

A photograph of a modern multi-story building with a mix of brick and glass facades. The building has several windows and a prominent glass-enclosed staircase on the left side. The sky is clear and blue. The text is overlaid on a dark blue rectangular background.

# Zeitgemäßes Kautionsmanagement

Ressourcen gezielter nutzen

**Aareal**

YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.

## Management Summary

# Zeitgemäßes Kautionsmanagement – Ressourcen gezielter nutzen

Steigende Preise, hohe Baukosten und ein verändertes Zinsumfeld: Die Immobilienbranche steht unter Kostendruck und muss ihre Effizienzen verbessern. Anlass, die eigenen Prozesse auf den Prüfstand zu stellen und Digitalisierungspotenziale zu identifizieren. Auch für Immobilienverwaltungsunternehmen gehören Innovationsmanagement und der Einsatz neuer Technologien zu den Fähigkeiten, die sich eine erfolgreiche Organisation zu eigen machen muss.

Die CAPERA Immobilien Service GmbH verdeutlicht, wie mit Hilfe der Kautionsmanagement-Lösung Aareal Account Kautionen in einem der zentralen Verwaltungsvorgänge große Einspareffekte realisiert und Ressourcen zielgerichteter eingesetzt werden können.

Zinswende, Bauförderungsstopps und steigende Preise bei Energie und Rohstoffen halten die Immobilienbranche in Atem. Hinzu kommt die wachsende Bedeutung von Energieeffizienz und damit einhergehend verschärfte Regularien bezüglich ESG-Standards. Herausforderungen wie diese, gepaart mit einem signifikant spürbaren Fachkräftemangel, liefern der Branche Anstöße, eigene Prozesse anzuschauen und auf Effizienzpotenzial hin zu überprüfen. Die umfassende Digitalisierung interner Prozesse hilft der Immobilienbranche, effizienter zu arbeiten, Kosten zu senken und den steigenden Anforderungen an Transparenz und Nachhaltigkeit gerecht zu werden.

Gesprächspartner CAPERA:  
Willi Spadow, Geschäftsleiter Service Management  
Tina Engert, Teamleiterin Debitorenbuchhaltung

## Inhaltsverzeichnis

<b>Mehr Effizienz bei der Immobilienverwaltung gefragt</b>	<b>04</b>
Flexibel auf Markterfordernisse reagieren	06
Pain Point Kautionsmanagement	07
End-to-End Automatisierung als Prozessbeschleuniger	08
Datenzugriff auf Knopfdruck	09
<b>Von diesen Vorteilen profitiert CAPERA mit Aareal Account Kautionen</b>	<b>10</b>
Sicherheit durch erfahrenen Banking-Partner	12
Aareal Account Kautionen auf einen Blick	13
<b>Ausblick: Gesundes Wachstum, Mensch im Mittelpunkt</b>	<b>14</b>

# Mehr Effizienz bei der Immobilienverwaltung gefragt

**U**m eine professionelle, nachhaltige Bewirtschaftung von Immobilien zu gewährleisten und im Sinne ihrer Auftraggeber die Rentabilität zu steigern, sind auch Immobilienverwalter gefragt, sich flexibler und effizienter aufzustellen. Die Aufgaben rund um die kaufmännische und technische Verwaltung – vom Mietmanagement über Buchhaltung, Forderungsmanagement bis hin zu Wartung und Reporting – binden zahlreiche Ressourcen.

Der An- und Verkauf von Objekten erfordert zudem eine schnelle Anpassung der Kapazitäten. Auch gilt es für Immobilienverwalter, wachsenden Erwartungen sowohl von Auftraggebern als auch von Mietern an schnelle, transparente Services und digitale Lösungen zu entsprechen. Die Digitalisierung von Verwaltungsprozessen kann hierbei zur Lösung beitragen: Prozesse werden kostensparend und effizient durchgeführt, Ressourcen können effektiver genutzt werden, was in Zeiten von Fachkräftemangel einen erheblichen Vorteil darstellt, außerdem wird der Kundenservice verbessert.

Besonders das Kautionsmanagement spielt in der Immobilienverwaltung eine zentrale Rolle, da es für die Sicherheit von Mietverhältnissen und den Schutz der finanziellen Interessen von Investoren, Eigentümern und auch den Mietern von Bedeutung ist. Auch wenn der feuerfeste Panzerschrank mit den physisch hinterlegten Sparbüchern längst der Vergangenheit angehört, ist die Verwahrung von Mietsicherheiten nach wie vor mit hohem administrativem Aufwand verbunden. Eine korrekte Anlage und Verwaltung der Kautionen ist sowohl im Hinblick auf regulatorische Anforderungen als auch für das Management der Zinsansprüche der Mieter von Bedeutung. Die Transparenz gegenüber Mietern und Auftraggebern ist essenziell, um Vertrauen zu schaffen und Konflikte zu vermeiden. Fehler können zu rechtlichen Auseinandersetzungen und Reputationsschäden führen.

Wie mit der umfassenden Digitalisierung das Kautionsmanagement in der Immobilienverwaltung auf ein zeitgemäßes, neues Level gehoben werden kann, wird am Beispiel von CAPERA Immobilien Service GmbH deutlich.



### Flexibel auf Markterfordernisse reagieren

CAPERA Immobilien Service GmbH mit Sitz in Neu-Isenburg ist spezialisiert auf die Verwaltung von Immobilien privater und institutioneller Auftraggeber unterschiedlichster Größenordnung. Als langjähriger Partner steht das Unternehmen für hohe Qualitätsansprüche, nachhaltige Wertsteigerung und zufriedene Mieter. Um den Ansprüchen von Auftraggebern, Investoren und Mietern gerecht zu werden, setzt das Unternehmen auf eine umfassende Digitalisierungsstrategie. Die kontinuierliche Transformation zu digitalen, unkomplizierten und vor allem zeitsparenden Prozessen hilft dem Unternehmen auch, den zunehmend spürbaren Fachkräftemangel abzufedern.

Obwohl CAPERA Wert auf ein attraktives Arbeitsumfeld legt, ist laut eigener Aussage die Personalsuche an sogenannten B-Standorten inzwischen fast ebenso schwierig wie in Metropolregionen. Der Grund für das Unternehmen, sich noch stärker als attraktiver Arbeitgeber zu profilieren und verstärkt in die Ausbildung von Nachwuchs zu investieren. Und eben auch, in innovative Technologien zu investieren, um Routineaufgaben effizienter abwickeln zu können.



#### CAPERA Immobilien Service GmbH

CAPERA Immobilien Service GmbH ist erfahrener Spezialist für Immobilienverwaltung. Mit zehn Standorten deckt das Unternehmen eine breite geographische Reichweite ab und verwaltet mit rund 200 qualifizierten Mitarbeitenden rund 47.000 Verwaltungseinheiten in ganz Deutschland. CAPERA betreut institutionelle Investoren, Banken, Versicherungen sowie Family Offices und Eigentümergemeinschaften verschiedener Größenordnungen. Die Bandbreite an Dienstleistungen reicht von der kaufmännischen Verwaltung über die technische Bewirtschaftung bis hin zur umfassenden Mieterbetreuung. Dabei verfolgt das Unternehmen konsequent ein Ziel: langfristige Wertsteigerung, nachhaltigen Erfolg und ein hohes Maß an Mieterzufriedenheit.

Die wiederholte Auszeichnung durch den Bell-Report<sup>1</sup> unterstreicht den selbst gesetzten Qualitätsanspruch. Seit sechs Jahren in Folge gehört CAPERA aus Kundensicht zu den besten Property Managern des Landes. Der wichtigste Faktor für diesen Erfolg sind für den Qualitätsführer die Mitarbeitenden von CAPERA, die sich täglich und seit vielen Jahren für die Kunden engagieren.

<sup>1</sup> <https://capera-immobilien.de/en/2024/09/20/capera-on-the-podium-again-2nd-place-in-the-property-management-report-2024/>



### Pain Point Kautionsmanagement

CAPERA übernimmt das Kautionsmanagement für rund 24.000 der von ihr verwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten – das entspricht etwa der Hälfte aller betreuten Verwaltungseinheiten. Dies bindet entsprechend hohe Ressourcen: Die gesetzeskonforme Anlage und Verwaltung von Kautionen, die korrekte Buchung der Verzinsung sowie Abrechnung und Rückzahlungen müssen lückenlos und transparent dokumentiert und ausgezahlt

werden. Zudem benötigen viele institutionelle Großkunden für Reportings, Renditekalkulationen oder bei Objektverkäufen einen Überblick über aktuelle Kautionszahlen. Diese aus den unterschiedlichen Niederlassungen zeitnah zu beschaffen und stichtaggenau auszuwerten, war eine zusätzliche Herausforderung für die Verwaltungsbuchhaltung, die hier zum Nadelöhr wurde.

**End-to-End Automatisierung als Prozessbeschleuniger**

Die Einführung der Kautionsmanagement-Lösung Aareal Account Kauttionen, die 2016 gemeinsam mit der Aareal Bank umgesetzt wurde, war in mehrfacher Hinsicht ein Gamechanger. Mit dieser Lösung werden alle Prozesse rund um den Kautionszyklus zentral verwaltet und Ende-zu-Ende automatisiert, was auch das Management über verschiedene Lokationen hinweg enorm vereinfacht. Integrierte Funktionen ermöglichen direkte Ein- und Auszahlung, die Überwachung offener Posten und die transparente Dokumentation aller Kautionsdaten. Tina Engert, Teamleiterin der Debitorenbuchhaltung, hatte das Potenzial der Lösung sofort erkannt: „Aareal Account Kauttionen besitzt eine intuitive Benutzeroberfläche und bildet alle Prozesse des Kautionszyklus ab. Das hat uns sofort überzeugt“, erklärt sie.

“

„Die Einführung der Kautionsmanagement-Lösung Aareal Account Kauttionen hat die Verwaltung der Mietkauttionen bei CAPERA auf ein neues, zeitgemäßes Level gehoben.“

Tina Engert  
Teamleiterin Debitorenbuchhaltung

**Datenzugriff auf Knopfdruck**

Der Implementierungsprozess im Jahr 2016 verlief völlig reibungslos. Die intuitive Benutzeroberfläche und klare Funktionalität ermöglichten die schnelle, unkomplizierte Einarbeitung der Mitarbeiter in das neue System. In enger Zusammenarbeit mit der Aareal Bank wurden die nötigen Daten zentral bereitgestellt, um die Umstellung zu erleichtern. Jeder Mieter erhält analog zur Buchhaltung eine eigene Nummer, um diesen eindeutig zu einem Objekt zuordnen zu können. Die zentrale Datenhaltung ermöglicht den zeitnahen Zugriff auf sämtliche Kautionsdaten nach ihrer Erfassung im System, was für die Verwaltungsbuchhaltung eine große Entlastung bedeutet.

„Zuvor mussten wir die Kautionsdaten mühsam aus den Niederlassungen beschaffen, in denen die Kautionsverträge abgeschlossen worden waren. Jetzt bekommen wir die Daten auf Knopfdruck“, freut sich Tina Engert. Durch den Zugriff auf sämtliche Kautionsdaten und Transaktionen kann die interne Buchhaltung bei Rückfragen jederzeit Auftraggebern und Mietern gegenüber Auskunft geben. Die stichtag- und objektgenaue Ausspielung von Kautionsdaten erleichtert zudem das Reporting und Controlling für institutionelle Kunden. Integrierte Zahlungsfunktionen ermöglichen den direkten Zahlungsvorgang. Intransparenz bezüglich des Kontostandes und Zahlungsverzögerungen und somit Konfliktpotenzial mit Auftraggebern oder Mietern gehörten damit der Vergangenheit an.

# Von diesen Vorteilen profitiert CAPERA mit Aareal Account Kauttionen

## Portfolio-Manager oder das Controlling

erhalten über eingeschränkte Nutzerrechte direkten Zugriff auf spezifische Kautionsdaten, ohne Umweg über die Buchhaltung.

- ✓ Umfassende Transparenz durch zentralen Zugriff auf alle Kautionsdaten
- ✓ Verbesserung der Kunden- und Mieterkommunikation durch Echtzeitzugriff auf Daten
- ✓ Mehr Kundenzufriedenheit durch erleichtertes Reporting und Compliance
- ✓ Entlastung der Buchhaltung durch zentralen Datenzugriff und eingeschränkte, dezentrale Zugriffsrechte
- ✓ Mehr Eigenständigkeit für Stakeholder auf Auftraggeberseite und Property Manager
- ✓ Datensicherheit gewährleistet



### ✓ **Verwaltung auf einem neuen Effizienzlevel**

Ressourcen im Unternehmen können effizienter gebündelt werden, so dass an anderer Stelle Kapazität frei wird und die notwendige Flexibilität da ist, um effektiv auf Bewegung im Markt zu reagieren.

### ✓ **Zugriffsrechte für erweiterten Nutzerkreis**

Die Möglichkeit von sicher steuerbarem, bedarfsgerechtem Datenzugriff für externe Nutzer bewirkt noch eine zusätzliche Effizienzsteigerung und entlastet die Buchhaltung.

## CAPERA Property-Manager

der verschiedenen Niederlassungen können dank direktem Systemzugriff bei Wohnungsbesichtigungen bereits eingegangene Kauttionen einsehen, was die Schlüsselübergabe beschleunigen kann.

**Sicherheit durch erfahrenen Banking-Partner**

Als erfahrener Banking-Partner der Wohnungswirtschaft ist der Aareal Bank der Umgang mit sensiblen Daten rund um Konten und Transaktionen vertraut, so dass der rechtskonforme und datensichere Betrieb der Kautionslösung jederzeit gewährleistet ist. Durch ein breites Wissen um die Abrechnungs- und Zahlungsprozesse rund um die Immobilie können wir Prozesse erkennen und unsere Kunden zielgerichtet bei der End-to-End Digitalisierung unterstützen. Aber unsere Kunden schätzen nicht nur unser Banking- und Prozess-Know-how, sondern auch die zuverlässige Betreuung.



„Neben dem umfassenden technologischen Know-how schätzen wir an unseren Partnern der Aareal Bank das hohe Service-Level und die engmaschige Betreuung. Unsere Ansprechpartner begleiten uns mit hoher Kompetenz, sind immer erreichbar und das seit vielen Jahren. Eine Beständigkeit, die für uns sehr wertvoll ist.“

Willi Spadow  
Geschäftsleiter Service Management



## Aareal Account Kautionen auf einen Blick

- ✓ Einfache und sichere Eröffnung von Sammel- und Einzelkonten
- ✓ Transparente Verzinsung und Auszahlung der Kautionen
- ✓ Kautionsform-übergreifende Verwaltung aus einem System
- ✓ Direkte Durchführung von Ein- und Auszahlungen durch integrierte Zahlfunktion
- ✓ Überwachung offener Posten mit integriertem Mahnverfahren
- ✓ Tagesaktuelle Kautionsdaten und -abrechnungen
- ✓ Barkaution und kompatibel mit Bürgschaft „Aareal Aval“, einem Produkt unserer Tochtergesellschaft plusForta GmbH.



Mehr Informationen bekommen Sie [hier](#)

## Ausblick

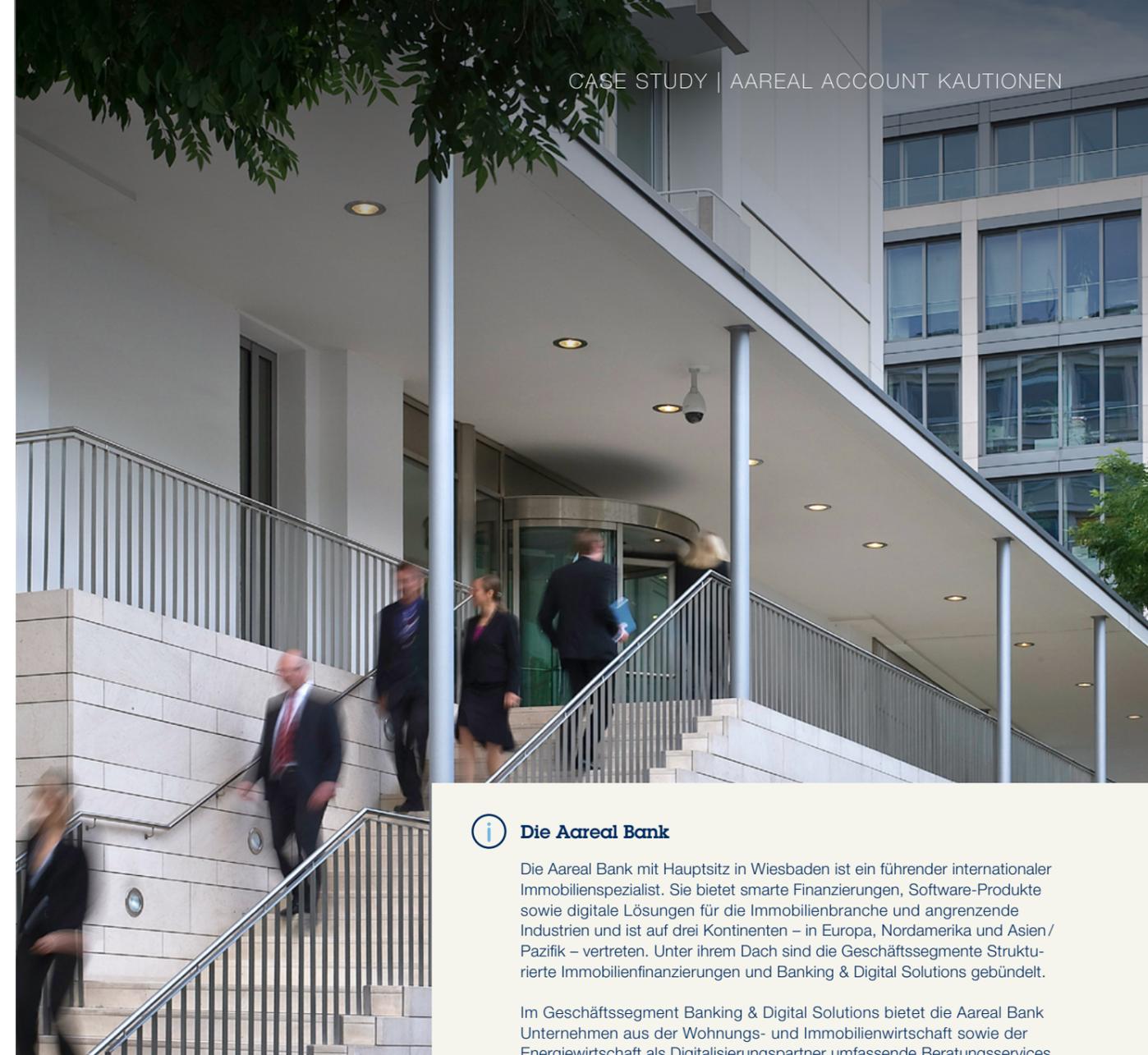
# Gesundes Wachstum, Mensch im Mittelpunkt

Die Digitalisierung des Kautionsmanagements ist nur ein Schritt in CAPERAS umfassender Digitalisierungsstrategie, die 2018 ins Leben gerufen wurde. So setzt CAPERA beispielsweise auch auf die digitale Lösung zur Zählerdatenablesung MeterCollect der First Financial Software GmbH, einem Gemeinschaftsunternehmen von Aareon AG und Aareal Bank AG. Außerdem plant der Immobilienverwalter die Automatisierung weiterer umfassender Prozesse, beispielsweise der Rechnungsstellung, die bei einer Anzahl von täglich rund 25.000 täglichen Buchungen großes Optimierungspotenzial bietet.

Auch die Möglichkeiten Künstlicher Intelligenz (KI) zieht das Unternehmen in Betracht, wenn auch aus Sicht von CAPERA Geschäftsleiter Willi Spandow im Segment der Immobilienverwaltung noch Entwicklungsbedarf besteht. „Als Drittanbieter sind wir, was innovative Technologien angeht, nicht in der Vorreiterrolle, das sind eher die großen Bestandhalter. Aber wir befinden uns derzeit in einem starken Entwicklungs-

prozess, in dem wir Potenziale für Effizienzsteigerungen mittels Prozessdigitalisierung identifizieren und heben.“ Dafür strebt das Unternehmen auch die umfassende Vernetzung bestehender Lösungen an, um die mit der Realisierung von End-to-End-Prozessen noch effizienter und wettbewerbsfähiger zu werden.

Ziel ist es, gesundes Wachstum mithilfe sicherer Prozesse anzustreben. Dafür gilt es – neben aller Digitalisierung – die Menschen zu fokussieren. Bei CAPERA ist Technologie kein Selbstzweck, sondern Werkzeug, um die Arbeitsprozesse der Mitarbeiter zu unterstützen, so dass sie ihr Potenzial besser nutzen können. „Technologie kann Unternehmen rentabler und attraktiver werden lassen. Aber unser wichtigster Faktor für nachhaltigen Erfolg sind die Menschen, die uns seit Jahren begleiten. Digitalisierung hilft, deren Know-how effizienter zu nutzen,“ erklärt Willi Spandow. In Sachen Kautionsmanagement ist das aus Sicht von CAPERA rundum gelungen.



## **i** Die Aareal Bank

Die Aareal Bank mit Hauptsitz in Wiesbaden ist ein führender internationaler Immobilienspezialist. Sie bietet smarte Finanzierungen, Software-Produkte sowie digitale Lösungen für die Immobilienbranche und angrenzende Industrien und ist auf drei Kontinenten – in Europa, Nordamerika und Asien/Pazifik – vertreten. Unter ihrem Dach sind die Geschäftssegmente Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Banking & Digital Solutions gebündelt.

Im Geschäftssegment Banking & Digital Solutions bietet die Aareal Bank Unternehmen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie der Energiewirtschaft als Digitalisierungspartner umfassende Beratungsservices und Produktlösungen an und bündelt es mit klassischem Firmenkunden-Banking und Einlagengeschäft.

### Ihre Ansprechpartner bei der Aareal Bank:



**Thomas Danz**  
Leiter Gesamtvertrieb Banking & Digital Solutions

+49 611 348 2495  
+49 151 4071 9439  
@ thomas.danz@aareal-bank.com



**Wolfgang Lütz**  
Director Banking & Digital Solutions – Key Accounts

+49 611 348 2840  
+49 171 8667 204  
@ Wolfgang.Luetz@Aareal-Bank.com

**Aareal Bank AG**

Paulinenstraße 15 · 65189 Wiesbaden

Telefon: +49 611 348 0

E-Mail: [sales@aareal-bank.com](mailto:sales@aareal-bank.com)

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



**Aareal**  
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.