

Führung/Kommunikation

SEPA (Single Euro Payments Area) – IBAN und BIC statt Kontonummer und Bankleitzahl. 6 Schritte, damit im Februar 2014 alles klappt

Am 1. Februar 2014 ist es unumkehrbar: Kontonummer und Bankleitzahl haben ausgedient und werden von IBAN und BIC abgelöst. Auch für die Wohnungswirtschaft bedeutet die SEPA-Umstellung eine weitreichende Verpflichtung. Erstens müssen IBAN und BIC in den Geschäftspartnerdaten der IT-Systeme ergänzt werden. Zweitens muss der Einzug mittels SEPA-Lastschrift jedem Zahlungspflichtigen 14 Kalendertage im Voraus angekündigt werden. Die vielleicht wichtigste Neuerung für alle Arbeitsabläufe und -prozesse aber ist das SEPA-Mandat. Es ersetzt Einzugsermächtigung und Abbuchungsvereinbarung, ist jedoch wesentlich komplexer als seine Vorgänger aufgebaut. Mit anderen Worten: Die SEPA-Einführung funktioniert nicht auf simplen Knopfdruck. Im Gegenteil: An vielen Stellen müssen neue beziehungsweise angepasste Prozesse etabliert werden. Wertvolle Unterstützung leisten hier die wohnungswirtschaftlichen IT-Systeme. Lesen Sie die wichtigsten sechs Schritte auf dem Weg zu einer erfolgreichen SEPA-Umstellung für die Wohnungswirtschaft.

Schritt 1: IT-Infrastruktur

Im Mittelpunkt der unternehmensinternen IT-Infrastruktur steht das ERP-System, in dem die wohnungswirtschaftlichen Prozesse abgebildet sind. Hier gilt es zu prüfen, ob die SEPA-Fähigkeit vorhanden ist beziehungsweise ob sie hergestellt werden kann. Im Einzelnen geht es in dieser Phase um einen ersten Check der technischen Voraussetzungen. Können die neuen SEPA-Formate sachgerecht bedient werden? Existiert zum Beispiel eine Funktion, um zu den bestehenden Geschäftspartner-Bankverbindungen IBAN und BIC zu vergeben? Kann ein integrierter IBAN-Konverter für die Umrechnung der Bankverbindung genutzt werden? Bietet das ERP-System eine Toolunterstützung für die Konvertierung aller relevanten Bankverbindungen an? Und beinhaltet das ERP-System die Möglichkeit, bestehende Einzugsermächtigungen in Mandate „umzuschichten“? Gleichzeitig müssen alle anderen IT-Systeme betrachtet werden, die im Kontext des Zahlungsverkehrs zum Einsatz kommen wie beispielsweise die Lohn- und Gehaltsabrechnung oder Zahlungsverkehrsprogramme für Online-Banking.

Können die neuen SEPA-Formate sachgerecht bedient werden?

Schritt 2: Konvertierung IBAN/BIC

Schon in dieser Phase ist es wichtig, die Pflege von IBAN und BIC ab Umstellung für alle neu zu erfassenden Stammdaten sicherzustellen. Gleichzeitig gilt es, die Konvertierung der bestehenden Bankverbindungen vorzunehmen. Idealerweise verfügt das ERP-System über eine entsprechende Toolunterstützung. Dabei ist zu beachten, dass die Konvertierung nicht durch einen einfachen Algorithmus erfolgen kann, sondern spezifische Besonderheiten der verschiedenen Banken berücksichtigen muss. Die Empfehlung: Nutzung der Angebote des Bank-Verlags zur Konvertierung der deutschen Kontonummer und Bankleitzahl in IBAN und BIC. Dabei sind die individuellen Besonderheiten der Kreditinstitute berücksichtigt.

Toolunterstützung

Schritt 3: Mandatsverwaltung

Die Identifikation des Zahlungsempfängers erfolgt durch eine Gläubiger-Identifikationsnummer, die bei der Bundesbank beantragt werden muss. Für die Wohnungseigentumsverwaltung wird in der Regel je Wohnungseigentum eine Gläubiger-ID benötigt. Die gute Nachricht: Bestehende Einzugsermächtigungen, die in unterzeichneter Form vorliegen, können weiter genutzt werden. Für den Einzug aller „neuen“ Forderungen ist in Zukunft die Erfassung von Mandatsdaten wie Gläubiger-ID, Mandatsreferenz und Datum der Unterschrift im ERP-System Pflicht, die in jedem Lastschrifteinzug übertragen werden. Ebenso muss die Mandatsverwaltung in der Lage sein, einen Verfall von Mandaten zu kontrollieren und automatisch zu erkennen, ob es sich um eine Erst- oder Folge-Lastschrift handelt. Bei der Erfassung der Mandate ist besonders darauf zu achten, ob der Zahler mit dem Vertragspartner identisch ist, da das Mandat nicht vom Vertragspartner, sondern vom Zahler unterzeichnet werden muss. Idealerweise bietet das ERP-System Werkzeuge zur automatischen Generierung der Mandate an. Wichtig ist, dass die Generierung auf alle aktiven Mietverträge eingeschränkt werden kann, damit nicht für bereits ausgezogene Mieter Mandate generiert werden. Die Vorteile einer Massenaktivierung sind zum einen die schnelle Mandatsbereitstellung für das SEPA-Verfahren. Und zum anderen kann in diesem Zusammenhang auch ein Informationsanschreiben zur SEPA-Umstellung an die Debitoren erzeugt werden.

Bestehende Einzugsermächtigungen, die in unterzeichneter Form vorliegen, können weiter genutzt werden

Schritt 4: Korrespondenz

Die Anpassung der Korrespondenz umfasst im Wesentlichen die folgenden drei Blöcke.

1. Auf allen eigenen Schriftstücken, E-Mails, Briefen, Informationen etc. sind statt Kontonummer und Bankleitzahl spätestens mit Umstellung des Verfahrens) IBAN und BIC zu ergänzen. Auch alle Vertragsmuster wie Mietvertrag etc. müssen einen Verweis zum Lastschrifteinzug enthalten.
2. Alle Zahlungspflichtigen (Kontoinhaber) sind vor dem erstmaligen Einzug im SEPA-Verfahren über die Umstellung zu informieren. Die Information über die Umstellung wird einmalig erstellt und dient gleichzeitig als Vorankündigung für zukünftige Lastschrifteinzüge via SEPA.
3. Jede SEPA-Lastschrift muss vor dem ersten Einzug mit einer Pre-Notification 14 Tage vorab angekündigt werden. Auch bei wiederkehrenden Einzügen ist bei Änderung des Betrags oder der Fälligkeit eine Pre-Notification erforderlich. Die Pre-Notification muss eine Angabe zu Betrag und Fälligkeit sowie einen Verweis auf die Gläubiger-ID und die Mandatsreferenz enthalten. In der Regel reicht es aus, den bestehenden Schriftverkehr zu einer Betragsänderung um die Pre-Notification zu ergänzen.

Enten legen ihre Eier in aller Stille.
Hühner gackern dabei wie verrückt. Was ist die Folge? Alle Welt isst Hühnereier. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de

Schritt 5: Kommunikation mit der Bank

In Zukunft stellen Sie Ihrer Bank Zahlungsdateien im den neuen SEPA-Formaten bereit. Dabei ist zu beachten: Die SEPA-Zahlungsverkehrsformate stellen für den Verwendungszweck nur noch 4x35 Zeichen zur Verfügung –was auch von der kommunizierenden Bank berücksichtigt werden muss. Achten Sie auf die Vorlagefristen (für Erstlastschriften 5 Banktage, für Folgelastschriften 2 Banktage). Beim Einsatz von Zahlungsverkehrsprogrammen ist eine Abstimmung mit der eigenen Hausbank, bei Bedarf auch eine Prüfung, sinnvoll.

Schritt 6: Aktivierung des SEPA-Verfahrens

Nach Abschluss aller Vorarbeiten sind zur SEPA-Aktivierung nur noch drei Schritte erforderlich. Erstens: die Aktivierung der Mandate und Versand des Informationsschreibens. Zweitens: die Aktivierung der SEPA-Verfahren. Drittens: der erstmalige Lastschrifteinzug unter Beachtung der Vorlagefristen.

nur noch drei Schritte

Die Millenniums-Umstellung und die Einführung des Euro haben gezeigt: Eine rechtzeitige Planung schützt vor Umstellungsproblemen. Wenn die Planung, Bestandsaufnahme und Organisation noch in 2012 beginnen und die erste Einführung in 2013 stattfinden kann, stehen die Zeichen gut, dass zum Endtermin am 1. Februar 2014 alles optimal funktioniert.



The advertisement features a blue background with a wavy water surface. A goldfish is swimming in the bottom left corner. Four fishing lures are suspended in the water, each with a different colored top (yellow, red, purple, green) and a different colored bottom (orange, black, green, red). The text is positioned in the bottom right area.

STOLPUNDFRIENDS
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

Leerstand abbauen?

Nutzen Sie jetzt die passenden „Köder“ für jeden Mieter! Ob Singles, Familien oder Senioren – vernetzte Gesamtkonzepte von **STOLPUNDFRIENDS** machen aus Interessenten zufriedene Kunden.

Weitere Informationen finden Sie auf:
www.stolpundfriends.de