

BK01 Rechnungsdatenverarbeitung bei VIVAWEST Optimieren, digitalisieren, automatisieren: Versorgerrechnungen effizient verarbeiten

Jahrelang erreichten VIVAWEST Versorgerrechnungen auf dem Postweg. Die Papierdokumente zogen eine ganze Reihe manueller Aufwände nach sich. Doch mithilfe einer Lösung der Aareal Bank hat das Wohnungsunternehmen die Verarbeitung der Rechnungen inzwischen digitalisiert, bis hin zur automatischen Plausibilisierung – und spart damit heute deutlich Ressourcen ein.



Die Vorteile dieses schnellen und simplen Verfahrens liegen auf der Hand: Sie digitalisieren Ihren gesamten Rechnungseingangsprozess, sparen Zeit und das manuelle Handling von Papierrechnungen, automatisieren Prüfmechanismen und gewinnen an Zahlungssicherheit dank vorausschauender Planungsmöglichkeiten. Aber sehen Sie selbst. KLICKEN Sie auf die Grafik und das Erklärvideo BK01 Rechnungsdatenverarbeitung für die Wohnungswirtschaft startet bei Youtube.

Bedarf an Wohnraum gibt es immer? Das stimmt, und doch steht die Wohnungswirtschaft unter wachsendem ökonomischem Druck. Obwohl sie aus einer zuletzt recht komfortablen Marktsituation kommt, werden die Zeiten für die Branche zunehmend schwierig – und das hängt mit einer brisanten Melange an externen Entwicklungen zusammen. So werden Bauvorhaben und Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden immer kostspieliger: [Der vom Statistischen Bundesamt erhobene Baupreisindex](#) für Wohngebäude etwa zeigt eine Steigerung von sagenhaften 17,6 Prozent zwischen dem zweiten Quartal 2021 und dem zweiten Quartal 2022. Zeitgleich steigt der Druck auf institutionelle Vermieter zur Dekarbonisierung und energetischen Sanierung ihres Bestands unablässig. Die aktuelle Energiekrise schürt Befürchtungen, dass ein Teil der Mieterschaft die nächste Nebenkostenabrechnung nicht begleichen können, was wiederum direkte Folgen für die Liquidität der Unternehmen hätte. Und noch dazu macht sich in den Wohnungsunternehmen inzwischen der Fachkräftemangel bemerkbar.

Das Ziel: ein umfassendes Prozessmanagement

Die Folge ist eine angespannte Ressourcenlage auf Seiten der Vermieter. Immer mehr Unternehmen suchen heute mit wachsender Dringlichkeit nach Wegen, um Kosten zu sparen und Ressourcen zu schonen. Hin-

VIVAWEST ist eines der führenden Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen. Es bewirtschaftet knapp 120.000 Wohnungen in ca. 100 Kommunen an Rhein und Ruhr und gibt etwa 300.000 Menschen ein Zuhause.

zu kommt, dass die Potenziale in vielen wohnungswirtschaftlichen Organisationen bis dato längst nicht in vollem Umfang genutzt werden: Laut einer [KPMG-Studie](#) sind mehr als 25 Prozent der Wohnungsunternehmen hierzulande nicht oder nur wenig digitalisiert.

Doch prozessuale Ineffizienzen kann – und will – sich heute kein institutioneller Vermieter mehr leisten. „Deshalb ist es unerlässlich, die wohnungswirtschaftlichen Kernprozesse unter die Lupe zu nehmen und sie auf die Frage hin zu überprüfen, wo noch Effizienzpotenziale zu heben sind“, sagt Managing Director Dr. Christian Fahrner, der bei der Aareal Bank den Bereich Strategy and Development leitet. „Insbesondere dort, wo Regelprozesse noch immer mit massiven manuellen Aufwänden verbunden sind – etwa bei der Rechnungs- oder bei der Zahlungseingangsverarbeitung – lohnt sich ein kritischer Blick. Das Ziel sollte ein umfassendes Prozessmanagement sein, denn mit einem Dreiklang aus Optimierung, Digitalisierung und Automatisierung können Wohnungsunternehmen hier einen großen Schritt in Richtung Zukunft gehen.“

VIVAWEST optimiert konsequent die hauseigenen Prozesse

Wie das in der Praxis funktionieren kann, zeigt zum Beispiel VIVAWEST. Das nordrhein-westfälische Wohnungsunternehmen ist permanent dabei, seine hauseigenen Prozesse immer weiter zu optimieren. Bereits vor vielen Jahren wurde im Unternehmen mit der Einführung von SAP in diesem Zuge auch das BK01 Betriebskosten Management der Aareal Bank implementiert, das mithilfe virtueller Kontonummern für ein automatisches Zahlen und Buchen der Versorgerrechnungen sorgt. „In der Zeit davor mussten wir alle Zahlungen und Buchungen manuell tätigen – das war ein enormer Aufwand, der in dieser Form heute, rund 15 Jahre später, kaum noch vorstellbar ist“, erklärt Brigitte Miosga, Referentin Zentrale Bewirtschaftung bei VIVAWEST.

Eine Herausforderung allerdings blieb trotz der kompletten Automatisierung der Versorgereinzüge auf Seiten von VIVAWEST bestehen: Die Rechnungen der Versorger kamen weiterhin auf dem Postweg – und zogen damit eine Menge manueller Tätigkeiten nach sich: Vom Öffnen der Briefe über die Verteilung der Rechnungen auf die richtigen Schreibtische bis hin zur manuellen Prüfung der Dokumente. „Hinzu kam, dass die Rechnungslegung nicht mit dem Lastschriftzug kombiniert war“, erzählt Sabine Thöne, Bereichsleiterin Zentrale Bewirtschaftung bei VIVAWEST. „Konkret haben uns die Rechnungen oft so kurzfristig vor der Abbuchung erreicht, dass eine Rechnungsprüfung erst im Nachgang der Abbuchung erfolgen konnte. So kam es zu Korrekturen, die sowohl für uns als auch für unsere Partner auf der Versorgerseite natürlich mit erheblichen Aufwänden verbunden waren.“

Von Strom und Gas bis zum Schornsteinfeger

Eine Lösung musste her – und um diese zu entwickeln, schlossen sich VIVAWEST, die Aareal Bank, SAP und die Stadtwerke Duisburg im Jahr 2015 zu einer Projektgruppe zusammen. Die Beteiligten trugen die Anforderungen sowohl von wohnungswirtschaftlicher als auch der Versorgerseite zusammen und entwickelten auf dieser Basis ein SAP-Lastenheft. Im Anschluss galt es, die Stammdaten abzugleichen und, wo nötig, zu bereinigen. Um den Zahlungsverkehr zu regeln, wurden nun in Masse virtuelle BK01-Kontonummern für die Liegenschaften von VIVAWEST vergeben, die der Versorger in sein System übernahm. Nach der Programmierung durch SAP überprüften beide Seiten die neue Lösung zunächst über Testsysteme.

Im Jahr 2017 ging die BK01 Rechnungsdatenverarbeitung (RDV) bei VIVAWEST in einen Regelprozess über – zunächst mit der Sparte Gas, dann recht bald auch mit der Sparte Strom. „Anschließend haben wir die Systematik auf möglichst alle Versorger, Kommunen und Städte, die diesen Weg mit uns gehen möchten, weiter ausgeweitet. Mit den Stadtwerken Duisburg beispielsweise wickeln wir auch das Thema Wasser über RDV ab, in einigen Städten zudem die Grundbesitzabgaben. Die Schornsteinfeger sind noch nicht in der Rechnungsdatenverarbeitung integriert. Diese Sparte ist für VIVAWEST die nächste Herausforderung“, erläutert Brigitte Miosga weiter.

Rund 45.000 Rechnungen verarbeitet VIVAWEST heute bereits über die BK01 Rechnungsdatenverarbeitung, die weitaus meisten davon sind Stromrechnungen. Und jede Stromrechnung ist bis zu neun Seiten stark. „Die Vorteile dieses nun digitalen Prozesses sind für uns beträchtlich: Zunächst einmal bekommen wir deutlich weniger Papier auf den Tisch. Umschläge öffnen, die Post auf die Mitarbeiter verteilen etc., das fällt heute alles weg. Stattdessen haben wir jetzt alle wichtigen Rechnungsbestandteile in einem System und können sofort damit arbeiten“, resümiert Sabine Thöne. „Der größte Vorteil aus unserer Sicht ist aber die automatische Plausibilisierung der Rechnungen. Unsere Mitarbeiter bekommen heute angezeigt, wo etwa eine Abweichung unplausibel ist oder Stammdaten fehlen. Dort können sie gezielt tätig werden. Für uns kommen hier Effizienz und Qualitätsvorteile zusammen.“

Jörg Matheis

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.



Jörg Matheis ist bei der Aareal Bank AG in Wiesbaden im Bereich Banking & Digital Solutions tätig. Foto: Aareal Bank AG