



## Funktionsanleitung

### Einrichtung und Nutzung des *Bank Access Servers* (BAS)

– Stand 08/2026 –

Rev.1.0

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Was ist der Bank Access Server?</b>                                   | <b>2</b>  |
| <b>2. Voraussetzungen für die Nutzung des BAS</b>                           | <b>3</b>  |
| <b>3. T-User einbinden</b>                                                  | <b>3</b>  |
| 3.1 Bereits vorhandenen T-User verwenden                                    | 3         |
| 3.1.1 Export aus dem Immoware24-Banking-Client                              | 3         |
| 3.1.2 Bereits angelegter T-User in der externen Banking-Software            | 4         |
| 3.2 T-User in Immoware24 einrichten                                         | 5         |
| 3.2.1 Erste Einrichtung des T-Users                                         | 5         |
| 3.2.2 Vorhandenen Bankzugang oder EBICS-Schlüssel in Immoware24 importieren | 8         |
| <b>4. Einstellungen festlegen</b>                                           | <b>12</b> |
| 4.1 Konten aktivieren                                                       | 12        |
| 4.2 Kontoumsätze automatisch abrufen                                        | 13        |
| <b>5. Zahlungsaufträge über den BAS versenden</b>                           | <b>15</b> |
| 5.1 Transaktionen in Immoware24 vorbereiten                                 | 15        |
| 5.2 Zahlungsaufträge freigeben                                              | 16        |

## 1. Was ist der Bank Access Server?

Der *Bank Access Server* (kurz: BAS) ermöglicht den Datenaustausch zwischen Immoware24 und Ihrer Bank über das Kommunikationsverfahren EBICS\*:

- Übernahme der technischen Kommunikation mit dem Banksystem,
- Übermittlung von Zahlungsaufträgen
- Abruf von Kontoumsätzen sowie Kontoständen

Der BAS arbeitet dabei im Hintergrund und stellt die Verbindung zwischen Immoware24 und Ihrer Bank her.

### **Wichtig:**

Der BAS ersetzt **keinen** Banking-Client.

Während der BAS die technische Übertragung der Daten übernimmt, erfolgt die Freigabe von Zahlungsaufträgen weiterhin durch einen berechtigten persönlichen EBICS-Teilnehmer.

Dies kann im Immoware24 Banking-Client oder einer anderen Bankingsoftware erfolgen.



### **Hinweis:**

Lesen Sie diese Anleitung sorgfältig durch, bevor Sie die Funktion verwenden.

\**Electronic Banking Internet Communication Standard* (kurz: *EBICS*) = europäischer Standard für die sichere Übertragung von Zahlungsverkehrsdaten über das Internet

## 2. Voraussetzungen für die Nutzung des BAS

Für jede Bank, deren Konten über den *Bank Access Server* (BAS) angebunden und abgerufen werden sollen, wird ein so genannter eigener **T-User** benötigt:

Ein **T-User** (*Technical User*, Transportnutzer) ist ein technischer Benutzer für die elektronische Kommunikation mit der Bank. Er dient ausschließlich dazu, Zahlungsaufträge an die Bank zu übermitteln und Kontoumsätze abzurufen. **Die Freigabe von Zahlungen ist mit einem T-User nicht möglich.** Diese erfolgt weiterhin durch einen berechtigten persönlichen EBICS-Teilnehmer über einen Banking-Client oder eine andere EBICS-fähige Bankingsoftware.

Hintergrund ist, dass jede Bank über einen separaten EBICS-Zugang angebunden wird. Daher ist für jede Bank ein eigener T-User erforderlich.

Weiterführende Informationen erhalten Sie in ↗ Kapitel „3. T-User einbinden“



### Hinweis:

Beachten Sie, dass der T-User bankseitig über die Berechtigung zum Senden von Zahlungsaufträgen verfügt.

Ihr persönlicher EBICS-Zugang kann nicht als T-User verwendet werden!

## 3. T-User einbinden

Sollten Sie noch nicht über die Zugangsdaten eines T-Users verfügen, wenden Sie sich zunächst an die jeweilige Bank. Diese stellt Ihnen die erforderlichen Zugangsdaten zur Verfügung.

Für die Einrichtung des BAS stehen anschließend zwei Möglichkeiten zur Verfügung:

- (1) Sie verwenden einen bereits eingerichteten T-User und importieren dessen EBICS-Schlüssel bzw. Bankzugang in Immoware24 (weiter mit ↗ Kapitel „3.1.1 Export aus dem Immoware24-Banking-Client“).
- (2) Sie richten den T-User direkt in Immoware24 ein (weiter mit ↗ Kapitel „3.1.2 Bereits angelegter T-User in der externen Banking-Software“).

### 3.1 Bereits vorhandenen T-User verwenden

Haben Sie den T-User bereits im Immoware24 Banking-Client oder einer anderen EBICS-fähigen Bankingsoftware eingerichtet, können Sie den vorhandenen Zugang für den BAS übernehmen. Ob der Export des Bankzugangs oder der EBICS-Schlüsseldatei möglich ist, hängt von den Funktionen der eingesetzten Bankingsoftware ab. Im Immoware24 Banking-Client wird diese Funktion unterstützt.

#### 3.1.1 Export aus dem Immoware24-Banking-Client

Ist der T-User bereits in einem Datentresor im Immoware24 Banking-Client eingerichtet, exportieren Sie den EBICS-Schlüssel oder den Bankzugang für die Verwendung im BAS.



### Hinweis:

Wir empfehlen den Export des Bankzugangs als **xml-Datei**.

Diese Datei enthält alle für den Import in Immoware24 benötigten Informationen.

- (1) Klicken Sie mit der rechten Maustaste auf den Bankzugang des entsprechenden T-Users. Ein Schnellmenü erscheint.
- (2) Klicken Sie auf den Menüpunkt „Bankzugang exportieren...“.

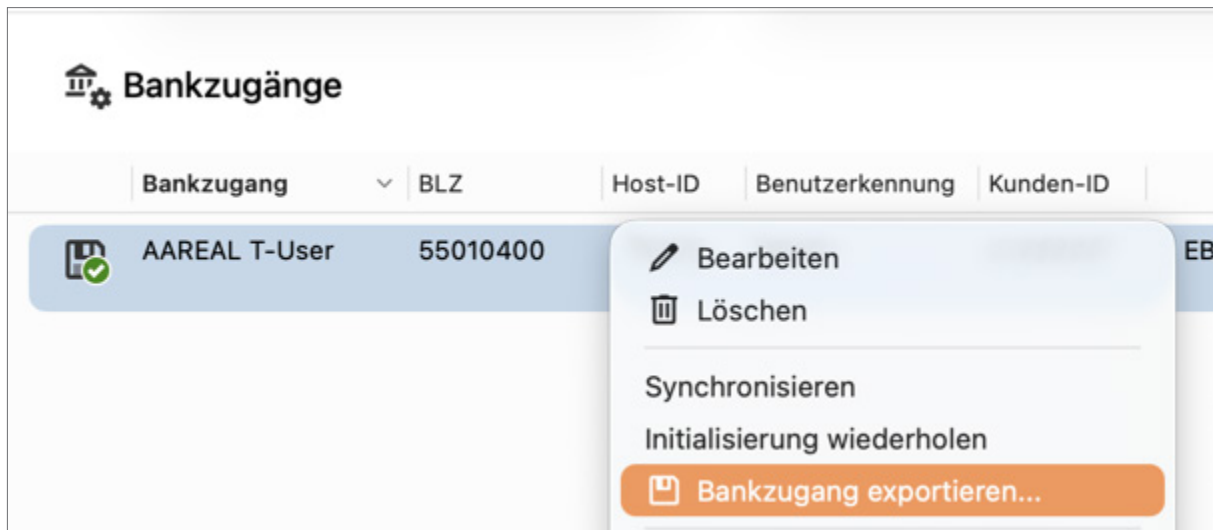


Abb. 1: Bankzugang exportieren über das Schnellmenü des T-Users

- (3) Folgen Sie den weiteren Schritten.

### 3.1.2 Bereits angelegter T-User in der externen Banking-Software

Sie nutzen eine andere EBICS-fähige Bankingsoftware wie beispielsweise „SFirm“ oder „StarMoney“, und der T-User ist hier bereits angelegt:

- Exportieren Sie die EBICS-Schlüsseldatei (.key) **oder** den Bankzugang (.xml).
- Die Möglichkeiten sind je nach Banking-Software unterschiedlich. Informationen hierzu erhalten Sie beim jeweiligen Hersteller oder Support.

## 3.2 T-User in Immoware24 einrichten

### 3.2.1 Erste Einrichtung des T-Users

Sie können den T-User direkt in Immoware24 einrichten.

Hierfür benötigen Sie von Ihrem T-User:

- die User-ID,
- die Partner-ID,
- die Host-ID sowie
- die Host-URL.

Diese Angaben erhalten Sie von Ihrer Bank. Sie tragen diese Angaben während der Einrichtung der Schnittstelle in Immoware24 manuell ein.

Beim Import eines Bankzugangs (.xml) aus dem Immoware24 Banking-Client werden diese Informationen automatisch übernommen.

- (1) Öffnen Sie im Hauptmenü von Immoware24 den Menüpunkt *Einstellungen* .
- (2) Navigieren Sie zur Kachel *Integrationsprofile*.
- (3) Klicken Sie auf den Menüpunkt *Onlinebanking*:



- (4) Die Ansicht zur Einrichtung eines neuen Online-Banking-Zugangs öffnet sich. Klicken Sie in der mittleren Spalte in der Fußleiste auf das *Plus*-Symbol (hinzufügen).
- (5) Legen Sie eine neue Schnittstelle an:
  - Vergeben Sie eine Bezeichnung.
  - Wählen Sie die Zugangsart *EBICS – Bank Access Server (BAS)*

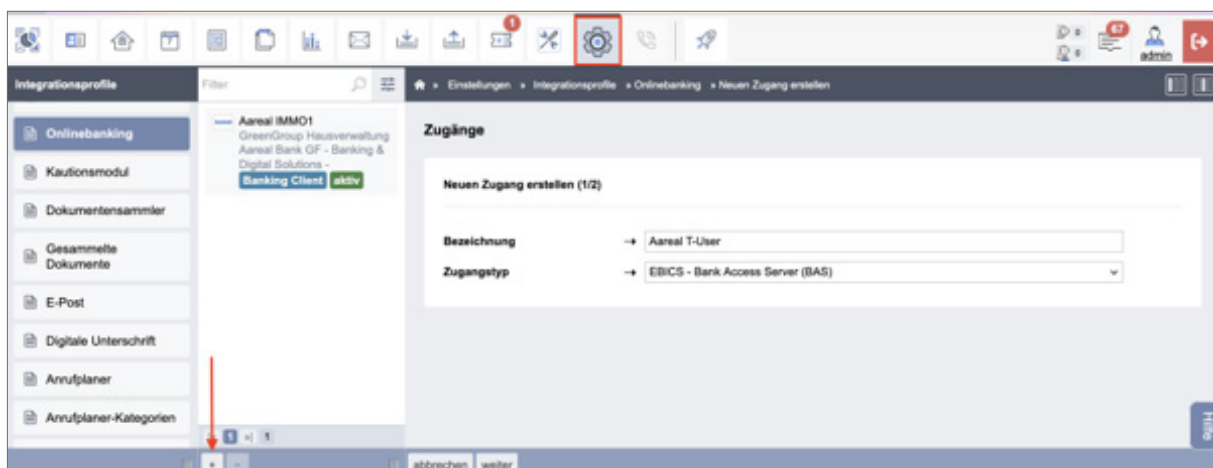


Abb. 2: Neue Schnittstelle mit Zugangsart *EBICS – Bank Access Server (BAS)* anlegen

- (6) Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *weiter*.

Die Abfrage zur Einrichtung der Zugangsdaten erscheint:

**Neuen Zugang erstellen (2/2)**

**Achtung!** Bitte verwenden Sie ausschließlich T-User Zugänge für die Einrichtung der Bank-Access-Server Zugänge.

**Bezeichnung** → Demobank

**Einrichten über** neuer Zugang

**User-ID** →

**Partner-ID** →

**Host-ID** →

**Host-URL** →

**Länder Code** → DE

**Passwort** →

**Passwort bestätigen** →

Bitte achten Sie bei sämtlichen Angaben auf die korrekte Groß- und Kleinschreibung und übernehmen Sie die Daten unverändert, wie von der Bank übermittelt.

Abb. 3: Zugangsdaten eintragen



### Achtung!

Das Passwort kann nachträglich **nicht** wiederhergestellt werden!

**Ist dieses Passwort nicht mehr bekannt, kann es nicht wiederhergestellt werden!** Der Bankzugang muss in diesem Fall durch die Bank zurückgesetzt und erneut eingerichtet werden.

Die erneute Einrichtung kann dann direkt über Immoware24 erfolgen (siehe ↗ Kapitel „3.2 T-User in Immoware24 einrichten“ ).

| Feld                | Beschreibung                                                              |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| User-ID             | EBICS-Benutzer-/Teilnehmerkennung (exakt so, wie von der Bank mitgeteilt) |
| Partner-ID          | EBICS-Partner-/Kundenkennung (exakt so, wie von der Bank mitgeteilt)      |
| Host-ID             | Host-Kennung des Bankservers (siehe Parameterblatt der Bank)              |
| Host-URL            | vollständige URL des EBICS-Bankservers (siehe Parameterblatt der Bank)    |
| Länder-Code         | Dropdown-Auswahl (z. B. DE für Deutschland)                               |
| Passwort            | frei wählbares Passwort für den lokalen Zugang                            |
| Passwort bestätigen | Passwort-Wiederholung                                                     |

(7) Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *speichern*, um den Zugang anzulegen.

(8) Nach dem Speichern wird automatisch ein Initialisierungsbrief (INI-Brief) erzeugt.

## INI-Brief übermitteln

Nach dem Speichern wird automatisch ein Initialisierungsbrief (INI-Brief) erzeugt. Sie müssen den INI-Brief an die Bank übermitteln:

- (1) Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *INI-Brief herunterladen*.
- (2) Drucken Sie das Dokument aus und unterschreiben Sie es.
- (3) Senden Sie den INI-Brief auf dem von der Bank vorgegebenen Weg zurück (z. B. E-Mail, Post oder Filiale).
- (4) Warten Sie auf die Bestätigung der Freischaltung durch die Bank.

## Zugang aktivieren

Nach der Freischaltung durch die Bank:

- (1) Öffnen Sie die Übersichtsseite des Bankzugangs in Immoware24.
- (2) Prüfen Sie die angezeigten Daten (*Bezeichnung, Bank, BIC, BLZ, User-ID, Partner-ID, Host-ID, Host-URL, EBICS-Version, Länder-Code*).
- (3) Der Status zeigt zunächst *Einrichtung abgeschlossen* mit orangefarbener Kennzeichnung.
- (4) Klicken Sie auf die Schaltfläche *aktivieren*.
- (5) Der Status wechselt auf *aktiv* (**grüne** Kennzeichnung).

The screenshot shows the 'Bankzugang' configuration page in Immoware24. The left sidebar contains a filter and two entries: 'Aareal IMMO1' (Banking Client, aktiv) and 'T-User BAS' (EBICS, inaktiv). The main content area displays the configuration details for the selected entry. The 'Bankzugang' section includes fields for 'Bezeichnung', 'Bank', 'BIC', 'Bankleitzahl', 'aktiv', 'User-Name', 'User-ID', 'Partner-ID', 'Host-ID', 'Host-URL', 'Ebics-Version', 'Länder Code', 'Status', 'letzte Aktualisierung', 'Bankkonten', and 'letzter autom. Umsatz-Import'. The 'Status' field shows 'Einrichtung abgeschlossen' with an orange 'inaktiv' label. Below this is the 'Einstellungen' section with fields for 'Umsätze automatisch importieren', 'Kontoauszüge im DMS speichern', and 'Kategorie'. At the bottom, there is a navigation bar with buttons: 'bearbeiten', 'Einstellungen bearbeiten', 'aktivieren', 'Synchronisieren', 'Protokoll', and 'Kontoauszüge herunterladen'. Two red arrows point from the 'aktivieren' and 'Synchronisieren' buttons up to the 'Status' field.

Abb. 4: Bankzugang aktivieren und synchronisieren

### 3.2.2 Vorhandenen Bankzugang oder EBICS-Schlüssel in Immoware24 importieren

Haben Sie den T-User bereits eingerichtet und den EBICS-Schlüssel oder Bankzugang exportiert, können Sie diesen nun in Immoware24 importieren:

- (1) Öffnen Sie im Hauptmenü von Immoware24 den Menüpunkt *Einstellungen* .
- (2) Navigieren Sie zur Kachel *Integrationsprofile*.
- (3) Klicken Sie auf den Menüpunkt *Onlinebanking*:



- (4) Die Ansicht zur Einrichtung eines neuen Online-Banking-Zugangs öffnet sich.
- (5) Klicken Sie in der mittleren Spalte in der Fußleiste auf das *Plus*-Symbol (hinzufügen).
- (6) Legen Sie eine neue Schnittstelle an:
  - Vergeben Sie eine Bezeichnung.
  - Wählen Sie die Zugangsart *EBICS – Bank Access Server (BAS)*

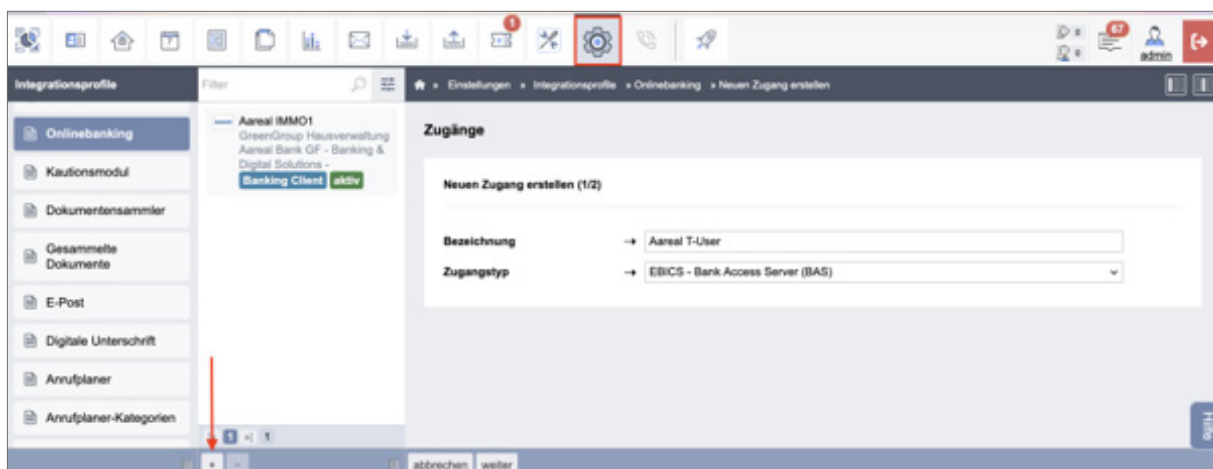


Abb. 5: Neue Schnittstelle mit Zugangsart *EBICS – Bank Access Server (BAS)* anlegen

- (7) Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *weiter*.

Die Abfrage des Dateityps erscheint:

Abb. 6: Auswahl des Dateityps für den Import

Sie haben zwei Möglichkeiten für die Einrichtung über einen Import:

- **Bankzugang (.xml)**
- **EBICS-Schlüsseldatei (.key)** importieren möchten.

### Bankzugang importieren (empfohlen)

- (1) Wählen Sie im Feld *Einrichtung über* die Option *Zugang importieren* aus.
- (2) Klicken Sie auf die Schaltfläche *Durchsuchen*.
- (3) Suchen Sie die zutreffende XML-Datei des Bankzugangs an deren Speicherort. Bestätigen Sie Ihre Auswahl.
- (4) Tragen Sie das Passwort des Bankzugangs ein.



#### **Achtung!**

Das Passwort kann nachträglich **nicht** wiederhergestellt werden! Das hierbei abgefragte Passwort entspricht dem Kennwort, das Sie bei der Ersteinrichtung des T-Users vergeben haben (siehe ↗ Kapitel „3.2.1 Erste Einrichtung des T-Users“). **Ist dieses Passwort nicht mehr bekannt, kann es nicht wiederhergestellt werden!** Der Bankzugang muss in diesem Fall durch die Bank zurückgesetzt und erneut eingerichtet werden.

Die erneute Einrichtung kann dann direkt über Immoware24 erfolgen (siehe ↗ Kapitel „3.2 T-User in Immoware24 einrichten“ ).

- (5) Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *speichern*. Die Schnittstelle des T-Users wird angelegt.
- (6) Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *aktivieren*.

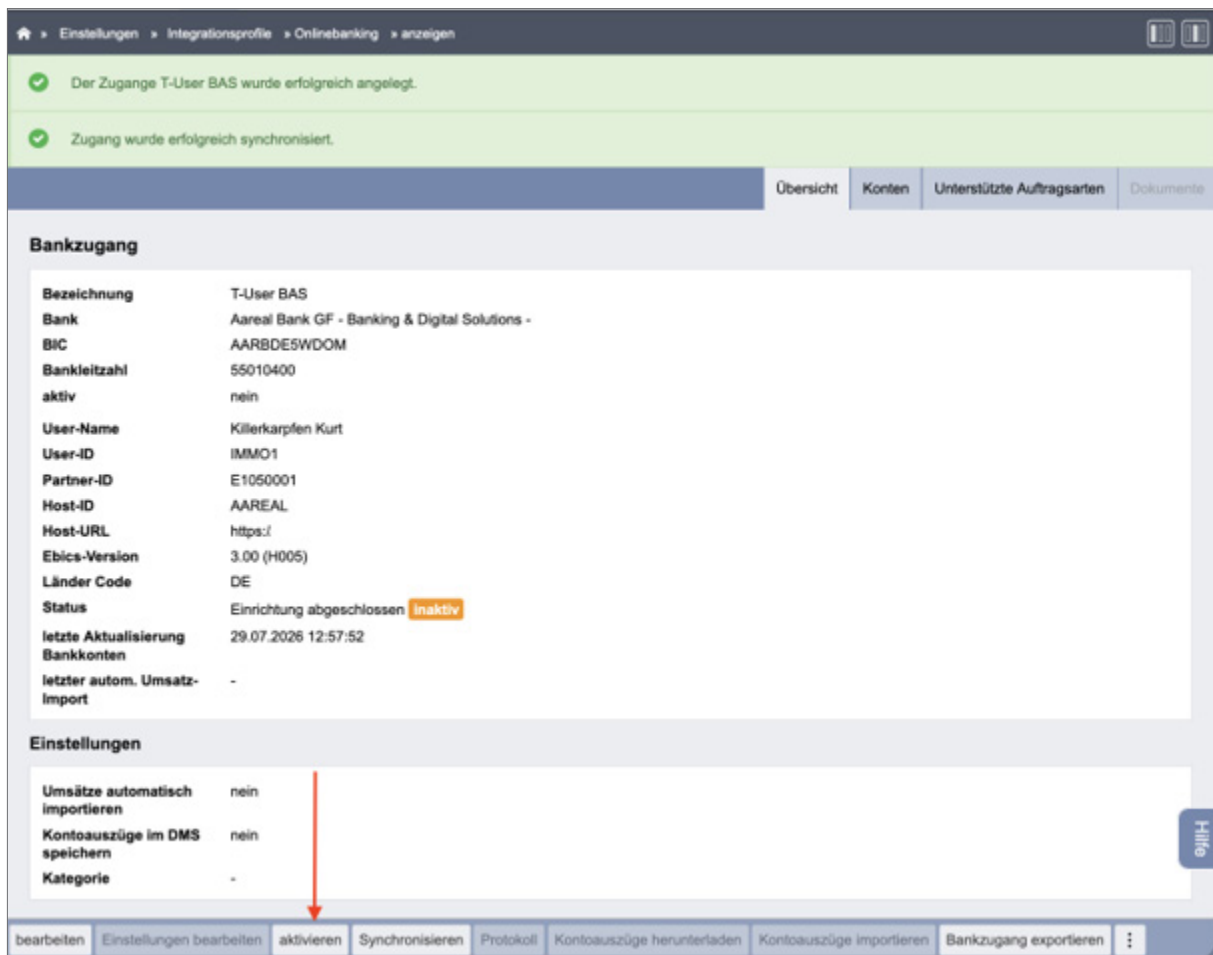


Abb. 7: Schnittstelle aktivieren

## Schlüsseldatei importieren

- (1) Wählen Sie im Feld *Einrichtung über* die Option *Zugang importieren* aus.
- (2) Klicken Sie auf die Schaltfläche *Durchsuchen*.
- (3) Suchen Sie die zutreffende KEY-Datei an deren Speicherort. Bestätigen Sie Ihre Auswahl. Die Maske zur Angabe der Informationen erscheint:

Abb. 8: Parameter hinterlegen

- (4) Tragen Sie die geforderten Informationen in die Maske ein. Sie finden diese beispielsweise auf dem Parameterblatt des T-Users der Bank.

| Feld                       | Beschreibung                                                              |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <i>User-ID</i>             | EBICS-Benutzer-/Teilnehmerkennung (exakt so, wie von der Bank mitgeteilt) |
| <i>Partner-ID</i>          | EBICS-Partner-/Kundenkennung (exakt so, wie von der Bank mitgeteilt)      |
| <i>Host-ID</i>             | Host-Kennung des Bankservers (siehe Parameterblatt der Bank)              |
| <i>Host-URL</i>            | vollständige URL des EBICS-Bankservers (siehe Parameterblatt der Bank)    |
| <i>Länder-Code</i>         | Dropdown-Auswahl (z. B. <i>DE</i> für <i>Deutschland</i> )                |
| <i>Passwort</i>            | frei wählbares Passwort für den lokalen Zugang                            |
| <i>Passwort bestätigen</i> | Passwort-Wiederholung                                                     |



### Achtung!

Das Passwort kann nachträglich **nicht** wiederhergestellt werden!  
Das hierbei abgefragte Passwort entspricht dem Kennwort, das Sie bei der Ersteinrichtung des T-Users vergeben haben (siehe ↗ Kapitel „3.2.1 Erste Einrichtung des T-Users“).  
**Ist dieses Passwort nicht mehr bekannt, kann es nicht wiederhergestellt werden!** Der Bankzugang muss in diesem Fall durch die Bank zurückgesetzt und erneut eingerichtet werden.  
Die erneute Einrichtung kann dann direkt über Immoware24 erfolgen (siehe ↗ Kapitel „3.2 T-User in Immoware24 einrichten“ ).

- (5) Klicken Sie in der unteren Menüleiste auf die Schaltfläche *speichern*. Die Schnittstelle wird angelegt.
- (6) Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *aktivieren*.

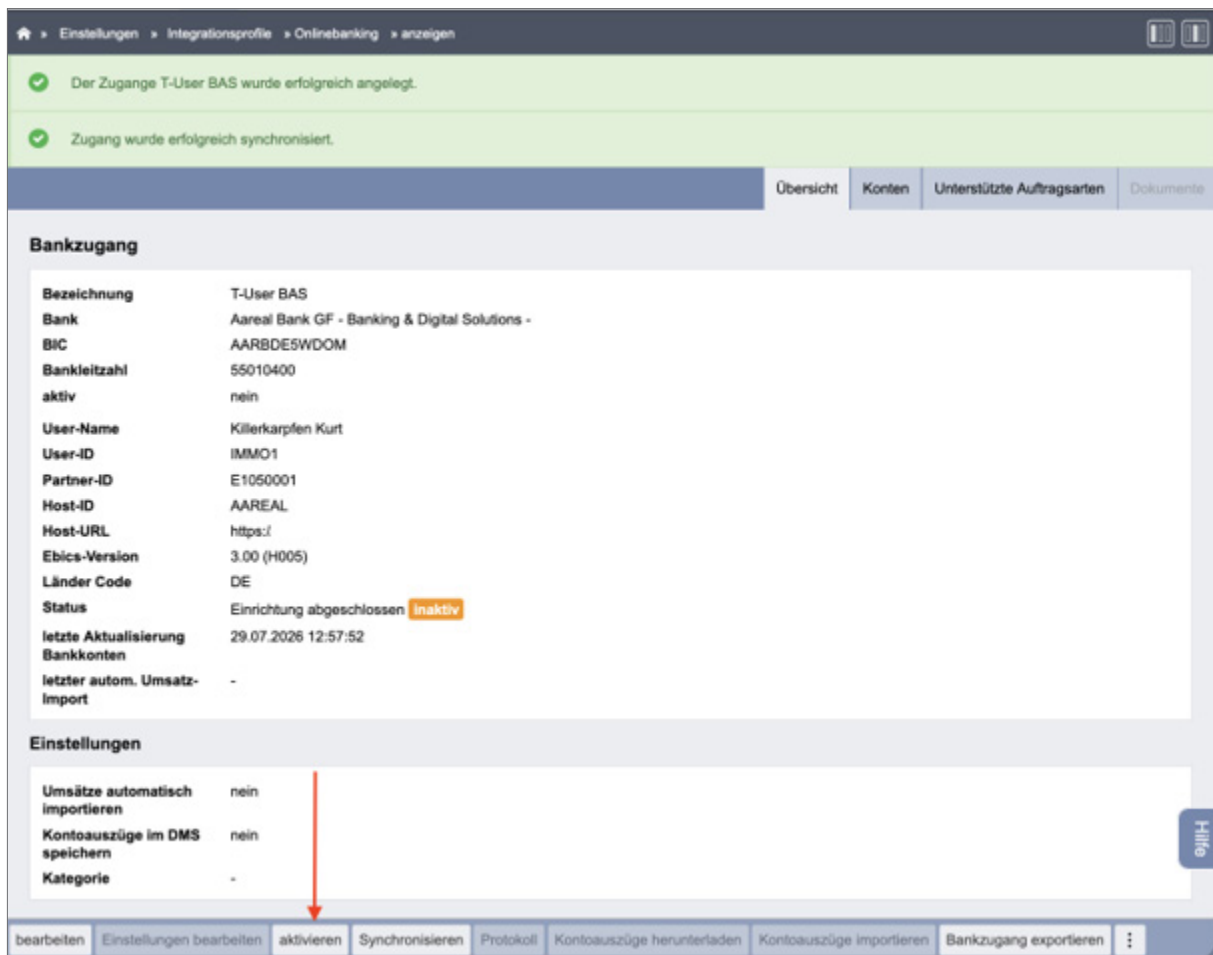


Abb. 9: Schnittstelle aktivieren

## 4. Einstellungen festlegen

### 4.1 Konten aktivieren

Nach erfolgreicher Einrichtung und Aktivierung des BAS-Zugangs aktivieren Sie die Konten, die künftig über den BAS genutzt werden sollen.

- (1) Klicken Sie im geöffneten Fenster der Online-Banking-Einrichtung rechts oben auf die Registerkarte *Konten*.
- (2) Wählen Sie das entsprechende Konto aus, indem Sie in der ersten Spalte jeweils das Häkchen setzen.
- (3) Um alle Konten gleichzeitig zu aktivieren, setzen Sie das Häkchen bei *seitenübergreifend*.
- (4) Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *Kontoaktivierung (n)*.
- (5) Wählen Sie im Aufklappmenü die Option *Konten im Bankzugang aktivieren*.

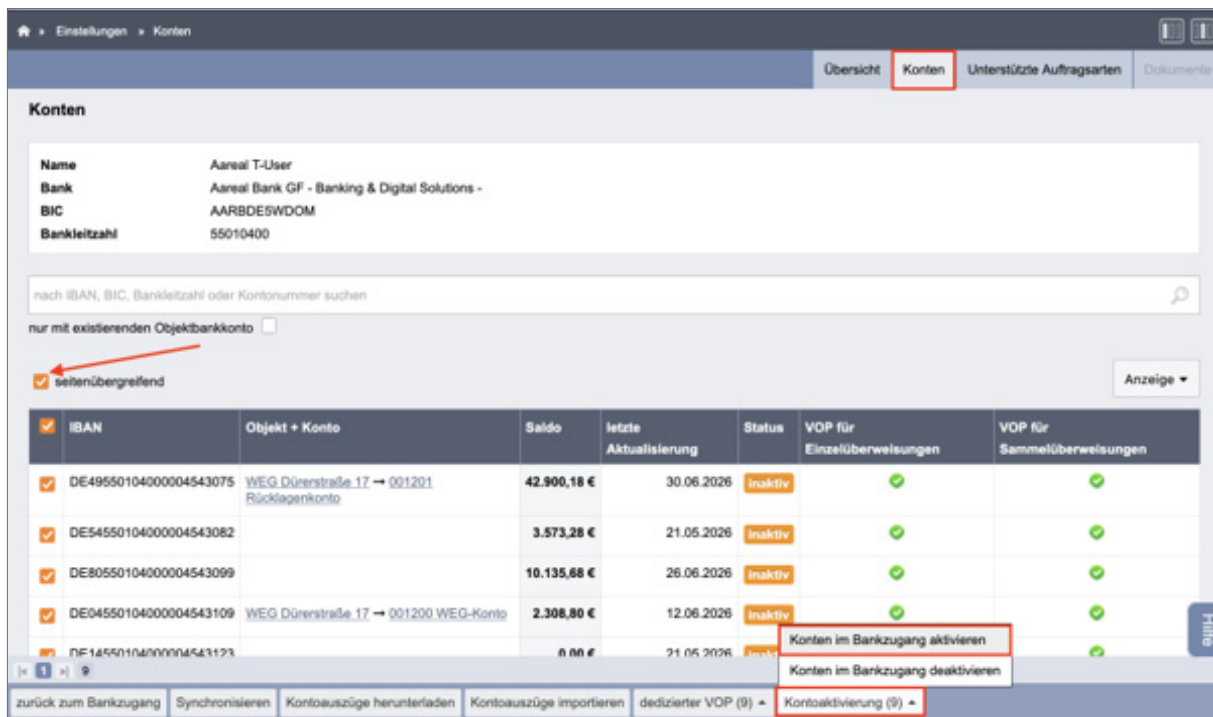


Abb. 10: Konten (seitenübergreifend) aktivieren

## 4.2 Kontoumsätze automatisch abrufen

Abschließend können Sie festlegen, ob Kontoumsätze automatisch importiert werden sollen und in welchem DMS-Ordner juristische Kontoauszüge gespeichert werden.

- (1) Klicken Sie im geöffneten Fenster der Online-Banking-Einrichtung rechts oben auf die Registerkarte *Übersicht*.
- (2) Klicken Sie auf die Schaltfläche *Einstellungen bearbeiten*.

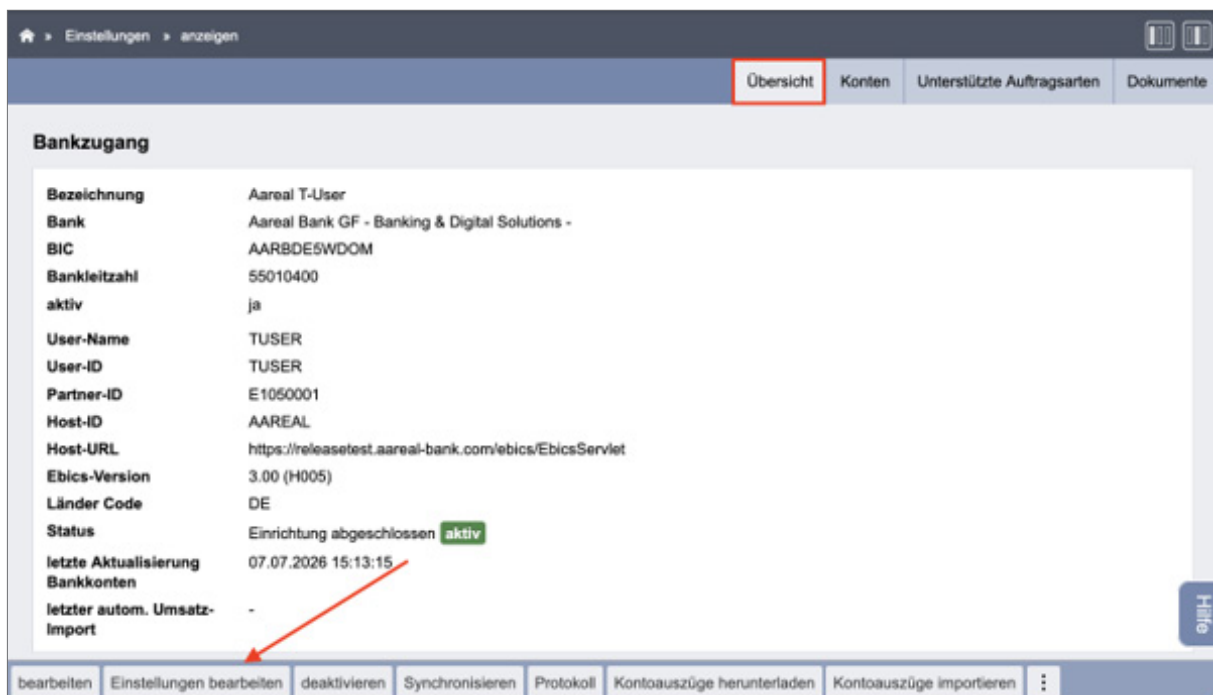


Abb. 11: Einstellungen bearbeiten öffnen

Die Eingabemaske für die Einstellungen erscheint:

Abb. 12: Automatischen Umsatzimport und DMS-Ablage einrichten

### Umsätze automatisch abholen

- (1) Aktivieren Sie die Option *Umsätze automatisch importieren*, indem Sie in das Kästchen klicken.  
Umsätze werden künftig automatisch über den BAS von der Bank abgeholt und zu Immoware24 übertragen.
- (2) Legen Sie den Tag und die Uhrzeit individuell fest.
- (3) Ihre Bank stellt Kontoauszüge als Nachweis bereit (juristisch):  
Aktivieren Sie die Option *Kontoauszüge im DMS speichern*. Die Kontoauszüge können automatisch im ausgewählten DMS-Ordner abgelegt werden.



#### Hinweis:

Sobald der automatische Umsatzimport aktiviert wurde, ruft der BAS die Kontoumsätze selbstständig über den eingerichteten T-User von der Bank ab und stellt diese in Immoware24 bereit.

**Ein manueller Abruf der Umsätze ist hierfür nicht mehr erforderlich.**

## 5. Zahlungsaufträge über den BAS versenden

### 5.1 Transaktionen in Immoware24 vorbereiten

- (1) Klicken Sie im Hauptmenü von Immoware24 auf den Menüpunkt *Objektdaten* .
- (2) Öffnen Sie das gewünschte Objekt bzw. den objektübergreifenden Bereich.
- (3) Klicken Sie im Objektmenü auf der rechten Seite auf den Menüpunkt *Banktransaktionen*.
- (4) Klicken Sie auf der rechten Seite oben auf die Registerkarte *Transaktionen vorbereiten*.
- (5) Wählen Sie das entsprechende Konto aus, indem Sie in der ersten Spalte jeweils das Häkchen setzen.
- (6) Um alle Konten gleichzeitig zu aktivieren, setzen Sie das Häkchen bei *seitenübergreifend*.
- (7) Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *Buchung(en) zum Export markieren (n)*.

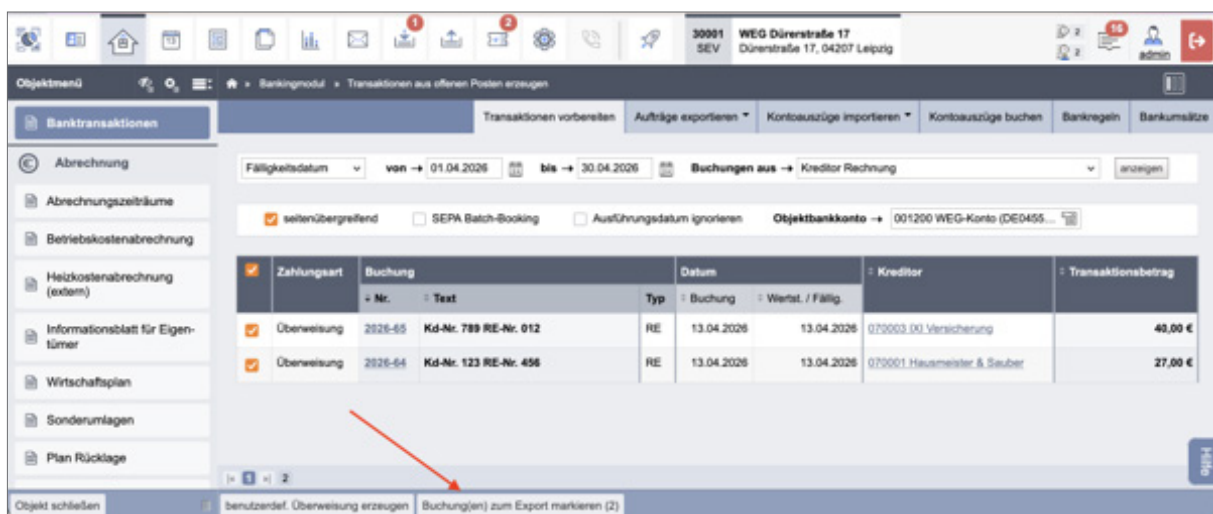


Abb. 13: Buchungen zum Export markieren

- (8) Klicken Sie auf die Registerkarte *Aufträge exportieren*.
- (9) Markieren Sie die vorbereiteten Aufträge.
- (10) Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *Aufträge an Bank exportieren (n)*.

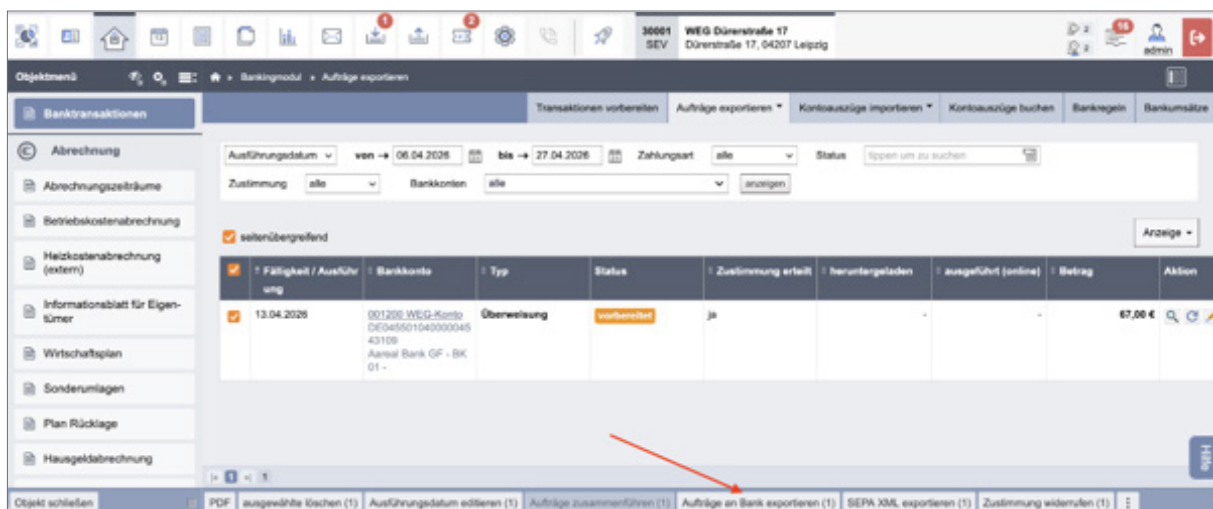


Abb. 14: Aufträge an die Bank exportieren

- (11) Bestätigen Sie die Hinweismeldung. Die Zahlungsaufträge werden über den eingerichteten T-User an das Banksystem übertragen.

- (12) Nach erfolgreich ausgeführter Übertragung erhalten die Aufträge in Immoware24 den Status *heruntergeladen*.



### Achtung!

Dieser Status bedeutet lediglich, dass der Auftrag technisch an das Banksystem übertragen wurde. Die Zahlung wurde zu diesem Zeitpunkt **nicht** durch einen zeichnungsberechtigten EBICS-Teilnehmer freigegeben (Signatur)!  
(siehe ↗ Kapitel „5.2 Zahlungsaufträge freigeben“)

## 5.2 Zahlungsaufträge freigeben

Nachdem die Aufträge über den T-User an die Bank übertragen wurden, stellt das Banksystem diese zur Freigabe bereit:

- (1) Wechseln Sie in den Immoware24 Banking-Client oder die verwendete EBICS-Bankingsoftware.
- (2) Rufen Sie die offenen Freigaben über Ihren persönlichen EBICS-Teilnehmer ab.

Je nach Bank kann es einige Minuten dauern, bis die Freigaben bereitstehen. Werden beim ersten Aktualisieren noch keine Aufträge angezeigt, wiederholen Sie den Abruf nach kurzer Zeit.

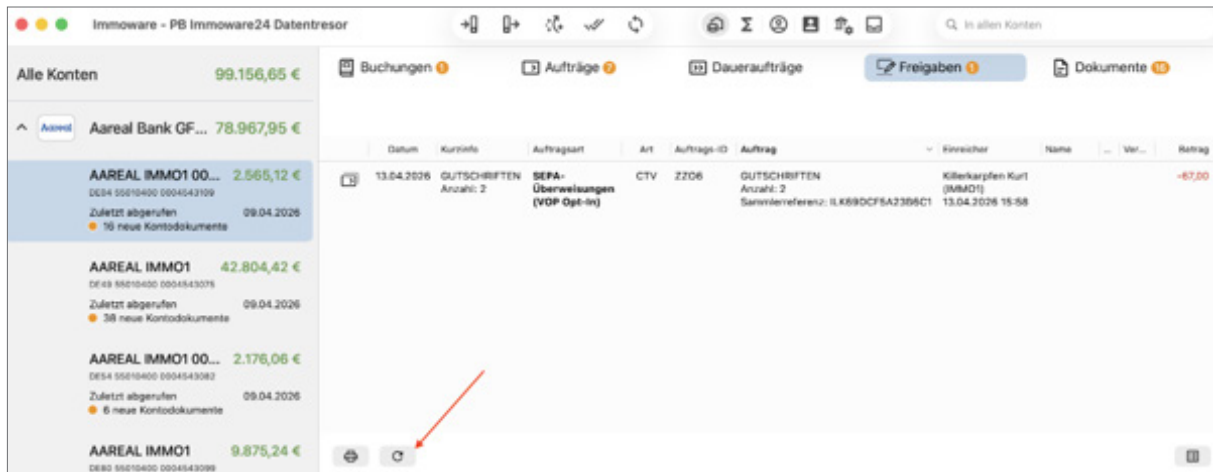


Abb. 15: Offene Freigaben über den EBICS-Teilnehmer abrufen

- (3) Signieren Sie die bereitgestellten Aufträge mit Ihrem persönlichen EBICS-Teilnehmer.  
**Erst mit dieser Freigabe werden die Zahlungsaufträge durch die Bank verarbeitet.**



### Achtung!

Beim Versand über den BAS müssen grundsätzlich alle Zahlungsaufträge signiert werden. Dies gilt sowohl für Überweisungen als auch für Lastschriften. Sie können mehrere Aufträge gemeinsam signieren.



Immoware24 GmbH  
Magdeburger Straße 51  
06112 Halle

 +49 345 / 44 53 98 - 30

 +49 345 / 55 87 26 - 56

[Support kontaktieren](#)

 [www.immoware24.de](http://www.immoware24.de)

© 2010–2026 Immoware24 GmbH, Magdeburger Straße 51, 06112 Halle

Alle Rechte vorbehalten, insbesondere das Recht auf Vervielfältigung und Verbreitung. Kein Teil des Werkes darf durch Druck, Fotokopie oder ein anderes Verfahren ohne schriftliche Genehmigung der Immoware24 GmbH reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Alle genannten Warenzeichen und Markennamen sind Eigentum ihrer jeweiligen Besitzer.

Weiterhin gelten die Bedingungen des Lizenzvertrages. Einzelheiten können mit der Immoware24 GmbH abgestimmt werden.