

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Band:** 70 (1995)  
**Heft:** 10

**Artikel:** Die Angst, sich zu verkaufen...  
**Autor:** Heer, Ruedi  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106292>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 19.10.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



**DIE FÜHRUNG UND VERWALTUNG VON  
WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN HAT  
SICH IN DEN LETZTEN JAHREN GRUND-  
LEGEND GEÄNDERT. DIE GUTEN ALTEN  
ZEITEN VOM VERWALTER UND KASSIER  
IM NEBENAMT SIND LÄNGST VORBEI.**

# DIE ANGST, SICH ZU VERKAUFEN...

«Es ist schon erstaunlich. Immer noch gibt es in der heutigen Zeit Wohnbaugenossenschaften, die ihre Immobilien fast hobbymässig bearbeiten», erklärte Josef Hugentobler, Vizedirektor und Finanzchef von Coop Winterthur. Oftmals amtiert ein völlig überforderter «Verwalter» über «seine» Liegenschaften. Betrachtet man alleine die aufwendigen, komplexen Gesetzesvorgaben, die heute im Immobilienbereich verlangt werden, so ist es fast undenkbar, ohne die nötige Infrastruktur und ausgebildetes Fachpersonal zu



Josef  
Hugentobler,  
Vizedirektor  
Finanzen,  
Coop  
Winterthur

einem erfolgreichen Ziel zu kommen. Will eine Wohnbaugenossenschaft erfolgreich sein, muss sie heute nach streng wirtschaftlichen Grundsätzen geführt werden. Doch dazu braucht es wichtige Führungsinformationen, die der Verwaltung oder der Geschäftslei-

tung helfen, die Unternehmensstrategie auch für die kommenden Jahre festzulegen. Diese für jede Genossenschaft (über-)lebenswichtigen Kriterien zu erfüllen, ist bei einem nicht professionellen – oder wie es bei einigen Genossenschaften gar noch der Fall ist, mit einem nebenamtlichen Liegenschaftsverwalter – kaum mehr denkbar. «Ich weiss, wovon ich spreche», meinte Josef Hugentobler.

**EXTERNE VERWALTUNG** Die Coop Genossenschaft Winterthur besitzt rund hundert Objekte, die einen Verkehrswert von gegen einer halben Milliarde Franken aufweisen. Zu Coop Winterthur gehört auch die Immobilien-genossenschaft Schaffhausen (IGS) mit 18 Wohnsiedlungen und 743 Wohnungen. Diese Immobilien wurden bis Ende 1992 in eigener Regie von der Coop Genossenschaft Winterthur und von der GZB Schaffhausen (heute Coop Bank) verwaltet und betreut. Doch wirtschaftliche wie auch strukturelle Überlegungen, wie sie eingangs erwähnt worden sind, haben Coop Winterthur bewogen, ihre Immobilien einem externen, fachmännisch aber gut ausgebildeten

Immobilien-Treuhänder-Team zu einer professionellen Bewirtschaftung und Betreuung zu übergeben. Man beachte die wichtige Nuance «zur Bewirtschaftung und zur Betreuung». Besitzer der Liegenschaften bleibt die Genossenschaft Coop Winterthur in jedem Falle. «Die Angst vieler Baugenossenschaften, sich bei einer Mandatsvergabe an eine externe Verwaltung quasi zu verkaufen, ist bei einem System wie dem unseren vollkommen unbegründet», bestätigte Josef Hugentobler. Die Eigenständigkeit einer Genossenschaft bleibt in jedem Falle gewährleistet.

**WERT: EINE MILLIARDE FRANKEN** Im Januar 1993 wurde die IGS Immobilien-Treuhand AG in Schaffhausen gegründet. Die Genossenschaft Coop Winterthur und die Immobilien-genossenschaft Schaffhausen haben nun dieser neugegründeten Treuhand AG sämtliche Liegenschaften zur Betreuung und Bewirtschaftung übertragen. Als dritter Partner der IGS Immobilien-Treuhand AG zählt auch die Liegenschaftenabteilung der Coop Bank Schaffhausen, deren Liegenschaftsverwaltung ebenfalls in die neue Treuhand AG integriert worden ist. Gesamthaft verwaltet und betreut die heutige IGS Immobilien-Treuhand AG Immobilien im Gesamtwert von rund einer Milliarde Franken.



Erich Dürig,  
Geschäftsführer IGS  
Immobilien-  
Treuhand AG

**FÜR ALLES GERÜSTET** Geschäftsführer der IGS Immobilien-Treuhand AG ist Erich Dürig, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder. Dank seiner grossen Erfahrung auf dem gesamten Immobiliensektor, der gut ausgebauten Infrastruktur sowie einem zehn Personen umfassenden, gut ausgebildeten Team, ist die IGS Immobilien-Treuhand AG heute in der Lage, jedes der ihr anvertrauten Objekte optimal, seriös und kompetent zu verwalten und zu betreuen. Die Dienstleistungen der IGS Immobilien-Treuhand AG decken den gesamten Bereich auf dem Immobiliensektor

Fortsetzung auf Seite 22





Hochhaus «Alpenblick», eine Liegenschaft der IGS Immobilien-genossenschaft Schaffhausen

ab. Sie reichen vom Mieten oder Vermieten, vom Kaufen oder Verkaufen bis zum Beurteilen und Bewerten von Grundstücken oder Liegenschaften. «Eine unserer grössten Spezialitäten ist jedoch das Betreuen und Verwalten», erklärte der Geschäftsführer Erich Dürig. «Qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit profunden Fachkenntnissen sowie moderne Hilfsmittel garantieren im ganzen administrativen Bereich eine rationelle und seriöse Abwicklung. Zum Beispiel beim Inkasso von Mietzinsen, beim Erstellen von Heiz- und Nebenkostenabrechnungen oder beim Organisieren von Hauswartungen. Für kleinere Reparaturen steht ein eigenes, von der IGS Immobilien-Treuhand AG angestelltes Handwerkerteam zur Verfügung. Die ausgebildeten Baufachleute sorgen bei plötzlich auftretenden Schäden in den uns anvertrauten Liegenschaften für eine schnelle und fachmännisch ausgeführte Reparatur, und gelernte Gärtner betreuen Ziergärten und Anlagen.

**WERTERHALTUNG** Die Werterhaltung ist ein wichtiger Faktor für jeden Liegenschaftsbesitzer. Doch dem wird bei vielen Immobiliengenossenschaften oft zuwenig Beachtung geschenkt. Rückstellungen sind bei mancher Baugenossenschaft ein Fremdwort. Für eine grössere Sanierung oder für werterhaltende Massnahmen ist dann meist kein Geld vorhanden. Die Zukunftsplanung ist daher eine

wichtige Aufgabe der IGS Immobilien-Treuhand AG. Sie erstellt dafür ein den jeweiligen Verhältnissen des Mandanten angepasstes Konzept. Die Entscheidung jedoch, ob dieser Vorschlag zur Ausführung gelangt, liegt einzig und allein beim Eigentümer. Mit diesen seriös ausgearbeiteten Vorschlägen, gepaart mit der grossen Erfahrung im genossenschaftlichen Wohnungswesen, könnte in vielen Baugenossenschaften etliches eingespart und manche Liegenschaft einige Jahre länger mieterfreundlich erhalten werden.

**UND DIE KOSTEN?** «Unser Mandat der IGS Immobilien-Treuhand AG zu übertragen hat sich in jeder Beziehung gelohnt. Das können wir nun schon nach knapp zwei Betriebsjahren eindeutig feststellen», bestätigte Josef Hugentobler. Finanziell gesehen ist es nicht teurer als vorher mit der Verwaltung in eigener Regie. Doch der Unterschied ist, dass jetzt absolute Immobilienprofis am Werk sind. Rechnet man noch mit den Investitionskosten einer neuen teuren EDV-Anlage, die jeder der drei Partner hätte anschaffen müssen, dann kann man von echten Einsparungen sprechen. Auch die laufenden Kosten bewegen sich in annehmbarem Rahmen. Der SVIT-Vermietungstarif liegt beispielsweise zwischen 4 und 5 Prozent. Jetzt aber zeigen sich im zweiten Betriebsjahr der IGS Immobilien-Treuhand AG dank der Zusammenlegung von mehreren Immobilienverwaltungen bereits erfreuliche Synergien, und die Verwaltungskosten haben sich bei etwa 4 Prozent vom Nettomietzins ertrag eingependelt: Je grösser die Einheiten, desto günstiger werden natürlich auch die Kosten sein.

**ÜBERDENKEN LOHNT SICH** Ernsthafte Überlegungen über eine Neuorganisation der Immobilienverwaltung würden sich bestimmt für manche Baugenossenschaft lohnen. Ganz besonders für jene, die ihre Liegenschaften noch nach «altbewährter Tradition» verwalten. Denn gerade Baugenossenschaften haben ihre Immobilien sicher nicht nur für die Gegenwart gebaut, sondern die Liegenschaften und Wohnungen sollten möglichst lange in ihrem Wert erhalten bleiben und letztlich auch eine angemessene Rendite abwerfen. Dabei spielt eine professionell geführte Verwaltung und Betreuung sicher eine wesentliche Rolle.

Für Auskünfte und unverbindliche Beratung: Josef Hugentobler, Vizedirektor Finanzen, Coop Winterthur, Telefon 052 234 61 61, oder Erich Dürig, Geschäftsleiter IGS Immobilien-Treuhand AG, Vordergasse 54, 8201 Schaffhausen, Telefon 053 82 14 14.

TEXT UND BILDER: RUEDI HEER