

UTS

innovative Softwaresysteme

3. SEPA-Umstellung im Praxistest mit KARTHAGO 2000

Ein Erfahrungsbericht der Primus Immobilienverwaltung GmbH, die bereits erfolgreich KARTHAGO 2000 mit SEPA einsetzt.

Am 01.02.2014 wird das SEPA-Zahlungsverfahren das bisher im bargeldlosen Zahlungsverkehr verwendete DTA-Verfahren ablösen. Für viele Verwalter ein Thema, das mit einem erheblichen administrativen Aufwand verbunden ist. Die Primus Immobilienverwaltung GmbH aus Bonn setzt die Verwaltungssoftware KARTHAGO 2000 ein und hat bereits auf SEPA umgestellt. Andreas Martin, Geschäftsführer der Primus Immobilienverwaltung GmbH im Gespräch mit Inès Culmey, PR-Referentin der UTS innovative Softwaresysteme GmbH nach der Umstellung.

Herr Martin, Sie haben bereits auf SEPA umgestellt. Wie sind Sie auf das SEPA-Zahlungsverfahren aufmerksam geworden?

Andreas Martin: Vor etwa neun Monaten sprach ich mit Ihrem Support bezüglich einer Programmfunktion. Ihr Kollege wies mich im Gespräch darauf hin und erklärte mir, dass die Umstellung auf SEPA sehr umfangreich ist.



Andreas Martin, Geschäftsführer der Primus Bonn

Sie sind also mehr oder weniger zufällig auf das Thema SEPA gestoßen. Wie ging es dann weiter?

Andreas Martin: Ich habe in der Presse einige Artikel über SEPA recherchiert und gelesen. Dennoch ist die Informationstiefe für unsere Branche im Internet und in der Presse bei Weitem nicht ausreichend. UTS ist Anfang des Jahres auf mich zugekommen und hat mir vorgeschlagen schon jetzt auf SEPA umzustellen. Da wir uns mitten in der Abrechnungsphase befanden, musste ich erst überlegen, ob wir uns das auch noch „ans Bein binden“.

Sie haben sich dann für die SEPA-Umstellung entschieden.

Andreas Martin: Mir war es wichtig, während der Umstellung von einem kompetenten Partner begleitet zu werden und nachher im dritten oder vierten Quartal 2013 nicht unter Zeitdruck zu stehen. Bei UTS habe ich mich fachkundig aufgehoben gefühlt.

Wer hat den Termin zur Umstellung festgelegt?

Andreas Martin: In Abstimmung mit der Aareal Bank AG und der Firma UTS haben wir den Termin gemeinsam für den ersten SEPA Lastschriftinzug auf den 03.04.2013 festgelegt.

Welche Vorbereitungen waren nötig?

Andreas Martin: In einem Vorabgespräch mit der Firma UTS haben wir die Ist-Situation analysiert. Daraufhin haben wir einen Zeitplan erstellt und besprochen, welche Vorarbeiten wir zur Umstellung leisten können. Im ersten Schritt habe ich die Gläubiger-ID für unsere eigene Verwaltung beantragt.

Im zweiten Schritt folgte die Beantragung der Gläubiger-ID für die verwalteten WEG's. Hierbei ist zu beachten, dass nicht die Adresse des Verwalters, sondern die der WEG bei der Bundesbank hinterlegt wird.

Wie lange hat das Beantragen der Gläubiger-ID gedauert und welche Kosten sind entstanden?

Andreas Martin: Die Gläubiger-ID habe ich online bei der Bundesbank beantragt. Nach Verifikation der E-Mail-Adresse habe ich, ebenfalls per E-Mail im PDF Anhang, die verschiedenen Gläubiger-ID's einzeln erhalten. Bis auf die Arbeitszeit sind hier keine Kosten entstanden.

Was ist noch im Voraus zu beachten?

Andreas Martin: Wir sind in unserer Vorgehensweise immer gern einen Schritt voraus. Deshalb haben wir bereits heute unsere gesamte Korrespondenz auf die Angabe der eigenen IBAN/BIC umgestellt.

Woher wussten Sie Ihre eigene IBAN und BIC?

Andreas Martin: In unserem Verwaltungsprogramm für Immobilien KARTHAGO 2000 wurden diese Informationen bereits durch die BK01-Integration automatisch angezeigt.

Wie haben Sie alle anderen IBAN und BIC's ermittelt?

Andreas Martin: Uns wurde empfohlen, die Umrechnung durch die Bank-Verlag GmbH vornehmen zu lassen. Dazu haben wir die Bankverbindungen aus unserer Verwaltungssoftware exportiert, online an die Bank-Verlag GmbH gesendet und unmittelbar die umgerechnete Datei zurückerhalten. Diese wurde problemlos in KARTHAGO 2000 eingelesen. Allerdings konnten nicht alle Bankverbindungen umgerechnet werden. Hier können folgende Gründe die Ursache sein:

BLZ ungültig, Aufbau Kontonummer falsch, BLZ und Konto nicht für IBAN Berechnung zugelassen. Dank der einfachen tabellarischen Übersicht der Umrechnungsfehler, in der gleichzeitig die neue IBAN und BIC eingetragen werden kann, war diese Nachbearbeitung für uns ein Kinderspiel. Positiv ist mir dabei auch aufgefallen, dass Eigentümer, mit denen wir keine Geschäftsbeziehung mehr haben, nicht zur Nachbearbeitung vorgeschlagen wurden. In allen anderen Fällen haben wir die Geschäftspartner telefonisch kontaktiert und nach IBAN und BIC gefragt.

Herr Martin, Sie haben vorhin den Lastschriftinzug angesprochen. Was mussten Sie hierzu vorbereiten?

Andreas Martin: Zunächst haben wir mit der Bank die Voraussetzungen für die Migration der bestehenden Lastschriftinzüge besprochen. Da wir alle Lastschriftinzugsermächtigungen schriftlich vorliegen haben, können diese einfach in ein SEPA-Mandat migriert werden.

Was genau verbirgt sich hinter dieser Migration?

Andreas Martin: Das Programm KARTHAGO 2000 erstellt aus den bereits hinterlegten Lastschrifteinzügen aktiver Geschäftspartner neue SEPA-Mandate. Weiterhin wird das sogenannte Migrationschreiben an die Zahlungspflichtigen über das bestehende Serienbriefmodul erstellt. Hier haben wir die von UTS gelieferte Standardvorlage genutzt und auf unsere Bedürfnisse zugeschnitten. Im Prinzip haben wir dann nur noch das Anschreiben per Post verschickt und damit war die Migration abgeschlossen.

Was ist überhaupt ein SEPA-Mandat?

Andreas Martin: Ein SEPA-Mandat ist grob gesagt die Erlaubnis von einem bestimmten Konto des Zahlungspflichtigen, Beträge per SEPA-Lastschrift, einzuziehen. Gleichzeitig wird die Bank des Zahlungspflichtigen damit beauftragt, diese Beträge einzulösen.

Muss das Mandat dann auch bei der Bank hinterlegt werden?

Andreas Martin: Nein. Bei den sogenannten Basislastschriften, die wir mit unseren Eigentümern vereinbart haben, ist es ausreichend, wenn das Mandat uns als Verwaltung im Original (schriftlich) vorliegt.

Worin unterscheidet sich das SEPA-Mandat sonst noch zur bekannten Einzugsermächtigung?

Andreas Martin: Das Mandat muss die folgenden Bestandteile enthalten: Name und Anschrift des Ausstellers/Gläubigers, seine Gläubigeridentifikationsnummer, Mandatsreferenz, Kennzeichen einmalig oder wiederkehrend, IBAN/BIC und Anschrift des Zahlungspflichtigen, Datum und Ort der Unterschrift.

Die Gläubiger-ID haben Sie bei der Bundesbank erhalten. Woher bekommen Sie die Mandatsreferenz?

Andreas Martin: Diesbezüglich mussten wir uns keine Gedanken machen, da KARTHAGO 2000 diese automatisch erzeugt und verwaltet.

Mussten Sie organisatorische Veränderungen bezüglich der Mandatsverwaltung vornehmen?

Andreas Martin: Wir haben bisher alle Einzugsermächtigungen ausschließlich schriftlich entgegen genommen, sodass diese erst nach Zugang im System erfasst wurden. Zwei kleine Veränderungen gab es bei uns dennoch: Zum einen können wir keine Blanko-Einzugsermächtigung mehr liefern, da dort die Gläubiger-ID der jeweiligen WEG und die Mandatsreferenz angedruckt werden muss. Zum anderen müssen wir noch das Datum der Signatur (Unterschrift am) im System hinterlegen.

Müssen auf den Mandaten nicht auch noch die Beträge und Termine des Einzugs stehen?

Andreas Martin: Nein. Sie meinen die sogenannte Vorankündigung (Pre-Notification). Diese sollte mindestens einmal jährlich an alle Zahlungspflichtigen versendet werden. Bei den vorhin genannten Migrationsschreiben ist die Vorankündigung integriert. Dies spart Portokosten. Ebenso kann in KARTHAGO 2000 bei der vorhandenen Korrespondenz wie z.B. Hausgeldabrechnung, Wirtschaftsplan, Mieterhöhungen, Serienbriefe, etc. die Vorankündigung integriert werden. Wichtig für uns war auch, dass die Vorankündigung an keine Form gebunden ist. Besonders gefallen hat uns in KARTHAGO 2000 die Möglichkeit, diese auch per E-Mail zu verschicken. Hier sparen wir ebenso Zeit und Geld. In einem Fall habe ich sogar während eines Telefonates mit einem Eigentümer die Vorankündigung mündlich geäußert.

Es ist ja immer die Rede von 2 bis 5 Tagen Vorlaufzeit bei SEPA. Was bedeutet das?

Andreas Martin: Das sind die Vorlaufzeiten bei Erst- und Folgelastschriften. Das bedeutet, dass eine Erstlastschrift bereits fünf Tage vor Fälligkeit bei der Bank vorliegen muss. Eine Erstlastschrift bezieht sich immer auf die erste Nutzung eines Mandats. Wird also im nächsten Monat eine Lastschrift mit



Dieter Rödter und Andreas Martin,
Geschäftsführer der Primus Bonn im
Interview nach erfolgreicher SEPA-Umstellung.

dem gleichen Mandat erstellt, ist dies die Folgelastschrift. Bei dieser reicht ein Vorlauf von 2 Tagen aus.

Unterscheiden Sie Erst- und Folgelastschriften?

Andreas Martin: Eigentlich nicht. Es ist für uns viel einfacher mit einer Frist (fünf Tage) zu arbeiten, als die Prozesse dann noch einmal erneut zu starten.

Nun muss ja auch die Sollstellung fünf Tage früher erfolgen. Gab es hier Probleme?

Andreas Martin: Bisher haben wir am Ersten des Monats die Sollstellung erstellt, die Daten zur Bank gegeben und am Folgetag wurden die Lastschriften gezogen. Mit SEPA muss die Abwicklung früher erfolgen. Bei unserer Umstellung haben Kunden drei Tage vor Fälligkeitstermin angerufen und wollten die Bankverbindung ändern. Das geht mit dem SEPA-Verfahren nicht mehr, weil die Daten schon der Bank vorliegen. Hier müssen alle Beteiligten lernen umzudenken.

Herr Martin, haben Sie sich die Umstellung so vorgestellt?

Andreas Martin: In der Tat war es unterm Strich einfacher. Dies lag sicherlich auch daran, dass wir die Lastschrifteinzugsermächtigungen in schriftlicher Form vorliegen hatten. Die Vorbereitung ist die „halbe Miete“.

Was ist besonders positiv aufgefallen?

Andreas Martin: Was ich wirklich hervorheben muss, ist der Support bei der UTS. Egal, welche Frage aufkam, ich hatte immer einen Ansprechpartner. Mir wurde immer schnell weitergeholfen und die Aufgabe gelöst.

Das hören wir gern! Wie hat Sie die Software unterstützt?

Andreas Martin: Gut gelungen ist im Programm KARTHAGO 2000 der sogenannte DTA-Fallback. Liegt die IBAN und BIC nicht vor, erzeugt die Software automatisch die altbekannten DTA-Dateien mit Bankleitzahl und Kontonummern. Auch fehlende Mandate stellen bis zum 01.02.2014 kein Problem dar.

Welche Schwierigkeiten sind aufgetreten?

Andreas Martin: Kürzlich wollte ich einen SEPA-Lastschrifteinzug erfassen und der Zahlungsträger zeigte mir nicht die Mandatsreferenz und Gläubiger-ID an. Dabei stellte sich raus, dass es mein Fehler war. Ich hätte einfach nur auf Speichern klicken müssen, dann wären die Informationen da gewesen. Mein Ansprechpartner bei UTS hat mir das wunderbar erklärt. Da fühlte ich mich sehr gut aufgehoben.

Welche Tipps würden Sie Kollegen oder anderen Verwaltern geben, die auch auf SEPA umstellen müssen?

Andreas Martin: Ich kann allen nur empfehlen, sich schnell mit diesem Thema auseinanderzusetzen. Für die WEG-Verwaltung würde ich mir wünschen, dass die Bundesbank eine Massenbeantragung der Gläubiger-ID zur Verfügung stellt. Ideal wäre eine Schnittstelle zur Verwaltungssoftware. Jedes Mal manuell in den einzelnen Feldern die Daten einzutragen, das war schon ein mühseliger Aufwand.

Ihr Fazit?

Andreas Martin: Die Umstellung ging schneller als ursprünglich gedacht. Innerhalb eines Monats war die SEPA-Umstellung für uns erledigt und wir können uns jetzt mit neuen Projekten beschäftigen.

Über DTA-Fallback

Der DTA-Fallback ist ein Reservesystem in KARTHAGO 2000. Ist nicht von jedem Geschäftspartner IBAN und BIC hinterlegt oder fehlt das Mandat, erzeugt die Software für diese automatisch die altbekannten DTA-Dateien mit Bankleitzahl und Kontonummern. Für alle anderen werden, wie gehabt, SEPA-Dateien erzeugt. Dadurch bleibt dem Verwalter bis spätestens Februar 2014 Zeit, die fehlenden Mandate und die IBAN/BIC einzuholen, ohne dass es zu einer Unterbrechung des Zahlungsverkehrs kommt. Auch beispielsweise Rechnungen von neuen Handwerkern, die ihre IBAN und BIC noch nicht kennen, können dadurch bezahlt werden.

UTS

innovative Softwaresysteme

Die Kölner Firma UTS innovative Softwaresysteme GmbH wurde 1991 gegründet und hat sich seit über 20 Jahren auf Softwareprodukte für die Verwaltung und Zwangsverwaltung größerer Immobilien- und Wohnungsbestände spezialisiert. Zu den über 900 Kunden zählen neben größeren Verwalterfirmen Banken, Wohlfahrtsverbände sowie kommunale und kirchliche Unternehmen. UTS beschäftigt über 30 Mitarbeiter.

Kontakt:

Joachim Mayenfels

Vertriebsleiter

Salierring 47-53 | 50677 Köln

Tel: 0221 36799-50

E-Mail: j.mayenfels@uts.de

Internet: www.uts.de

***** UTS innovative Softwaresysteme GmbH ist Kooperationspartner ***
des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV)**