

CHEFBÜRO

IT- & Business-Magazin für Führungskräfte

Nr. 8 - Dezember 2018

Titelstory

50 Jahre Dauphin:

Willkommen im „Tal der Stühle“



*Friedrich-W. Dauphin, Gründer und Vorsitzender
des Gesellschafterausschusses der Dauphin-Gruppe*

ISSN 0343-348X
41. Jahrgang · 6,-€

Windows as a Service:
Paradigmen-Wechsel in der Informationstechnologie

Roomz-Display:
Sitzungskultur optimieren & Zeit sparen

Gigaset:
Absatz-Chance „Made in Germany“

26 neue Systeme:
Toshiba Tec erneuert Produktpalette

Enterprise-Content-Management (ECM)

Effizientere Verwaltung von Immobilienobjekten

Sascha Prinz, IT-Leiter bei der SWD Städt. Wohnungsgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG.

Die SWD Städt. Wohnungsgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG wollte ihre Abläufe bei der Verwaltung von Objekten optimieren. Hierfür empfahl sich ein ECM-System, um die elektronische Mieterakte umzusetzen, das Papierarchiv abzulösen und mit Hilfe von Workflows Routineaufgaben weitgehend zu automatisieren.



Die 1975 gegründete SWD Städt. Wohnungsgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG (SWD) ist ein komplexer Dienstleister rund ums Wohnen. Schwerpunkte sind Vermietung, Verwaltung, Instandhaltung, Modernisierung und Wertverbesserung des Bestandes. Die 90 Mitarbeiter verwalten rund 8.500 Wohnungen mit mehr als 15.000 Mietern, etwa 400 Gewerbeeinheiten und ca. 1.900 Garagen/Stellplätze.

Vorgehen in zwei Phasen

Die Einführung der ECM-Software startete im September 2013 unter Federführung des ELO Business Partners ABILITY GmbH aus Ravensburg. Umgesetzt wurden in Phase 1 die Archivierung der Ausgangsbelege und des Schriftverkehrs, die elektronische Mieterakte sowie die Anbindung an RELion.

Ein Großteil der Dokumentenablage besteht bei der SWD aus in Microsoft Office generierten Serienbriefen an die Mieter. Hinzu kommen Schreiben von Mietern und Anwälten, Mietabrechnungen, Eingangsrechnungen, Mahnungen, Bilder sowie Lagepläne. Der Bestand an Altdokumenten wurde digitalisiert und 1:1 ins ECM-Archiv übernommen. Alle neu erstellten Dokumente ge-

Langwierige Suche

Dies bringt hohen organisatorischen Aufwand mit sich. So wuchs die Papierablage stetig, die Archivlagerfläche wurde knapp und die Suche nach benötigten Dokumenten gestaltete sich immer langwieriger. Die SWD beschloss deshalb 2013, ein ECM-System einzuführen. Nach einer detaillierten Marktanalyse fiel die Wahl auf ELOprofessional aus dem Hause ELO Digital Office. Überzeugen konnte insbesondere die Schnittstelle zu RELion, dem bei SWD eingesetzten System für Immobilienverwaltung. Dieses basiert auf der Software für Enterprise-Resource-Planning (ERP) Microsoft Dynamics NAV.



ELO Workflow-Schema für die automatisierte Verarbeitung eingehender Mieterschreiben.

**Neubauprojekt der SWD:
Klimaschutzsiedlung
Am Wald.**

Fotos: SWD



langen seither automatisch bzw. über wenige Eingaben vom Benutzer ins Archiv.

„Zuerst haben wir das ECM-Archiv gemäß der in RELion vorgegebenen Struktur nach ‚Objekt - Hauseingang - Einheit - Historie - sonstige Dokumente‘ eingerichtet und so das Fundament für die elektronische Mieterakte gelegt. Danach haben wir die Parameter für die Indexierung und Suche der Dokumente und Ordner definiert“, berichtet der IT-Leiter Sascha Prinz.

Anschließend erfolgte die Verzahnung mit RELion über die Handlungsplattform für integratives Arbeiten ELO Business Connect (BC) und die Integrationsplattform ELO Business Logic Provider (BLP). Dieser ermöglicht auch die Verknüpfung mit Objekten und Vorgängen im Immobilienverwaltungssystem. Prinz schätzt insbesondere, „dass die Mitarbeiter nach einer zweitägigen Intensivschulung durch den Business Partner in der Lage waren, in ELO BC und in RELion kleinere Projekte selbst zu programmieren und so schnell auf Änderungswünsche und Belange der SWD zu reagieren.“

Zu archivierende Dokumente werden jetzt zunächst von den Mitarbeitern einem Mietvertrag oder einer Wohneinheit zugeordnet, bevor sie

das ECM-System automatisch indexiert und strukturkonform archiviert. Erkennt das System einen neuen Mieter, erstellt es automatisch einen neuen Ablageordner oder ein Register. Anhand der Mieternummer holt es sich über RELion alle weiteren Informationen für die Indexierung. Kleinaufträge rund um die Instandhaltung werden über das Handwerkerportal Immo Office vergeben. „Hierfür haben wir einen Workflow für eine komplett beleglose Rechnungsablage eingerichtet - von der Auftrags- und Rechnungserstellung bis hin zu deren Freigabe, Buchung und Archivierung“, erläutert Prinz. „Dabei erfolgt stündlich ein Abgleich der Rechnungsdaten zwischen dem ERP- und ECM-System.“

Workflows entlasten Mitarbeiter

In Phase 2 wurden der Postein- und -ausgang mit Hilfe von Workflows automatisiert. Geplant ist, weitere Workflows einzurichten und den Posteingang mit Hilfe der Klassifizierungskomponente DocXtractor zu automatisieren. Diese versieht gescannte oder per E-Mail eingehende Dokumente weitgehend automatisiert mit den erforderlichen Indexmerkmalen.

Im April 2018 startete das Projekt Rechnungseingangsbuch, um den papierlosen Durchlauf der Eingangsbuchungen in allen Formaten zu realisieren, inklusive der erforderlichen Freigaben und Verarbeitung bzw. Verbuchung in RELion. Grundlage dafür ist die ELO Business Solution ‚ELO Invoice‘.

Fazit

Alle Ziele wurden erreicht, inklusive der Übernahme der Dokumente aus dem bestehenden Filesystem ins ECM-System. So stehen sie per Mausklick zur Verfügung. Ein Grund, warum die rund 60 Mitarbeiter das System bzw. die neue Arbeitsweise nicht mehr missen wollen. Die Einarbeitungszeit war gering, die Arbeits erleichterung ist dafür umso größer. Pro Jahr archiviert die SWD rund 100.000 Dokumente rechtssicher. Dabei sind die Bearbeiter unabhängig von Ort und Hardware, denn sie können praktisch über jeden Browser auf das ECM-Archiv zugreifen. Ideal für den Außendienst und bei Ortsterminen. Die Workflows für Ein- und Ausgangspost erleichtern und beschleunigen die interne Postverteilung und beachten im Bedarfsfall auch Stellvertreterregelungen.

Sabina Merk

www.elo.com

www.swd-duesseldorf.de