

IHR ZUVERLÄSSIGER  
PARTNER



Aareal  
BK 01®

# Aareal

BK 01® Mieten Management  
Automatisiert und integriert



**Aareal Bank**

## Automatisiert und integriert – BK 01 Mieten Management verbindet Buchhaltung und Bankkonten nahtlos



**Für jedes Unternehmen der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Branche ist es substanziell, die laufende Geschäftstätigkeit durch die Verfügbarkeit entsprechender Liquidität abzusichern. Ein natürliches Hauptinteresse des Unternehmens liegt in der möglichst umfassenden und reibungslosen Buchung der Miteingänge – im Fremdverwaltungsbereich geht es analog dazu um die Buchung der Hausgelder bzw. Instandhaltungsrücklagen.**

**Das BK 01 Mieten Management sorgt in der Verwaltung von Eigen- und Fremdvermögen genau dafür, dass die Standardgeschäftsvorfälle rund um den eingehenden Zahlungsverkehr einschließlich der Folgeprozesse schnell, korrekt und auf höchstem Niveau ablaufen. Also sofern gewünscht: komplett automatisiert.**

### Das perfekte Zusammenspiel von Kontosystem und Debitorenmanagement

Tatsächlich ist die umfängliche Automatisierung des eingehenden Zahlungsverkehrs die Kernfunktionalität des BK 01 Verfahrens. Von den Grundlagen dieser Funktionalität lassen sich auch alle weiteren Vorteile des Verfahrens ableiten.

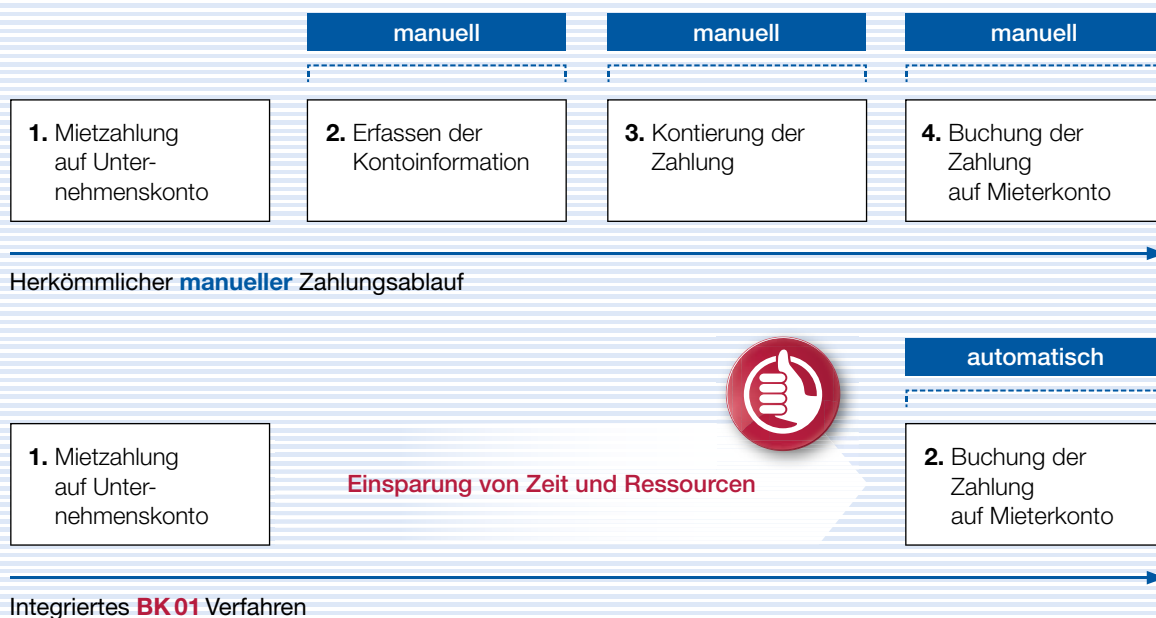
Insbesondere sind zwei Basisfunktionen für die Automatisierungsleistung zu nennen:

- die BK 01 Kontonummer, ein eindeutiges Identifikationsmerkmal für jegliche Zahlungen in Form einer virtuellen Kontonummer; solche BK 01 Kontonummern stehen in unbegrenzter Zahl zu einem realen Konto zur Verfügung
- BK 01 Kom, ein Instrument zum sicheren elektronischen Datenaustausch und zur elektronischen Auftragssignatur<sup>1)</sup>, das es Ihnen zudem ermöglicht, das tägliche Einlesen der elektronischen Kontoinformationen komplett zu automatisieren.

Diese Basisfunktionen sind es, die schließlich die Bankkonten und die elektronische Unternehmensbuchhaltung in einen systemischen Einklang bringen:

- I. Im BK 01 Verfahren nutzen Sie ein Kontoführungssystem, das es uns erlaubt, Ihr Geschäftsmodell und die individuellen bankfachlichen Anforderungen Ihres Unternehmens passgenau abzubilden, und das Ihnen über die Oberfläche Ihres BK 01-lizenzierten ERP-Systems komfortable Zusatzfunktionen bietet.

<sup>1)</sup> Im Zusammenspiel mit dem ERP-System Blue Eagle/SAP und einer künftigen Ausbaustufe von Wodis Sigma der Aareon AG bzw. der Aareon Wodis GmbH, beides Konzern-töchter der Aareal Bank, werden die Funktionalitäten von BK 01 Kom mittels einer durch das ERP-System zu bedienenden sogenannten Integrierten Signatur ersetzt.



2. Über das BK 01 Modul werden die im ERP-System angelegten Prozesse BK 01-optimiert. Manuelle Bearbeitungsschritte werden automatisiert und damit ganze Arbeitsprozesse zu selbstlaufenden Ketten verbunden. Die BK 01 Module sind je ERP-System Unikate und immer exakt auf die besondere Funktionsweise und die gewohnten Workflows des jeweiligen Systems ausgerichtet. Die Module, die Sie kostenlos nutzen können, wurden mit den ERP-Herstellern zusammen entwickelt, sind Bestandteil der Release-Planung und werden daher regelmäßig weiterentwickelt.

### Die BK 01 Kontonummer – kleiner Treiber eines umfassenden Systems

Angetrieben werden die automatisierten Prozesse im Zusammenspiel von Bankkontosystem und Unternehmens-Software von der BK 01 Kontonummer. Diese vergeben Sie im eingehenden Zahlungsverkehr für jeden Mietvertrag und weitere Kontierungen (Nebenkosten und anderes). Sie ist von da an – einschließlich integrierter Prüfziffer<sup>2)</sup> – das unmissverständliche Identifikationsmedium aller Zahlungen zu einem bestimmten Vertrag. Sie sorgt für eine automatische Zuordnungsquote von bis zu einhundert Prozent. Und sie schafft die Möglichkeit, alle Prozessschritte, die beispielsweise in Zusammenhang mit der entsprechenden Mietzahlung ausgeführt werden müssen und können, ebenfalls

automatisiert anzustoßen. Dies betrifft also auch anfallenden standardisierten Schriftverkehr und Auswertungen.

Der Effekt ist sofort spürbar: Vorher händisch ausgeführte Arbeiten geschehen automatisiert. Sie gewinnen Ressourcen zurück, die Sie für wertschöpfende Arbeiten einsetzen können. In allen Standardvorfällen sparen Sie Zeit und verbessern damit die Kostenstruktur Ihres Unternehmens.

### Mehrwerte in den entscheidenden Details

#### Erkennen von Rücklastschriften

Für die Funktionsweise des BK 01 Verfahrens und die Qualität der Zuordnung ist es unerheblich, ob Sie Ihre Gutschriften in Form von Lastschrifteinzügen oder Überweisungen erhalten. Mehr noch: Auch Rücklastschriften zu den Lastschrifteinzügen, die Sie über das BK 01 Verfahren eingerichtet haben, werden von Ihrem ERP-System eindeutig erkannt (sowohl als Rücklastschrift als auch in Bezug auf den betroffenen Vertrag) und zugeordnet.

In den meisten ERP-Systemen rufen eingehende Rücklastschriften neue Forderungen mit dem jeweiligen Eingangsdatum hervor.

<sup>2)</sup> ausgenommen bei der Anwendung des Systems GES ERP

Die BK 01 Kontonummernsystematik bietet die Möglichkeit, die Rücklastschrift und die anfallende Rücklastschriftgebühr getrennt ausweisen zu lassen. BK 01 ist dadurch zudem in der Lage, wieder einen Bezug zur ursprünglichen Forderung herzustellen.

### Rücklastschriften nach Unternehmensstandard bearbeiten

Durch die umfassende Transparenz, die das BK 01 Verfahren dank tagesaktueller elektronischer Rückmeldungen bietet, können Sie das eventuelle Rücklastschriftaufkommen einzelner Debitoren im Zeitverlauf genau beobachten. Dies ist die Basis, auf der weiterführende automatisierte Prozesse gestaltet werden können.

BK 01 bietet auch alle Voraussetzungen, um je Debitor individuelle Reaktionsweisen einzustellen und dafür komfortable und übersichtliche Bearbeitungsinstrumente im ERP-System zu entwickeln.

### Sammelbeträge automatisiert aufteilen

Die eindeutige Zuordnung eines Zahlungspostens gelingt immer dann, wenn sich der Zahlungsposten auf einen offenen Posten Ihrer Buchhaltung bezieht. Aber auch im Fall einer Sammelüberweisung, beispielsweise von Wohnungs- und Garagenmiete in einer Summe oder bei Überweisungen durch die ARGE, hilft das BK 01 Verfahren. Es kann die Sammelbeträge automatisch korrekt auf mehrere offene Posten aufteilen und zuordnen, wenn Sie die BK 01-Funktionalitäten in Ihrem System einmalig entsprechend konfigurieren.

### SEPA

Zahlungstransaktionen im Kontoführungssystem der Aareal Bank werden standardmäßig mit den internationalen Konto- und Bank-Kennungen IBAN und BIC sowie im Datenformat XML verarbeitet. Das ist die Grundvoraussetzung dafür, dass das System auf Überweisungen bezogen umfassend SEPA-fähig ist. Das heißt, es bietet die Möglichkeit,

1. SEPA-Überweisungen zu erhalten und als solche einzulesen und
2. SEPA-Überweisungen der Kunden zu verarbeiten (entsprechende Umsetzungen in den jeweiligen ERP-Modulen sind unterschiedlich terminiert).

Da auch die Infrastruktur der wichtigsten wohnungswirtschaftlichen ERP-Systeme auf IBAN und BIC eingestellt ist, sind

SEPA-Informationen für BK 01-Anwender in aller Regel nutzbar und können beispielsweise automatisch in standardisierte Schriftstücke zur Mitteilung der neuen Bankverbindung an Mieter und Eigentümer übernommen werden.

Gemäß der aktuellen Gesetzgebungsverfahren und abhängig von noch zu erarbeitenden eventuellen Migrationsverfahren für bestehende Lastschriften auf SEPA-Mandate entwickelt die Aareal Bank zeitnah Funktionalitäten, die der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auch dieses Zahlungsverkehrsinstrument als integrierte BK 01-Leistung nutzbar machen werden und beispielsweise eine Mandatsverwaltung aus den ERP-Systemen heraus ermöglichen.

### Besonderheiten in der Fremdverwaltung

- Beim Gewinn neuer Mandate in der Fremdverwaltung kommt es darauf an, schnell einsatzbereit zu sein. BK 01 ermöglicht es Verwaltern, direkt aus der Oberfläche ihres ERP-Systems heraus ein neues Konto für das eben gewonnene Mandat elektronisch zu eröffnen. Durch ein in der Folge in der Bank implementiertes beschleunigtes Verfahren wird das Konto zeitnah freigeschaltet und der Verwalter kann sofort im Rahmen des neuen Mandats aktiv werden.
- Für die Kontosysteme im WEG-Bereich bietet die Aareal Bank Konten auf den Namen der WEG (sogenannte offene Fremdkonten) im übrigen Fremdverwaltungsbereich neben offenen Fremdkonten zusätzlich auch Treuhandkonten zu attraktiven Konditionen an.
- Die virtuellen BK 01 Kontonummern – grundsätzlich das Zuordnungsmerkmal für eingehende Überweisungen und Lastschriften – dienen genau so der eindeutigen Zuordnung und automatischen Buchung von Rechnungsabschlusspositionen. Die BK 01-Systematik unterstützt den Verwalter damit dabei, in diesem wichtigen Servicebereich qualitativ hochwertige Leistungen zu erbringen.

Hinweis: Unter Umständen sind einzelne der beschriebenen BK01-Funktionen mit dem von Ihnen eingesetzten BK 01-lizenzierten ERP-System nicht oder erst in einer späteren Ausbaustufe möglich. Auskunft über die exakte Ausprägung des BK 01 Verfahrens mit Ihrem ERP-System erhalten Sie bei Ihrem ERP-Anbieter.



## Automatisierung und Integration für Ihr Mieten Management

Das BK 01 Mieten 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 Mieten Management auch im Betriebskosten 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 sowie 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 Zahlungsverfahrens sind verfügbar für die Anwender der ERP-Systeme folgender von der Aareal Bank lizenzierter Anbieter:

---

**Aareon AG** Blue Eagle/SAP\* | Wodis | GES | WohnData

---

**ESS AG** wowi c/s

---

**GAP Group** immotion

---

**SAP AG** SAP RE

---

**UTS GmbH** 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 und 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