

IHR ZUVERLÄSSIGER  
PARTNER



Aareal  
BK 01®

# Aareal

BK 01® Betriebskosten Management  
Komfort und Kostenkontrolle



**Aareal Bank**

## Komfort und Kostenkontrolle – Mit BK 01 Betriebskosten Management die Ausgaben besser im Griff



**Betriebskosten – das sind zuallererst die umlagefähigen Lieferarten Strom, Gas, Wasser und das Abwasser. Hinzu kommen Versicherungen, kommunale Abgaben für Müllabfuhr und Grundsteuer, Wartungsleistungen, Schornsteinfeger, Winterdienst. Abrechnungstechnisch sprechen wir im gleichen Zusammenhang aber auch von weiteren regelmäßigen Zahlungen wie jenen für Telekommunikation, Leasing-Raten etc. Eine Vielzahl von Posten, hinter denen ausgehender Zahlungsverkehr steckt. Gerade im Massenzahlungsverkehr mit Versorgern, den Sie auch noch aufteilen und an Ihre Kunden weiterreichen müssen, fehlen automatisierte Standards. BK 01 liefert Ihnen genau diese.**

### Automatisiert bezahlen, automatisiert buchen

Die große Herausforderung, die das Rechnungseingangsbuch bereithält, ist die möglichst zeitsparende Ausdifferenzierung der Lieferantenvträge. Aber das Managen der Rechnungsstellungen im Massenzahlungsverkehr wird erschwert durch unterschiedlichste Fristen, Beträge und Fälligkeiten. Damit wird das Freigeben und Anstoßen von Zahlungen zum Dauerthema.

Die Lösung im Rahmen des BK 01 Betriebskosten Managements ist die Automatisierung dieser wiederkehrenden Zahlungen –

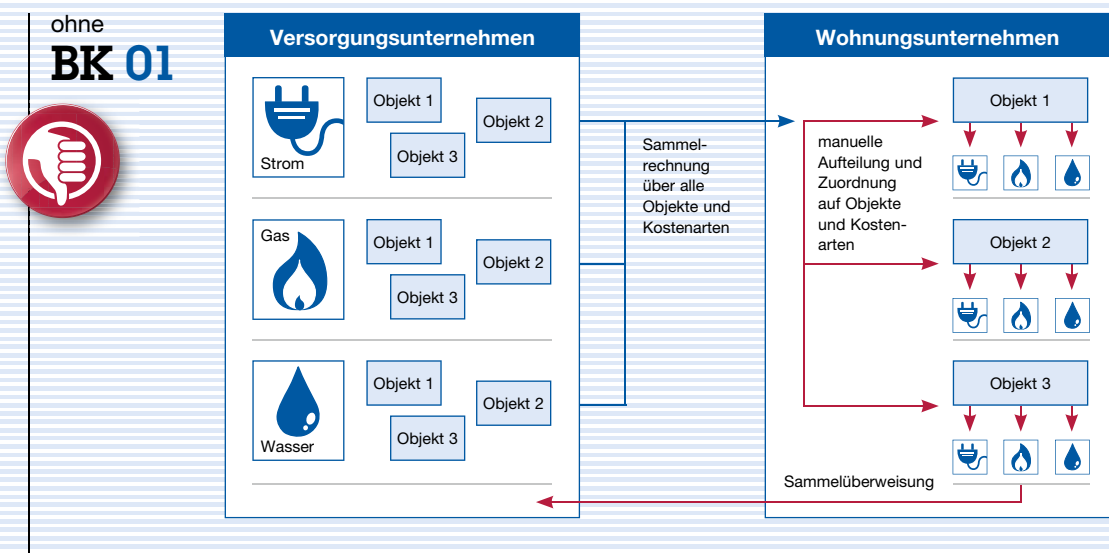
tatsächlich durch das Erteilen von Einzugsermächtigungen und durch daraus resultierende Lastschriften. Das ist zwar noch kein Alleinstellungsmerkmal gegenüber anderen Banken, aber BK 01 leistet noch entschieden mehr: Sammelbeträge werden aufgeschlüsselt und jede Kostenart eines Vertrags erhält eine individuelle BK 01 Kontonummer; eine eindeutig zugeordnete virtuelle Nummer, die auf ein reales Ausgabenkonto referenziert.

Tauschen Sie diese Kontonummer beispielsweise mit Ihren Versorgern aus, erhalten Sie die notwendige umfassende Übersicht über die laufenden Soll-Buchungen – und zwar differenziert. Sie müssen keine Zahlung mehr aktiv anstoßen und haben eine hundertprozentige automatisierte Zuordnung der Abflüsse in ihrer Buchhaltung.

Wie tief Sie diese Funktionalität in Ihre Prozessabläufe verankern, entscheiden Sie selbst: Entweder Sie lassen die kreditorische Buchung auf eine Abrechnungsstelle laufen oder BK 01 gleicht für Sie sofort den jeweiligen Aufwandsposten eines Objekts aus.

### Der Controller im System

In seiner Kernfunktion setzt das BK 01 Verfahren also auf die detaillierte Auflösung der vielen Einzelposten einer Sammelrechnung. Das setzt natürlich voraus, dass die Versorgungsunter-



**Nur Zeit und Fingerfertigkeit machen herkömmliche Betriebskostenabrechnungen möglich**

nehmen sich auf die BK 01 Kontonummern einstellen, was sie erfahrungsgemäß gerne tun, weil das Lastschriftverfahren auch bei Ihren Kreditoren den Zuordnungsaufwand erheblich minimiert. Möglicherweise nutzt Ihr Ver- und Entsorger auch bereits BK 01 immoconnect, eine Anwendung, die wir für die Energiebranche als Ergänzung des wohnungswirtschaftlichen Betriebskosten Managements entwickelt haben und welche den initialen Austausch der individuellen BK 01 Kontonummern noch einfacher macht.

Das Verfahren setzt außerdem voraus, dass Sie eine Möglichkeit haben, die von extern eingezogenen Beträge sehr genau und ohne großen Aufwand zu kontrollieren. Diese Kontrolle ebenfalls automatisiert durchzuführen, ist die zweite Kernfunktion des BK 01 Betriebskosten Managements.

#### **Genehmigungsverfahren**

Das BK 01 Betriebskosten Management schafft ein optimales Gleichgewicht zwischen Komfortgewinn und Sicherheit. Dem Prinzip des Lastschritfeinzugs – und damit der automatisierten statt einer händischen Zuordnung – steht ein entsprechendes Genehmigungsverfahren gegenüber: Um neue Einzugsermächtigungen auszustellen und die Bedingungen der Lastschritfeinzüge festzulegen oder zu ändern, können Sie das Vier-Augen-Verfahren hinterlegen. BK 01 sorgt für die automatische Vorlage der Genehmigung bei einem zweiten Mitarbeiter.

#### **Höchstbeträge**

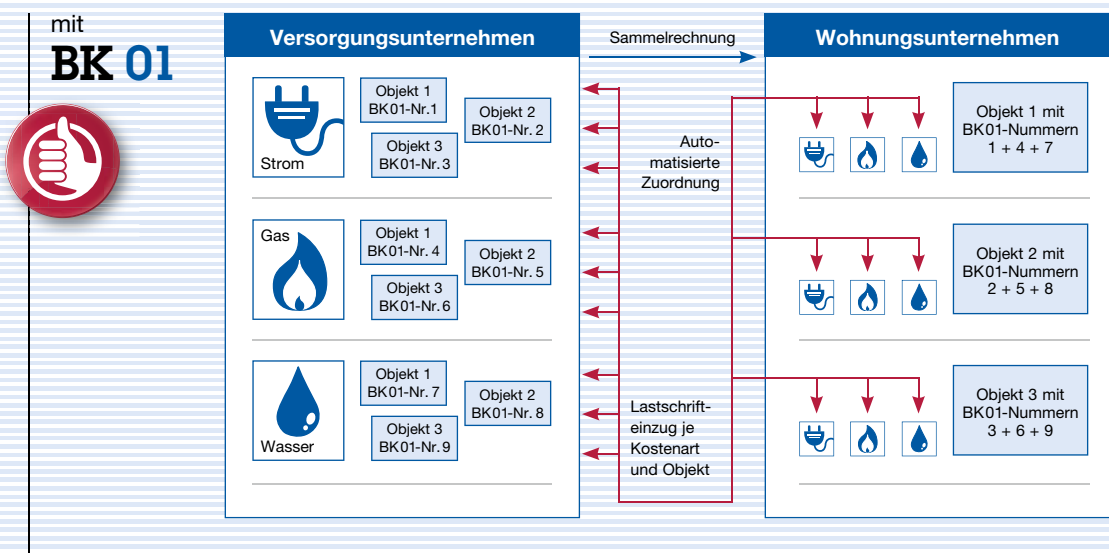
Um das Risiko von Abbuchungen in fehlerhafter Höhe auszuschließen, können Sie für jede einzelne BK 01 Kontonummer (auf Wunsch auch für mehrere zugleich) mögliche Höchstbeträge und erlaubte Fälligkeiten vorgeben. Plötzliche Unterdeckungen wegen überhöhter Einzüge sind damit ausgeschlossen. Zudem können Sie Lastschriften valutengerecht zurückgeben.

#### **Auswertungen**

Um erkennen zu können, dass eine solche Rückgabe einmal nötig sein sollte, haben Sie im BK 01 Betriebskosten Management Auswertungsangebote, die Sie ebenfalls bis auf die einzelne BK 01 Kontonummer ausdifferenzieren können. Ein weiterer Bestandteil des Reportings ist eine Liquiditätsvorschau, um auch hier im Eventualfall schnell und flexibel reagieren zu können.

#### **Plus an Übersicht**

Die per Lastschrift eingezogenen Zahlungen – sofern nicht schon auf Objektebene sortenrein abgebucht – teilt BK 01 automatisch nach Kostenarten und Objekten auf und bucht sie auf die entsprechenden Posten. Aufgrund der Ihnen bekannten detaillierten Abschläge können Sie diese Aufteilung über vorgegebene Prozentanteile oder Absolutbeträge genau steuern. Zugleich vereinbaren Sie, künftig die Jahresverbrauchsrechnung und die ersten Abschläge des neuen Jahres ebenfalls einzeln zu erhalten. Dadurch ersparen Sie sich den Aufwand, diese Be-



#### Automatisiertes Betriebskosten Management mit BK 01

träge zu trennen, die in einer Summe in Rechnung gestellt werden. Zudem können Sie die Verbrauchsrechnung leicht in die Vorgängerperiode buchen.

#### Zusammenarbeit mit Lieferanten und Dienstleistern

Damit das BK 01 Betriebskosten Management die genannten Mehrwerte umfassend ermöglicht, müssen Ihre Kreditoren kooperationsbereit sein. Da sie ebenfalls Vorteile aus dem Verfahren ziehen, konnten wir in den letzten Jahren zusammen mit vielen Wohnungsunternehmen Gespräche mit Gemeinden und Versorgungsunternehmen führen, um das Umstellen der Rechnungsstellung und das Einpflegen der BK 01 Kontonummern zu planen und umzusetzen. Das gleiche Teamworking bieten wir auch Ihnen an und moderieren gerne die fünf vorbereitenden Schritte zum BK 01 Betriebskosten Management:

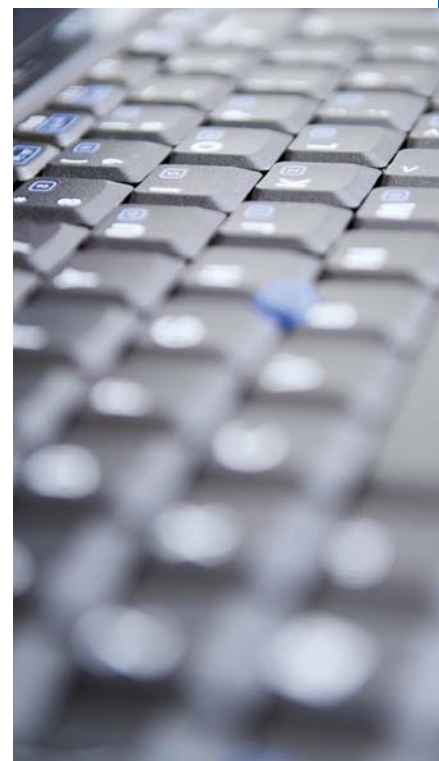
1. Sie verfassen eine Liste mit Ihren Liegenschaften und den zugehörigen Kostenarten je Kreditor.
2. Ihre Kreditoren vergeben einmalig für jede Kostenart eines Mieters bzw. Objekts eine neue Vertragsnummer.
3. Sie vergeben einmalig zu jeder neuen Vertragsnummer eine BK 01 Kontonummer, die Sie als neue Bankverbindung einpflegen.

4. Sie geben Ihren Kreditoren eine Einzugsermächtigung.
5. Ihre Kreditoren speisen diese BK 01 Kontonummern in ihr System ein und nutzen sie für den künftigen Lastschrift-einzug.

#### BK 01 immoconnect: BK 01-Schnittstelle zu Ihren Ver- und Entsorgern

Es geht sogar noch komfortabler: Dank der BK 01 Branchenlösung für die Energiewirtschaft ist es möglich, dass Sie mit Ihren Energielieferanten und Entsorgungsunternehmen einen branchenübergreifenden automatisierten Prozess und einen optimierten Datenaustausch gestalten. Das passgenaue Gegenstück zum BK 01 Betriebskosten Management heißt auf der Seite der Energiewirtschaft BK 01 immoconnect. Einmal verbunden sprechen Sie und Ihr Lieferant gleiche Objekte/Verträge mit der gleichen BK 01 Kontonummer an.

So können Sie den kreditorischen Prozess von der Zahlung zur Buchung zu 100 % automatisieren und Ihre Betriebskostenabrechnung damit beschleunigen. Mehr Komfort erhalten Sie beispielsweise auch durch sortenreine Abbuchungen für Abschläge und Jahresverbrauchsabrechnungen und durch weiterführende Möglichkeiten zum Datenaustausch (z. B. von Verbrauchswerten).



## Automatisierung und Integration für Ihr Betriebskosten Management

Das BK 01 Betriebskosten Management ist Teil des BK 01 Verfahrens, eines traditionsreichen und marktführenden Verfahrens zur Abwicklung von Massenzahlungsverkehr, das die Prozesse in allen relevanten Arbeitsbereichen eines Wohnungs- und Immobilienunternehmens optimiert, die von Zahlungstransaktionen betroffen sind: Neben dem Betriebskosten Management auch im Mieten und im Kautions Management sowie in der Fremdverwaltung für Dritte und in der Mitgliederverwaltung von Genossenschaften.

Das BK 01 Verfahren bedient sich eines modernen Kontokorrentsystems, einer Kommunikationslösung mit einem Höchstmaß an Sicherheitstechnologie und virtueller Kontonummern, deren Funktionalität eine optimale Automatisierung manueller Arbeitsschritte ermöglicht. Hinzu kommen Module zur Integration in die führenden wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen ERP-Systeme, mit deren Herstellern die Aareal Bank langfristige Exklusivverträge eingegangen ist.

Die Prozessoptimierungspotenziale des BK 01 Zahlungsverkehrsverfahrens sind verfügbar für die Anwender der ERP-Systeme folgender von der Aareal Bank lizenzierter Anbieter:

<b>Aareon AG</b>	Blue Eagle*   Wodis   GES   WohnData
<b>ESS AG</b>	wowi c/s
<b>GAP Group</b>	immotion
<b>SAP AG</b>	SAP RE
<b>UTS GmbH</b>	Karthago 2000

\* hier als BKXL mit erweiterter Funktionalität

Für Anwender anderer Finanzbuchhaltungssysteme bietet die Aareal Bank mit Aareal Account eine systemunabhängige Lösung. Aareal Account ist das Electronic Banking-Paket der Aareal Bank. Dieses schafft Mehrwerte beispielsweise im Bereich der Kontoführung und der Zahlungsfreigabe.

# Aareal Bank – Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft

## **Wohnungswirtschaft · Filiale Berlin**

Wallstraße 9-13  
10179 Berlin  
Telefon: +49 30 88099 444  
Fax: +49 30 88099 470  
E-Mail: fkb-berlin@aareal-bank.com

## **Wohnungswirtschaft · Filiale Essen**

Alfredstraße 220  
45131 Essen  
Telefon: +49 201 81008 100  
Fax: +49 201 81008 200  
E-Mail: fkb-essen@aareal-bank.com

## **Wohnungswirtschaft · Filiale Hamburg**

Pelzerstraße 7  
20095 Hamburg  
Telefon: +49 40 33316 850  
Fax: +49 40 33316 399  
E-Mail: fkb-hamburg@aareal-bank.com

## **Wohnungswirtschaft · Filiale Leipzig**

Neumarkt 2-4  
04109 Leipzig  
Telefon: +49 341 2272 150  
Fax: +49 341 2272 101  
E-Mail: fkb-leipzig@aareal-bank.com

## **Wohnungswirtschaft · Filiale München**

Prinzregentenstraße 22  
80538 München  
Telefon: +49 89 5127 265  
Fax: +49 89 5127 1264  
E-Mail: fkb-muenchen@aareal-bank.com

## **Wohnungswirtschaft · Filiale Rhein-Main**

Paulinenstraße 15  
65189 Wiesbaden  
Telefon: +49 611 348 2000  
Fax: +49 611 348 3002  
E-Mail: fkb-rheinmain@aareal-bank.com

## **Wohnungswirtschaft · Filiale Stuttgart**

Büchsenstraße 26  
70174 Stuttgart  
Telefon: +49 711 2236 116  
Fax: +49 711 2236 160  
E-Mail: fkb-stuttgart@aareal-bank.com

## **Integrated Payment Solutions**

Paulinenstraße 15  
65189 Wiesbaden  
Telefon: +49 611 348 2985  
Fax: +49 611 348 2499  
E-Mail: ips@aareal-bank.com

[www.aareal-bank.com](http://www.aareal-bank.com)

BK01® ist eine eingetragene Marke der Aareal Bank AG.



12/2011



**Aareal Bank**