgte die letzte Sollstellung im RE-Classic für November 2006 und die erste Sollstellung im neuen RE-FX für Dezember 2006. Mit dem Produktivbeginn sollten alle Funktionen der Stammdatenverwaltung im RE-FX zur Verfügung stehen, so dass die periodischen Aktivitäten mit Durchführung der Sollstellung, des Zahllaufs und der Personalabrechnung wieder aufgenommen werden konnten. Entscheidend war auch, dass nach der Migration alle RE-Classic-Daten inkl. der periodischen Vorgänge in der Anzeigefunktion zur Verfügung standen.

Inhalte der Migration

Grundsätzlich wurden im Rahmen der Migration die meisten Daten durch SAP-Standardreports verarbeitet und automatisch aus dem RE-Classic in das RE-FX migriert. Allerdings sieht SAP verschiedene Datenobjekte als nicht umsetzungsrelevant an, was im Einzelnen eine erweiterte Migration mit PROMOS-Programmen notwendig gemacht hat. Vor allem Kerndaten werden mit Hilfe der SAP-Programme automatisch migriert, wobei teilweise auch Anpassungen vorgenommen werden können:

- Wirtschaftseinheit, Grundstück und Gebäude
- Mietobjekt
- Vertrag
- Objektbeziehungen (technische Plätze, Geschäftspartnerzuordnung)
- Teilnahmegruppen, Abrechnungseinheiten
- Konditionen, Bemessungen, Anpassungsregeln, Ausstattungsmerkmale,
- offene Mietanpassungen, Vergleichswohnungen und -bestände
- Zuordnung der Bestände zu Daten anderer Bereiche, wie z. B. Technische Plätze

Mietobjekte können nach der Migration weiterhin klassische, feste Mietobjekte bleiben, oder es kann das Prinzip des Flächenpools und der Mietfläche genutzt werden. Hierbei werden Mietobjekte als Mietflächen gekennzeichnet. Mit Hilfe von Reports werden dann massenhaft Flächenpools erstellt und zugeordnet. Das SWW Sonthofen hat allerdings im Rahmen der Migration keine Objekte von starren Mietobjekten auf flexible Mietobjekte umgesetzt.

Klassische Mietverträge können nach der Migration in das RE-FX wahlweise mehrere Mietobjekte haben. Die Umstellung der Mietvertragsnummern sowie die Zusammenfassung von Sammelverträgen oder Verträgen mit gleichem Debitor sind ebenfalls Optionen im Rahmen der automatischen Migration.

Datenobjekte, die von SAP-Standard-Reports unberücksichtigt bleiben sind dagegen folgende:

- Mietgesuche und Angebote (nachträgliche Migration seit Anfang 2007 möglich)
- Gutachten und Modernisierung (Grundlage für Mietanpassungen)
- abgeschlossene Nebenkostenabrechnungen und Mietanpassungen
- Berichtigungsbestände bzw. Berichtigungs-

ungsobjekte

- alle Daten des SAP-Add-Ons Liegenschaftsverwaltung (LUM)
- alle Daten des SAP-Add-Ons Wohnungseigentumsverwaltung (WEG)
- einzelne Felder bestimmter Datenobjekte

Verschiedene Daten wie z. B. abgeschlossene Nebenkostenabrechnungen oder Mietanpassungen werden nicht automatisch migriert, weil es kein technisches Erfordernis gibt. Dennoch besteht die Möglichkeit, alle alten Daten zu visualisieren. Da dies allerdings nicht immer ausreicht, können zusätzliche Daten im Rahmen von erweiterten Migrationen mit PROMOS-Programmen aus dem RE-Classic in das RE-FX umgesetzt werden, um einen zufriedenstellenden Datenbestand zu erreichen:

- Raumdaten (Räume zu Mietobjekten)
- Kautionen der PROMOS.GT-Kautionsverwaltung
- Mietgesuche
- Buchungskreise, Immobilienstammdaten und Hausgeldverträge zur WEG-Verwaltung
- Liegenschaftsverwaltung LUM
- weitere kundeneigene Daten

Generell können im Rahmen von erweiterten Migrationen weitere kundeneigene Felder durch verschiedene Programmierschnittstellen mit in die Datenüberleitung einbezogen werden, sofern es erforderlich ist.

Durchführung der Migration

Der Prozess der Durchführung ist in zwei Phasen unterteilt: Zunächst werden die Geschäftspartner und anschließend die Immobilienstammdaten vom RE-Classic migriert, wobei einzelne Teilschritte in Abhängigkeit der genutzten Module und des Sachstandes im System variieren können.

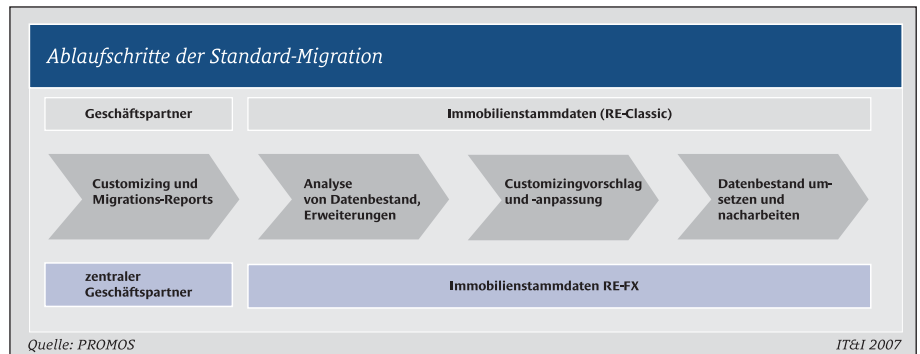
Die Umsetzung der Geschäftspartner in der ersten Migrationsphase richtet sich nach den kundenindividuellen Erweiterungen, die beim Geschäftspartner durchgeführt wurden. Dabei erfolgt je nach Nutzung des Geschäftspartners die Umsetzung der Daten in ein oder zwei Schritten. Bei der Nutzung der Darlehensverwaltung sind beispielsweise zwei Teilschritte obligatorisch.

Zunächst kann aus dem Customizing heraus das Umsetzungscustomizing für die jeweils neue Funktion generiert und angepasst werden. Über Vorabsystem, Testsystem und Produktivsystem werden die

Einstellungen im Customizing den Gegebenheiten angepasst und schrittweise verfeinert.

Umsetzungsreports schreiben die Geschäftspartnerdaten nach erfolgtem Customizing in neue Tabellen. Auch die Beziehungen von Geschäftspartnern sowie Notizen zum Geschäftspartner können dabei übertragen werden. Vorteilhaft ist, dass die Umsetzung beliebig oft wiederholt werden kann und somit Customizingfehler leicht korrigierbar sind. Am Ende dieses ersten Teilschritts stehen Abgleichreports zur Kontrolle der umgesetzten Daten.

Im zweiten Teilschritt werden die technischen Umstellungen zum Geschäftspartner inklusive Umsetzungen kundeneigener Erweiterungen durchgeführt. Im Falle des SWW Sonthofen reichte der Aufruf zweier Reports. Gibt es kundeneigene Erweiterungen im Rahmen des Geschäftspartners, erschwert sich an der Stelle die Migration, so dass ein neues Coding und eine Umschlüsselung der Daten definiert und umgesetzt werden muss. Dazu werden Umsetzungsreports aller Tabellen, in denen sich Referenzen auf Geschäftspartner befinden, ausgeführt. Nachdem der zweite Teilschritt der Geschäftspartnermigration durchlau-



Ablaufschritte der Standard-Migration

vorschläge generiert und verfeinert.

Bei dieser stark automatisierten und dennoch umfangreichen Detailarbeit können z. B. im Bereich der Kontenfindung Nacharbeiten auftreten, weil im RE-FX-Customizing aufgrund neuer Funktionen viele Anpassungen notwendig werden, die das Projekt relativ stark beeinflussen können.

Im dritten Teilschritt der Stammdatenmigration werden die Daten technisch anhand der getroffenen Customizingeinstellungen umgesetzt und in die neuen Tabellen kopiert. Dieser Schritt kann in Abhängigkeit der Größe der Datenbestände lauffeitkritisch sein. In Sonthofen war dies allerdings kein Problem: 6500 Objekte

Kopieren der Stammdaten der WEG-Verwaltung.

Erfahrungen mit der Migration im Modulbereich RE-FX

Im Allgemeinen kann bei Migrationsprojekten oft erst im Nachhinein festgestellt werden, an welcher Stelle möglicherweise Optimierungspotenzial im Sinne einer reibungslosen und effizienten Migration auszumachen ist. So hat auch das SWW eine Reihe von Erfahrungen gemacht:

Verträge mit Löschvormerkung beispielsweise sollten vorab archiviert werden. Falsch angelegte Mietverträge, deren Vermietung und Kündigung am selben Tag eintreten, machen die Migration selbst wenn sie eine Löschvormerkung haben, schwierig, weil die Belegungshistorie des Objektes nicht sauber definiert ist. Abrechnungseinheiten mit Löschvormerkung können dagegen nur archiviert werden, wenn ein „Gültig bis“-Datum gesetzt ist.

Zu empfehlen ist die frühzeitige Neuanlage der Buchungskreise für die WEG mit Übertragung aller notwendigen Einstellungen. Da beim neuen Prinzip der SAP pro Fremdverwaltung ein Buchungskreis erstellt wird, sollten diese rechtzeitig angelegt werden, um die Stammdaten vorrätig zu haben.

Geachtet werden sollte z. B. auch auf die Bereinigung des Mietspiegels und dessen Lageklassen, da im Rahmen der Konsistenzprüfung eventuell Probleme auftreten können, weil im Mietspiegel alte Customizingeinstellungen standen.

Auch falsche Ausstattungsmerkmale in den Datentabellen können leicht die Datenkonsistenz stören, was auch für Grundbücher gilt, die nicht doppelt existieren dürfen.

Darüber hinaus musste das SWW feststellen, dass die personelle Organisation mit zwei Leuten für die RE-FX-Migration zu wenig war. Die RE-FX-Migration an sich war arbeitsintensiv zumal durch die

»GRUND FÜR DIE MIGRATION WAR DAS ANSTEHENDE WARTUNGSENDE DES RELEASES 4.6C SOWIE DIE FEHLENDE FUNKTION EINER WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNG IM RE-CLASSIC.«

fen wurde, kann die neue Geschäftspartnerverwaltung aktiviert und der neue zentrale Geschäftspartner unabhängig vom RE-FX genutzt werden.

Im Rahmen der zweiten Phase der Migration werden im ersten Teilschritt die umzusetzenden Immobilienstammdaten des RE-Classic analysiert und analog zur Geschäftspartnermigration eventuelle Fehler im Customizing des RE-Classic erkannt. Das Customizing und die Applikationsdaten werden analysiert und benutzerdefinierte Erweiterungen identifiziert. Für diese müssen im RE-FX entsprechende Ersatzfunktionalitäten geschaffen werden. Im zweiten Migrationsschritt wird aus dem bestehenden Customizing des RE-Classic ein Vorschlag für das neue RE-FX-Customizing generiert und bearbeitet. Dazu werden für verschiedene Datenobjekte, wie z. B. Bemessungsarten, Nebenkostenschlüssel, Nutzungs- und Vertragsarten sowie Steuerkennzeichen entsprechende Customizing-

konnten in etwa einer Stunde umgesetzt werden, wobei der Zeitumfang stark von den systemtechnischen Voraussetzungen abhängt. Mit der Umsetzung aller Stammdaten, den internen Schlüsseltabellen und der Finanzstromgenerierung stehen die RE-Daten zur Verfügung. Die Migration im Rahmen von Standard-SAP-Reports ist an dieser Stelle abgeschlossen. Nach der Umsetzung können die RE-FX-Daten geprüft und Fehler entsprechend korrigiert werden. Die Migration weiterer Daten erfolgt aus Performancegründen gesondert.

Zu den Nacharbeiten und dem Prozess der nachgelagerten Migration zählen insbesondere die Migration der Vorauszahlungen (Sollprinzip), die Umsetzung direkter Nebenkosten, die Umstellung der Korrespondenz, die Umsetzung der alten Raumdaten mit Größe in das Mietobjekt, die Migration der Kautionsverwaltung mit Stammdaten, Saldovorträgen und Buchungen sowie natürlich beim SWW das

FAKTEN

SWW Sonthofen Sozial-Wirtschafts-Werk Wohnungsbau GmbH Landkreis Oberallgäu

Derzeit befinden sich 3.672 Mietwohnungen, 10 Gewerbeeinheiten, 714 Garagen und 120 Carports im Eigentum des SWW. Im Bereich der Fremdverwaltung betreuen wir weitere 888 Wohnungen und 282 Garagen.

Pro Jahr werden ungefähr 100 Wohnungen umfassend modernisiert. Dazu wenden wir ca. 6 Mio. Euro/Jahr auf.

Das SWW beschäftigt heute 41 hauptberufliche, 11 Teilzeitbeschäftigte und 12 nebenberufliche Mitarbeiter.

Das Stammkapital beträgt 13.000.000 Euro.

zusätzliche WEG-Verwaltung das gesamte Customizing komplett neu gemacht werden musste.

Auch der Schulungsaufwand für das RE-FX ist wesentlich kritischer zu sehen als im Rechnungswesen und Technikbereich, wo es im Prinzip keine Veränderungen gab.

Fazit des SWW Sonthofen

Seit November 2006 läuft ERP 2005 inklusive RE-FX beim SWW Sonthofen produktiv.

Aus Sicht des SWW wurde zur Erreichung dieses Erfolgs zunächst der Releasewechselzeitpunkt richtig gewählt. Das Zeitfenster für die eigentliche Echtumstellung ist wegen der zeitintensiven, fachlichen Datenmigration besonders wichtig. Für den relativ kleinen Datenbestand des SWW Sonthofen wurden fünf Tage benötigt. Die getroffene Wahl des Zeitpunktes im Geschäftsjahr verdeutlicht, dass eine Migration in diesem Umfang mit RE-FX auch unterjährig möglich ist, wobei die Laufzeit der Migration durch zusätzlich bereitgestellte Systemressourcen minimiert werden konnte. Worauf insbesondere hingewiesen werden

sollte ist, dass Migration und Optimierung bzw. Neueinführung von Funktionen in einem Schritt nicht zu empfehlen sind und dass verschiedene Migrationstools nachträglich ergänzt werden mussten, was zum einen durch die SAP erfolgte und zum anderen im PROMOS.GT-Standard. Dabei ist aufgefallen, dass mit steigender Zahl individueller Erweiterungen besonders im Bereich RE, der Projektumfang und die Zahl der auftretenden Fehler angewachsen sind.

Schulungen waren für den Bereich RE notwendig, für die anderen Bereiche waren Unterlagen ausreichend. Im Allgemeinen ist es eine große Herausforderung RE-FX zu migrieren. „Es ist eine Aufgabe, die aus meiner heutigen Sicht größer ist, als ich zuerst gedacht habe“, sagt Dieter Eisenlauer, Projektleiter beim SWW Sonthofen. Er zeigt sich dennoch zufrieden und zuversichtlich: „Aus heutiger Sicht wurde zunächst einmal alles richtig gemacht, obgleich noch das eine oder andere Problem aufgetreten ist.“

christian.stransfeld@promos-consult.de
Redaktion André Militzer

IMPRESSUM

Herausgeber

Jens Kramer
j.kramer@openpromos.com

Redaktion und Anzeigen

Manuela Lange
m.lange@openpromos.com

Layout und Produktion

Gabriele Keller
g.keller@openpromos.com

Anschrift

PROMOS PRESS
Rungestraße 19
10179 Berlin-Mitte
redaktion@openpromos.com
www.openpromos.com

Repro und Druck

DMP
Digital Media Production

Die IT&I erscheint halbjährlich im März und im Oktober.

PROMOS PRESS

Nachdrucke nur mit Genehmigung des Herausgebers. Die Zeitschrift erscheint als Beilage zu Fachzeitschriften bzw. wird direkt versandt. Darüber hinaus können Sie IT&I auch im Abonnenten-Service direkt beziehen. Die Porto- und Abwicklungsgebühr beträgt pro Ausgabe 4,50 Euro bzw. 8,50 Euro im Ausland.

ISSN 1610-6644