

An aerial photograph of a city, likely Vienna, taken during the golden hour of sunset. The sky is a warm orange and yellow. In the foreground, a modern building with a curved glass facade stands out among older, more traditional buildings with red-tiled roofs. A large crowd of people is visible in a square in front of the modern building. The background shows a dense urban landscape with various church spires and domes, including a prominent green dome. The overall scene is a blend of old and new architecture.

# Digital in die Zukunft:

Wieso die BUWOG Group GmbH  
auf eine automatische Verarbeitung  
ihrer Zahlungseingänge setzt

**Aareal**  
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.

# 98 Prozent Arbeitserleichterung

Ein knappes Drittel Selbstzahler hatte die österreichische BUWOG Group GmbH bis vor ein paar Jahren unter ihren Kunden. Ihre Mieteingänge führten im Unternehmen zu einer wahren Datenflut. Jeden einzelnen mussten die Mitarbeiter manuell prüfen und zuordnen – riesige Aufwände, die sich die BUWOG heute dank Zahlungsverkehrsverfahren BK01 der Aareal Bank spart. 98 Prozent der debitorischen Buchungen laufen jetzt vollautomatisch ab: Ein gutes Beispiel dafür, wie die Wohnungswirtschaft wachsenden Branchenherausforderungen mit digitalen Prozessen begegnen kann.

„Das Optimierungspotenzial war enorm“, erinnert sich Geschäftsführerin Valerija Karsai mit Blick darauf, wieviel Arbeit die österreichische BUWOG Group GmbH bis vor ein paar Jahren in die Prüfung und Buchung ihrer eingehenden Mietzahlungen stecken musste. Die Tochtergesellschaft der deutschen Vonovia SE verfügt über rund 22.300 Bestandseinheiten in ganz Österreich und zusätzlich über etwa 6.300 Wohneinheiten in der Development-Pipeline, letztere mit Fokus auf die Hauptstadt Wien: viele Mieteingänge also, die es bei der BUWOG jeden Monat aufs Neue zu verwalten gilt.

## **Zeitfresser Zuordnung**

„Im Jahr 2017 haben wir uns entschieden, die aufwändige Verarbeitung der eingehenden Mietzahlungen zu optimieren“, erläutert Karsai. „Damals hatten wir unter unseren Mietern einen Selbstzahleranteil von rund 30 Prozent. Jeden einzelnen dieser Zahlungseingänge auf unser Konto mussten unsere Mitarbeiter Monat für Monat manuell prüfen und einem wohnungswirtschaftlichem Vertrag zuordnen. Es galt also, eine riesige Menge an Daten zu verarbeiten – der Prüf- und Buchungsaufwand war einfach zu groß.“ Hinzu kam die aufwändige Verwaltung zum Beispiel von Umbuchungen, Rücklastschriften, Gebührenzahlungen und Co. Die händische Bearbeitung all dieser Vorgänge durch die Mitarbeiter kostete nicht nur wertvolle Zeit und schraubte den Personalaufwand nach oben, sondern war zusätzlich fehleranfällig. Das liegt in der Natur der Sache: Wo etwa Zahlen manuell von A nach B übertragen werden müssen, ist der ein oder andere Tippfehler kaum zu vermeiden.



### Über die BUWOG Group GmbH

Die BUWOG Group GmbH ist der führende Komplettanbieter am österreichischen Wohnimmobilienmarkt, sie besteht seit 69 Jahren. Fundament des Traditionsunternehmens ist ihr Know-how in allen Bereichen des Bauens und Wohnens, mit den Geschäftsbereichen Asset Management, Property Sales und Property Development deckt sie die gesamte Wertschöpfungskette des Wohnungssektors in Österreich ab. Aktuell verfügt die BUWOG Group GmbH über rund 22.300 Bestandseinheiten in Österreich sowie etwa 6.300 Wohneinheiten in der Development-Pipeline, die sich auf die Hauptstadt Wien fokussiert. Die BUWOG Group GmbH in Österreich sowie die BUWOG Bauräger GmbH und die BUWOG Immobilien Treuhand GmbH in Deutschland sind seit November 2018 Tochtergesellschaften der Vonovia SE in Bochum (Deutschland).

### **Virtuelle Kontonummer sorgt für Klarheit**

Auf der Suche nach einer Lösung für diese Herausforderungen stießen Karsai – sie war damals als Bereichsleiterin und Prozess-Ownerin direkt in das Projekt involviert – und ihre Kollegen schließlich auf das BK01 Zahlungsverkehrsverfahren der Aareal Bank AG, Wiesbaden, das die deutsche BUWOG-Organisation bereits im Einsatz hatte. Kern des in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft seit vielen Jahren etablierten Verfahrens ist, dass jeder Mieter seine Miete zwar auf das gleiche Konto überweist – dafür allerdings eine nur ihm exklusiv zugeteilte, virtuelle Kontonummer im IBAN-Format nutzt. Die eingehende Zahlung wird automatisch geprüft und mit dem passenden Mietvertrag in Verbindung gesetzt. Zuordnungsprobleme von Zahlungen gehören auf einen Schlag der Vergangenheit an. Falls nötig lassen sich zudem weitere Folgeprozesse automatisiert anstoßen, beispielsweise eine Nachforderung, falls ein Mieter zu wenig Geld überwiesen hat. „Schon alleine die automatisierte 1-zu-1-Zuordnung war für uns extrem reizvoll, weil sie eine Menge manueller Arbeit spart“, erläutert die BUWOG-Geschäftsführerin weiter. „Die positiven Berichte unserer deutschen Kollegen haben uns die Entscheidung für die Lösung der Aareal Bank noch leichter gemacht. Und nicht zuletzt kam hinzu, dass es Stand heute noch keine österreichische Bank gibt, die ein entsprechendes Verfahren anbietet“, erklärt Karsai weiter.

„Die automatisierte 1-zu-1-Zuordnung von eingehenden Zahlungen zu Mietverträgen war für uns extrem reizvoll, weil sie eine Menge manueller Arbeit spart.“

Valerija Karsai  
Geschäftsführerin der BUWOG Group GmbH





Die BUWOG verwaltet in Österreich aktuell rund 22.300 Bestandeinheiten. Im Rahmen der Projektentwicklung wird das Portfolio laufend erweitert.

### Inbetriebnahme im April 2018

Um die Implementierung des neuen Zahlungsverkehrsverfahrens bei der BUWOG kümmerte sich dort ein festes Projektteam mit Unterstützung der Aareal Bank. Der Startschuss fiel im September 2017 und im Rahmen der Produkteinführung galt es, einige österreichische Besonderheiten im Zahlungsverkehr abzubilden. Aus Altverträgen heraus sind zum Beispiel viele Debitoren der BUWOG mit mehreren Verträgen behaftet: Solche und andere komplexe Gegebenheiten galt es entsprechend im SAP-System abzubilden.



#### Das ERP-integrierte Zahlungsverkehrsverfahren BK 01

Das Zahlungsverkehrsverfahren BK 01 basiert auf einer speziellen Kontoführung mit virtuellen Kontonummern, den sogenannten BK 01 Kontonummern (IBAN), die einen Zahlungsvorgang eindeutig einem bestimmten Vertrag im SAP-System eines Wohnungsunternehmens zuordnen. Die hierbei geschaffenen Automatismen führen zu einer erheblichen Entlastung der Mitarbeiter in den täglich wiederkehrenden Prozessen der Buchung von Bank-Kontoinformationen. Durch die hohe Qualität der Anwendung und die Verzahnung der Kontoführung bei der Aareal Bank mit der ERP-Buchungslogik erreicht das Wohnungsunternehmen je nach Ausprägung seines Systems eine Umsatzzuordnung von über 99 Prozent. Diese BK 01-Integration ist in mehreren wohnungswirtschaftlichen ERP-Systemen umgesetzt, so auch in dem von der BUWOG angewendeten SAP RE-FX.

Für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Bestandseinheiten wird zunehmend auf den Einsatz digitaler Tools gesetzt.

Nach einigen Monaten der intensiven Zusammenarbeit am Projekt war es schließlich soweit: Im April 2018 nahm die BUWOG das BK01 Zahlungsverkehrsverfahren in Betrieb. Wolfgang Lütz, der das Projekt als Direktor der Aareal Bank maßgeblich begleitet hat, erinnert sich an die ersten Ergebnisse nach dem Go-Live: „Es war der Gründonnerstag im Jahr 2018. Ich saß im Büro und habe auf dem Bildschirm gesehen, dass wir 25.320 debitorische Buchungen in den Dateien für Lastschrift-einzüge liegen hatten. Fehlerquote: Null. Kein einziger Fehler. Besser konnte es gar nicht laufen – das war ein schönes Osterfest.“

Erste Ergebnisse nach dem Go-Live von BK01  
bei der BUWOG im Jahr 2018

25.320 Debitorische  
Buchungen

Fehlerquote: 0

### Breite Range an Vorteilen im Massengeschäft

„Unsere Erfahrungen mit BK01 sind von Anfang an ausgesprochen positiv, wir stellen eine breite Range an Vorteilen im Massengeschäft fest“, bestätigt Valerija Karsai. „Wir haben heute eine Trefferquote von 98 Prozent an debitorischen Buchungen, die vollkommen automatisiert durchlaufen. Unsere manuellen Aufwände in diesem Prozess und der damit verbundene Personalaufwand sind also extrem gesunken, genauso wie die Fehlerquote. Außerdem geht die Bearbeitung der Zahlungseingänge einfach wesentlich schneller.“

Darüber hinaus, so berichtet die Geschäftsführerin, profitiere die BUWOG auch von Transparenzvorteilen: Mithilfe des Zahlungsverfahrens der Aareal Bank sei es den Mitarbeitern des Wohnungsunternehmens heute zum Beispiel sehr viel schneller und einfacher möglich, einen Blick auf die debitorischen Konten zu werfen und zu sehen, was bezahlt wurde und was noch nicht. „Wir fühlen uns von der Aareal Bank sehr gut betreut. Von Anfang an wurden alle Themen, die aufgetaucht sind, unkompliziert und schnell besprochen. Und das Produkt funktioniert einfach gut: Es ist ein stabil funktionierendes System, mit dem wir wesentlich automatisierter und mit guten Reportings unsere debitorischen Vorgänge steuern können.“



### Digital in die Zukunft

Das österreichische Unternehmen hat aber nicht nur seine Zahlungseingangsbearbeitung digitalisiert und automatisiert: Darüber hinaus laufen dort mehrere Digitalisierungsprojekte im Bestandsmanagement, zum Beispiel rund ums Thema Heiz- und Betriebskostenabrechnung. Insbesondere in der Developmentsparte befasst sich die BUWOG auch mit der Digitalisierung ganzer Gebäude und deren Bestandsdaten. Und im Zusammenspiel mit seinen Energielieferanten arbeitet das Wohnungsunternehmen derzeit an durchgängig digitalen Prozessen, was etwa die Abrechnung angeht.

„Wir sind Dienstleister für unsere Kunden – und deren Erwartungshaltung ist eine wesentlich schnellere Bearbeitung und größtmögliche Genauigkeit.“



Valerija Karsai  
Geschäftsführerin der BUWOG Group GmbH

Eine Digitalisierung solcher wichtigen Prozesse hält Karsai für unumgänglich, wenn Wohnungsunternehmen sich zukunftsfähig aufstellen wollen. Bei der BUWOG sieht sie das in der schieren Größe des Unternehmens bedingt, das auf weiteres Wachstum ausgerichtet ist. „Daher gibt es nun mal einfach diese Datenflut, der wir nicht entkommen werden und mit der wir umgehen müssen. Digitalisierung und Automatisierung sind hierfür geeignete Mittel“, schildert die Geschäftsführerin. „Zudem sind wir schlicht und ergreifend Dienstleister für unsere Kunden – und deren Erwartungshaltung ist eine wesentlich schnellere Bearbeitung und größtmögliche Genauigkeit.“

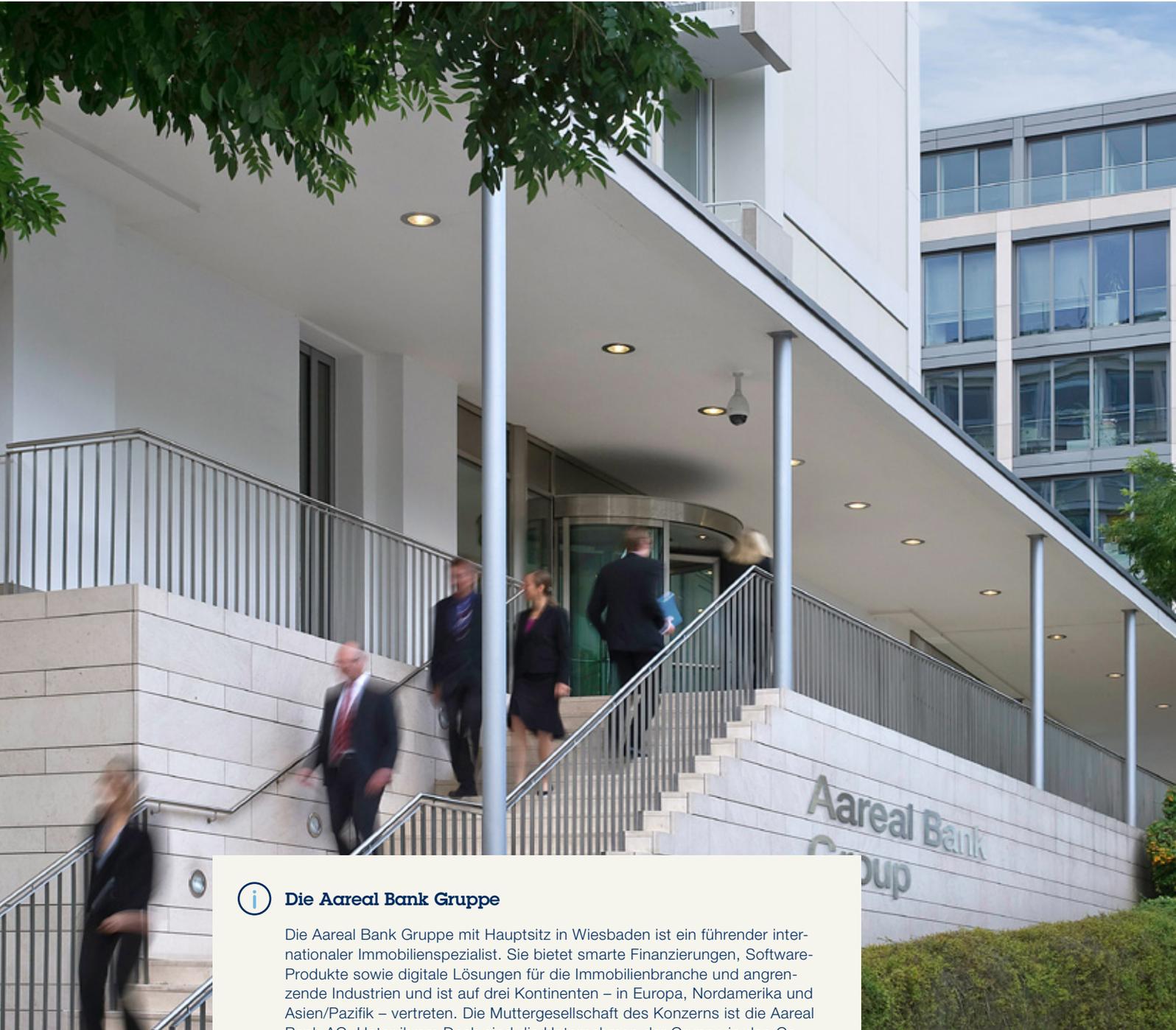
## Wohnungswirtschaft unter Digitalisierungsdruck

Der Digitalisierungsdruck für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wächst. Getrieben wird er durch verschiedenste Faktoren: Fachkräftemangel, der Druck zur Schaffung von neuem Wohnraum bei gleichzeitig steigenden Kosten für Neubauvorhaben, das aufwändige Handling immer größerer Datenmengen, Sanierungsstau oder auch immense, regulatorische Erwartungshaltungen sind nur einige der Faktoren, die die Digitalisierung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft anschieben. Laut einer großen Digital-Umfrage (2018) des GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. sehen 63 Prozent der Wohnungsunternehmen die aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt als Motor für die digitale Transformation – ebenso viele benennen zudem entsprechende Kundenwünsche als Treiber. Laut GdW starten die meisten Unternehmen ihre Digitalisierungsvorhaben in den Bereichen Rechnungswesen und Controlling, gefolgt von Vermietung und Unternehmensführung.

## Und dann kam Corona

Zusätzlich verschärft hat sich die Situation durch die Corona-Pandemie. Das zeigt eine repräsentative Umfrage unter Entscheidern der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die die Aareal Bank im Frühjahr 2020 – während des Corona-Shutdowns – vom Meinungsforschungsinstitut Civey hat durchführen lassen. Auf der einen Seite gaben dort etwa 67 Prozent der wohnungswirtschaftlichen Entscheider an, dass ihr Unternehmen gut darauf vorbereitet war, wichtige Prozesse während der Krise digital durchzuführen. Auf der anderen Seite aber bestätigten 45 Prozent, dass die digitale Transformation in ihrer Firma mit Corona noch wichtiger geworden ist. Insbesondere die Digitalisierung von Prozessen und der Kundenkommunikation stehen dabei im Fokus.





**i Die Aareal Bank Gruppe**

Die Aareal Bank Gruppe 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. Die Muttergesellschaft des Konzerns ist die Aareal Bank AG. Unter ihrem Dach sind die Unternehmen der Gruppe in den Geschäftssegmenten Strukturierte Immobilienfinanzierungen, Banking & Digital Solutions und Aareon gebündelt.

Im Geschäftssegment Banking & Digital Solutions bietet die Aareal Bank Gruppe 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.

# VORTEILE

## BK01 Zahlungsverkehrsverfahren

# Vorteile für die Wohnungswirtschaft

- ✓ Ressourcensparnis durch Reduzierung manueller Aufwände in der Zahlungsprüfung und -buchung
- ✓ Automatisierte Umsatzzuordnung von über 99 Prozent möglich
- ✓ Zeitgewinn durch höhere Geschwindigkeit in der Zahlungsbearbeitung
- ✓ Reduktion der Fehlerquote, Gewinn an Prozesssicherheit
- ✓ Zukunftsfähige Aufstellung durch Digitalisierung und Automatisierung geschäftskritischer Prozesse



**Ihr Ansprechpartner bei der Aareal Bank:**

**Wolfgang Lütz**

Director  
Banking & Digital Solutions – Key Accounts  
Aareal Bank AG

📞 +49 611 348 2840  
@ wolfgang.luetz@aareal-bank.com



**Farid F. Assouad**

Managing Director  
Banking & Digital Solutions  
Aareal Bank AG

📞 +49 611 348 3759  
@ farid.assouad@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.