

GdW Information 136

Die SEPA-Umstellung bei Wohnungsunternehmen

Was müssen Wohnungsunternehmen wissen, was gilt es zu beachten, wie ist der Umstellungsprozess zu organisieren?

Info

Oktober 2012

Herausgeber:

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de
www.gdw.de

© GdW 2012

Diese Broschüre kann
zum Preis von 15 EUR
unter
Telefon: +49 30 82403-163
Telefax: +49 30 82403-179
bestellung@gdw.de
bezogen werden.

Die SEPA-Umstellung bei Wohnungsunternehmen

Was müssen Wohnungsunternehmen wissen, was gilt es zu beachten, wie ist der Umstellungsprozess zu organisieren?

Vorwort

Wohnungsunternehmen stehen in den nächsten Monaten vor einer besonderen Herausforderung: Nach dem 31.01.2014 können Forderungen per Lastschrift bei Kunden nur noch über das SEPA-Lastschriftverfahren eingezogen werden. Dies ist Folge der am 31.03.2012 in Kraft getretenen europäischen SEPA-Verordnung. Diese sieht ein verpflichtendes Enddatum für die Umstellung der nationalen Zahlungsverkehrsverfahren auf die neuen SEPA-Verfahren vor. Dadurch wird neben der rein technischen Umstellung auch eine Umstellung bei den zahlungsauslösenden Geschäftsprozessen zwingend notwendig.

Für die Wohnungswirtschaft hat das Lastschriftverfahren eine besonders große Bedeutung, haben doch weit über 90 % der Mieter eine Einzugsermächtigung für ihre Mietzahlungen erteilt. Aufgrund der europäischen Neuregulierung bestand die Gefahr, dass Wohnungsunternehmen mit Mietern, die das Lastschriftverfahren nutzen, neue SEPA-Lastschriftmandate hätten abschließen müssen. Diese Gefahr konnte aufgrund intensiver Interessenvertretung in Berlin und Brüssel abgewendet werden. Der GdW hat darüber hinaus aktiv im "Forum Endnutzer" der Deutschen Kreditwirtschaft mitgearbeitet.

Um die bisher erteilten Einzugsermächtigungen weiter nutzen zu können, war eine Änderung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Banken und Sparkassen notwendig. Diese wurden durch die Kreditwirtschaft am 09.07.2012 in Kraft gesetzt. **Damit können Wohnungsunternehmen eine schriftliche bestehende Einzugsermächtigung in ein SEPA-Lastschriftmandat überführen, ohne dass der Mieter dem noch einmal ausdrücklich zustimmen muss.** Allerdings müssen vor der erstmaligen Nutzung der SEPA-Lastschrift bestimmte Voraussetzungen geschaffen, Informationen gegeben und notwendige Veränderungen des Zahlungsverkehrs vorgenommen werden. Die GdW Information 136 gibt Hilfestellung bei der Organisation des SEPA-Umstellungsprozesses im Wohnungsunternehmen.

Die GdW Information 136 stellt zunächst das neue Zahlungsverkehrsverfahren dar und erläutert Unterschiede zum heutigen System. Darüber hinaus sind Musterinformationsschreiben zur Benachrichtigung der Lastschriftgeber (z. B. Mieter) beigefügt. Schließlich haben wir den gängigen EDV-Anbietern unserer Branche die Möglichkeit gegeben, darzustellen, wie sie die SEPA-Umstellung unterstützen.

Sollte im Unternehmen eine andere Softwarelösung zum Einsatz kommen, empfehlen wir rechtzeitig Kontakt mit dem Anbieter aufzunehmen.

Unser besonderer Dank gilt den Autoren und den Mitwirkenden des SEPA-Arbeitskreises:

Dieter Arndt
GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH, Bremen

Volker Blödel
Aareon AG, Mainz

RAin Sigrid Feßler
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart

Dirk Forke
ESS EDV-Software-Service AG, Preußisch Oldendorf

Christine Freiwald
ESS EDV-Software-Service AG, Preußisch Oldendorf

Anja Herzberg
Forschungsinstitut für Deutsches und Europäisches Immobilien-
wirtschafts- und Genossenschaftsrecht an der HTW Berlin, Berlin

Christoph Hoffmann
Aareal Bank AG, Wiesbaden

RAin Andrea Lorentz
VdW Rheinland Westfalen
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland
Westfalen e.V., Düsseldorf

Engelbert Maurer
Aareal Bank AG, Wiesbaden

RAin Carin Müller
Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.,
Berlin

RA Dr. Stefan Roth
VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., München

Hans-Georg Schneider
Aareon AG, Mainz

Holm Vorpapel
DKB Deutsche Kreditbank AG, Berlin

Beim GdW lag die Federführung bei WP/StB Ingeborg Esser,
WP Christian Gebhardt und RA Carsten Herlitz.

Wir hoffen, mit dieser Information den Wohnungsunternehmen eine
Hilfe für ihre praktische Arbeit anbieten zu können.

Berlin, im Oktober 2012



Axel Gedaschko
Präsident
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V., Berlin

Inhalt

Seite

A

Allgemeiner Teil

1

1

Die SEPA-Verordnung und ihre Auswirkungen auf den Zahlungsverkehr von Wohnungsunternehmen

1

1.1

Was verbirgt sich hinter dem Begriff SEPA?

1

1.2

Geltungsbereich der SEPA

1

1.3

Überlegungen zum Umstellungszeitpunkt

2

1.4

Gegenüberstellung SEPA-Basislastschrift und Einzugs-ermächtigungslastschrift

4

1.5

Notwendige Prozessanpassung

6

2

Darstellung der neuen Zahlungsverfahrensverfahren

7

2.1

Allgemeine Verfahrensbestandteile

7

2.1.1

Kontokennung

7

2.1.2

Verwendungszwecke

9

2.2

Die SEPA-Überweisung

9

2.3

Das SEPA-Lastschriftverfahren

11

2.3.1

Neues SEPA-Lastschriftmandat

11

2.3.2

Überführung von bestehenden (Alt-)Lastschriften in das SEPA-Lastschriftmandat

14

2.4

Die SEPA COR1 Lastschrift

16

2.5

Die SEPA-Firmenlastschrift (B2B-Lastschrift)

16

3	Der Umstellungsprozess im Wohnungsunternehmen	18
3.1	Projektstruktur	18
3.2	IT-Umstellung	18
3.3	Kontakt zu Banken	19
3.4	Überprüfung des Datenbestands	19
3.5	Information und Schulungen	19
3.6	Überprüfung bestehender Vertragsmuster	20
3.7	Überleitung (Migration) der Einzugsermächtigungen	20
3.8	Eigene erteilte Einzugsermächtigungen	20
3.9	Anpassung der Verwendungszwecke	20
3.10	Anpassung der Korrespondenz	21
3.11	Erstellung und Übermittlung von SEPA-Aufträgen an die Bank	22
3.12	Zeitliche Planung	22
B	SEPA-Umstellung und deren Umsetzung in verschiedenen ERP-Systemen	23
1	Umsetzung in den ERP-Systemen von Aareon (Wodis Sigma, GES, Blue Eagle)	23
1.1	Migration aller Geschäftspartner-Bankverbindungen	23
1.2	Umstellung der eigenen Bankverbindungen	24
1.3	Erfassung und Pflege der Mandate	25

1.4	Wesentliche Merkmale der Mandatsverwaltung	25
1.5	Migration bestehender Einzugsermächtigungen in Mandate	27
1.6	Umstellung auf SEPA-Überweisung	29
1.7	Umstellung auf SEPA-Lastschrift	30
2	Umsetzung in den ERP-Systemen der GAP Group	32
2.1	Entwicklungsleistungen im Rahmen der Kundenverträge	32
2.2	Migration der Bankverbindungen	33
2.3	Aktivierung der Lastschriftmandate	33
2.4	Ankündigung des Einzugs (Pre-Notification)	33
2.5	Organisation	34
3	Umsetzung in den ERP-Systemen der Haufe-Lexware-Gruppe	35
3.1	SEPA-Einführung im Unternehmen	35
3.2	Voraussetzungen für die Migration	36
3.3	Technische und organisatorische Migrationsvorbereitung	36
3.4	Nähere Informationen zur Umstellung – Migration Haufe PowerHaus, inhouse und wowi c/s	37

Anlagen	41
Anlage 1 Muster für ein Ankündigungsschreiben zur Verfahrensumstellung: Monatliche Mietforderung im Rahmen eines bestehenden Mietvertrages	42
Anlage 1 a Muster für ein Ankündigungsschreiben zur Verfahrensumstellung: Monatliche Ratenzahlungsvereinbarung	43
Anlage 1 b Muster für ein Ankündigungsschreiben zur Verfahrensumstellung: Monatlicher Einzug von Sparbeträgen bei Genossenschaft mit Spareinrichtung	44
Anlage 2 Vorankündigung der Lastschrift	45
Anlage 3 Muster für ein SEPA-Lastschriftmandat	46
Anlage 4 Muster für ein Aufforderungsschreiben zur Einziehung nach SEPA soweit kein schriftliches Einverständnis vorliegt	47
Anlage 5 Neuer GdW-Muster-Mietvertrag mit SEPA-Klausel	48
Anlage 6 SEPA-Firmenlastschriftmandat SEPA-Business-to-Business Direct Debit Mandate	49
Anlage 7 Fragen und Antworten zu SEPA (FAQ-Liste)	50

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de
www.gdw.de