

An aerial view of Vienna, Austria, showing a mix of historic architecture and modern buildings. The foreground is dominated by lush green trees and a park area. In the middle ground, there are several large, ornate buildings, including the Hofburg Palace. The background shows a dense urban landscape with various buildings and a clear blue sky with scattered white clouds.

# Effizienztreiber Automation

Wie die Wiener WBV-GPA mithilfe von virtuellen Kontonummern ihren Zahlungseingang effizienter managen kann

**Aareal**  
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.

# Zahlungszuordnung leicht gemacht

Wenn die Oma dem Enkel die Miete zahlt, wird es schnell kompliziert: Schließlich muss der Vermieter dann mühsam herausfinden, zu welchem Mietvertrag die eingehende Zahlung gehört. Die in Wien ansässige WBV-GPA hat mit derlei manuellen Aufwänden Schluss gemacht. Dank Aareal Account werden ihre Zahlungen jetzt komplett automatisch zugeordnet.

**W**ie können wir eingehende Zahlungen, die nicht per Lastschriftverfahren aufs Konto kommen, eindeutig einem Mietvertrag zuordnen? Diese Kernfrage bildete bei der in Wien ansässigen Wohnbauvereinigung für Privatangestellte (WBV-GPA) vor einiger Zeit den Ausgangspunkt für eine Optimierung der Zahlungseingangsprozesse. „Bis zum Jahr 2020 hatten wir bei der WBV-GPA nur ein einziges gemeinsames Zahlungseingangskonto“, erläutert Gerald Visjager, Leiter Rechnungswesen und Finanzierung bei der WBV-GPA, die Hintergründe. „Es war manchmal sehr mühsam, Zahlungen eindeutig zuzuordnen, wenn zum Beispiel die Oma für den Enkel oder die Tante für den Neffen gezahlt und am Zahlschein nicht die Verrechnungsnummer vermerkt hatte.“

## Mehr Mieter – höherer Bearbeitungsaufwand

Hinzu kommt, dass die WBV-GPA aktiv geförderten Wohnraum schafft. Dadurch ist die Anzahl der vermieteten Einheiten in den vergangenen Jahren stark gestiegen. „Mit der Zahl der Mieter hat sich auch unser Bearbeitungsaufwand rund um den Zahlungseingang derart erhöht, dass wir den Prozess anders gestalten wollten“, erklärt Visjager weiter. „Aus früheren Gesprächen mit der Aareal Bank wussten wir bereits, dass sie Lösungen für die Zahlungszuordnung anbietet, und deshalb haben wir beschlossen, auf diese zurückzugreifen.“

**15 Std.**  
Zeitersparnis im Monat



links: Gemeinschaftsprojekt „The Marks“  
mit ca. 1.200 Wohneinheiten in Wien

unten: Gemeinschaftsprojekt „Sirius“, ein multifunktionaler  
Wohnkomplex im Seeparkquartier in Wien



### Über die WBV-GPA

Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte (WBV-GPA) ist ein seit fast 70 Jahren in Niederösterreich, der Steiermark, aber vor allem im Wiener Raum tätiges gemeinnütziges Wohnbauunternehmen. Die Kernbereiche der WBV-GPA umfassen das Liegenschaftsmanagement, die Projektentwicklung, die Errichtung, die Vermietung und die Verwaltung von Bauprojekten und Wohnhäusern.

[www.wbv-gpa.at](http://www.wbv-gpa.at)

## Virtuelle Kontonummer für eindeutige Zahlungszuordnung

Seit Januar 2021 nutzt die WBV-GPA die Lösungen Aareal Account und Aareal Portal. Über Aareal Account können das ERP- und das Kontensystem der WBV-GPA miteinander kommunizieren. Dafür wurde von der Immodat GmbH (IT-Tochter der österreichischen Sozialbau AG) eine Schnittstelle zum ERP-System der WBV-GPA geschaffen. Der Clou im neuen Prozess: Jedem Mietvertrag wird eine individuelle, virtuelle Kontonummer zugeordnet, auf die der Mieter oder eben seine Oma, Tante etc. künftig seine Zahlungen überweist. Die Zahlungseingänge laufen letztlich alle auf dasselbe Konto, lassen sich durch die virtuelle Kontonummer aber ohne Schwierigkeiten dem zugehörigen Mietvertrag zuordnen – und das sogar automatisch. Über das Portal der Aareal Bank als Benutzeroberfläche kann die WBV-GPA ihre Kontobewegungen einsehen und verwalten. Auch das digitale Signieren der Zahlungsverkehrsdateien ist ohne Medienbruch möglich. Durch die automatisierte Zuordnung der Zahlungseingänge spart die WBV-GPA heute viel Zeit: „Ganz genau lässt sich das natürlich schwer beziffern, weil es sich von Monat zu Monat unterscheidet, welche und wie viele Mieter ihre Miete ohne genaue Angaben überweisen. Wir schätzen die Zeitersparnis aber auf rund 15 Stunden im Monat“, so der Leiter Rechnungswesen und Finanzierung. Auf diese Weise werden personelle Ressourcen frei, die die WBV-GPA heute unter anderem für eine bessere Betreuung von Mieteranfragen nutzt, aber auch dafür, die Zahl der Überstunden in der Belegschaft zu reduzieren.

**D**a die WBV-GPA als österreichisches Unternehmen eine deutsche Lösung zum Management des Zahlungseingangs verwendet, war aus Sicht von Prokurist Visjager bei der Einführung besonders eine klare Kommunikation mit der Mieterschaft entscheidend für den Erfolg: „Wir haben unseren Mietern verdeutlicht, dass Zahlungen – egal, ob es sich um eine AT- oder eine DE-IBAN handelt – wie Inlandszahlungen behandelt werden; dass also keine zusätzlichen Auslandsüberweisungsspesen anfallen.“ Außerdem gab es ein Finanzinstitut in Österreich, das beim Onlinebanking nur die in Österreich übliche IBAN mit 20 Stellen anbot – auch hier musste zunächst geklärt werden, dass die Nutzer künftig auch die 22-stellige deutsche IBAN angeben können. Da sie diese Herausforderungen gemeistert hat, kann die WBV-GPA heute eine positive Wirkung auf ihre internen Prozesse feststellen: „Die mühsame Suche nach der Zuordnung des Zahlungseingangs ist bei uns im Hause dadurch schlicht weggefallen. Die Fehlerquote geht gegen null, es gibt nur wenige Ausnahmefälle. Zum Beispiel hat ein benachbarter Mieter, der seinen Zahlschein nicht mehr finden konnte, die ‚neue‘ Kontonummer bei seinem Nachbarn erfragt. Er war sich aber nicht bewusst, dass er damit die Miete auf das Mietkonto des Nachbarn überweist. Aufgefallen ist uns dies im Zuge der Mahnung, als der Mieter uns mitteilte, er habe die Miete doch bezahlt. Solche Einzelfälle werden dann telefonisch geklärt“, berichtet Visjager und fasst zusammen: „Alles in allem können wir sagen: Die Prozesse haben sich radikal vereinfacht.“

## „Die Prozesse haben sich radikal vereinfacht.“

**Gerald Visjager,**

Leiter Rechnungswesen und Finanzierung bei der WBV-GPA

Mit der Digitalisierung ihrer Kernprozesse befindet sich die WBV-GPA in der österreichischen Hauptstadt in bester Gesellschaft – schließlich positioniert sich die Stadt Wien als Vorreiterin in Sachen Smart City. Bei der WBV-GPA ist die Schaffung neuer Prozesseffizienzen in der Zahlungszuordnung durchaus als Grundlagenarbeit für das große Ganze zu verstehen. „Wir wachsen in diese Rolle hinein“, ergänzt Geschäftsführer Michael Gehbauer. „Derzeit läuft in unserem Haus ein großes Digitalisierungsprojekt, das die Kommunikation mit unseren Mietern und Lieferanten verbessern und effizienter gestalten soll. ‚Bewohnerservice‘ und ‚Auftragsabwicklung‘ sind hier zwei entscheidende Stichworte.“



Die Stadt Wien positioniert sich als Vorreiterin in Sachen Smart City.

## INTERVIEW

# Automatisierung sorgt für mehr Effizienz und schont die Ressourcen



Wolfgang Lütz, Direktor bei der Areal Bank, spricht im Interview über die Potenziale der virtuellen Kontonummer sowohl für die wohnungs- als auch die energiewirtschaftliche Seite.

**Herr Lütz, die virtuelle Kontonummer bietet institutionellen Vermietern große prozessuale Vorteile im Management des debitorischen Zahlungsverkehrs, sprich der eingehenden Mietzahlungen. Gibt es ähnliche Potenziale auch im kreditorischen Zahlungsverkehr und, falls ja, können Sie dafür konkrete Beispiele nennen?**

**Wolfgang Lütz:** Ja, zum Beispiel die regelmäßig wiederkehrenden, betriebskostenrelevanten Abschlagszahlungen. Auch hier bietet die Nutzung der virtuellen Kontonummer große Potenziale. Ich denke dabei an die automatische Bezahlung von tausenden, kreditorischen Posten zu im ERP-System befindlichen, kreditorischen Verträgen. Die virtuelle Kontonummer als Werkzeug bietet hier die Chance, buchhalterische Fehler bei der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen zu unterbinden.

**Welche Lösungen bietet die Areal Bank in diesem Kontext an? Können Sie deren Funktion skizzieren?**

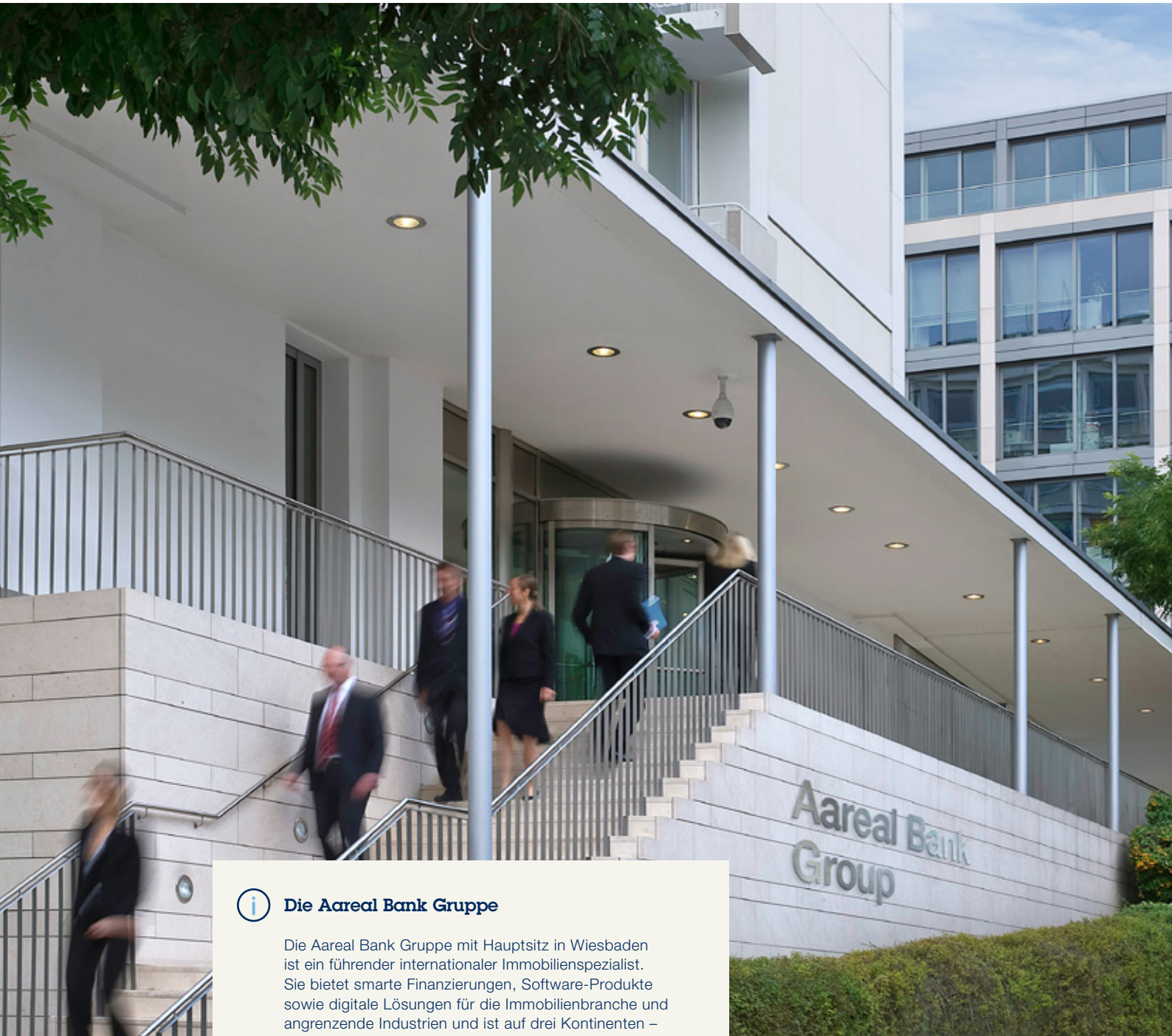
**Wolfgang Lütz:** Neben dem systemischen Einsatz der virtuellen Kontonummer denke ich hier besonders an drei Produkte, die für reibungslose Abläufe im Zahlungsverkehr zwischen Wohnungs- und Energiewirtschaft sorgen: BK01 Immoconnect unterstützt Wohnungsunternehmen mit einer automatischen Zahlungszuordnung eingehender Zahlungen. Mit BK01 Econnect können Energieversorger digitale Rechnungsdateien in verschiedensten Dateiformaten erzeugen und mit kundenindividuellen Datensätzen versehen. Beim Wohnungsunternehmen lassen diese sich

automatisiert ins ERP-System einlesen. Und mit unserer Lösung Areal Meter zur digitalen Zählerstandsablesung können Unternehmen aus der Energie- und Wohnungswirtschaft die bislang zeitaufwändige und fehleranfällige Zählerablesung digitalisieren und deutlich effizienter gestalten.

Darüber hinaus sehe ich aber auch die bewährte Verknüpfung mit unserem Themenblock Rechnungsdatenverarbeitung – eine möglichst hohe Automatisierungsquote kann hier für ein deutliches Effizienz-Plus sorgen und schont zugleich die Ressourcen im Unternehmen. In dem Bereich kennen wir uns gut aus.

**Stichwort „Deutsche Zahlungslösungen für den österreichischen Zahlungsverkehr“: Gibt es landestypische Spezifika oder Herausforderungen, die es zu berücksichtigen gilt (etwa die AT-IBAN) und wie löst die Areal Bank diese?**

**Wolfgang Lütz:** Die Erfahrung zeigt, dass Wohnungs- und Immobilienunternehmen über eine gezielte, externe Kommunikation – etwa in Form von Mieteranschreiben, die die unterschiedlichen IBANs gezielt adressieren – eine gute Akzeptanz der Zahlungslösungen bei ihrer Mieterschaft erzielen können. Bei diversen Einführungsprojekten haben die Erfolge das gemeinsame Arbeiten mit unseren Kunden bestätigt.



**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.

# Automatisierung mit Aareal Account

VORTEILE

- ✓ Virtuelle Kontonummern zur eindeutigen Identifikation und Zuordnung von Umsätzen
- ✓ Elektronische Zahlungsfreigaben – auch zu unterschiedlichen Konten – mit einem Klick
- ✓ Volle Flexibilität in der Gestaltung der Kontensystematik
- ✓ Eigene Konten je Verwaltungsmandat, administriert über ein Kontosystem
- ✓ Erhebliche Ersparnis von Zeit und Ressourcen, Beschleunigung der gesamten Prozesskette
- ✓ Zukunftsfähigkeit dank Prozesseffizienz



**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

**Aareal Bank AG**

**Banking & Digital Solutions**

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.