

# Was passt zu uns?

Autor(en): **Krucker, Daniel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **79 (2004)**

Heft 1-2

PDF erstellt am: **05.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107248>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*  
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, [www.library.ethz.ch](http://www.library.ethz.ch)

<http://www.e-periodica.ch>

Bei der EDV-Beschaffung sollten  
Baugenossenschaften systematisch vorgehen

# Was passt zu uns?

Ohne EDV gehts im Verwaltungs-  
alltag nicht mehr. Doch nur  
zu rasch sind Anlagen und  
Programme veraltet – die Neu-  
beschaffung steht an. Zwar  
hält der Markt auch für Bau-  
genossenschaften passende  
Gesamtlösungen bereit.  
Trotzdem sind beim Kauf einer  
neuen Anlage eine Vielzahl von  
Aspekten zu berücksichtigen.  
Auch hier gilt: Das richtige  
Vorgehen ist der halbe Erfolg.

Komponenten

Funktionen Navigation Ansicht

Liegenschaft: 1: Dorfstrasse 25, 9999 Muster Mieter: 1: Seiler Fabian und Ruth (01.01.1997 - offen)

Objekt: 3000: 3-Zi-Wohnung EG links

heute gültige Komponente Basis: Vorbehalte 0.00

Beträge gültig ab	01.10.2003	Hypothekenzinssatz	3.25		0.00
Totalbetrag	1369.00	Massgeb. Indexstand	109.30	1993	0.00
		Kostensteig. angepasst bis	30.04.2003		0.00
		ungenügende Bruttorendite	0.00	CHF % von	0.00
		wertverm. Investitionen	0.00	CHF % von	0.00
		Orts- und Quartierüblichkeit	0.00	CHF % von	0.00
		Andere Gründe	0.00	CHF % von	0.00

Typ	Nr./Bezeichnung	Haben-Konto	Betrag				
Nettomiete		60000 Mietzinse Wohnungen	1189.00				
Akonto	510 Heizung	30001 Akonti Seiler Fabian und R...	70.00				
Akonto	511 Heizkosten nach Verbz	30001 Akonti Seiler Fabian und R...	0.00				
Akonto	520 Allgemeine Nebenkoste	30001 Akonti Seiler Fabian und R...	90.00				
Akonto	530 TV-Gebühren	30001 Akonti Seiler Fabian und R...	20.00				
Pauschale	1 Anteil Allgemeinstrom		0.00				

Provisorisch! Mietzinsanpassung Nr. 120

Akonti mit Betrag 0.00 speichern

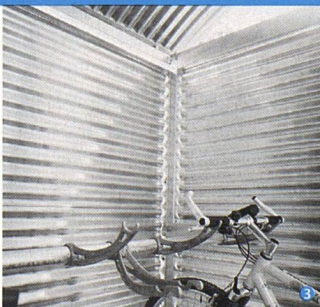
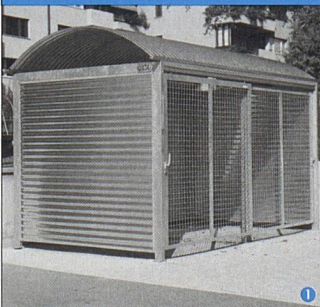
**VON DANIEL KRUCKER** «So manche Baugenossenschaft arbeitet mit drei, vier oder gar fünf verschiedenen Programmen zur Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften, was natürlich zu chaotischen Situationen führen kann.» René Meier, Geschäftsleiter der Baugenossenschaft Brunnenhof, hat im Verlauf seines Berufslebens schon einige selbst zusammengeschusterte Systeme kennen gelernt. Eine Zeit lang betrieb er zusammen mit einem Partner eine kleine IT-Firma (Information Technology). Die meisten kleinen, aber

auch mittleren Genossenschaften verfügen über keine bereichsübergreifenden Bewirtschaftungslösungen, sondern lediglich über reine Liegenschaftenssoftware. Das heisst, dass die einzelnen Programme, mit denen gearbeitet wird, in der Regel in sich geschlossen sind und nicht miteinander verknüpft werden können.

**FRAGEN ÜBER FRAGEN** Noch heute erledigen viele Verwaltungen mit dem vergleichsweise einfachen und daher beschränkten Excel die

Anzeige

## Bestes Mobiliar für den Aussenraum



Einzigartig, schön, funktionell:

- ① Techno
- ② BWA bausystem
- ③ Parc-Velo-Bike

Innovative Veloparkier-,  
Überdachungs- und  
Absperr-Systeme

**Velopa AG**

Limmatstrasse 2, Postfach  
CH-8957 Spreitenbach

Tel. +41 (0)56 417 94 00  
Fax +41 (0)56 417 94 01

[marketing@velopa.ch](mailto:marketing@velopa.ch)  
[www.velopa.ch](http://www.velopa.ch)

## Ungefähre Kosten für die Einführung einer umfassenden Softwarelösung

	1 Benutzer bis 100 Objekte		1 Benutzer bis 1000 Objekte inkl. Kreditorenprogramm		3 Benutzer bis 3000 Objekte inkl. Kreditoren- und Lohnprogramm	
	von	bis	von	bis	von	bis
Einmalige Lizenzkosten, geschätzt	2 900.–	3 200.–	9 900.–	10 800.–	18 000.–	20 000.–
Einmalige Schulungskosten für Programmeinführung (ca.)	1 600.–	2 000.–	4 000.–	5 000.–	9 000.–	10 000.–
<b>Total einmalige Kosten</b>	<b>4 500.–</b>	<b>5 200.–</b>	<b>13 900.–</b>	<b>15 800.–</b>	<b>27 000.–</b>	<b>30 000.–</b>
Jährlich wiederkehrende Kosten inkl. Hotline (Software-Wartungsvertrag)	470.–	520.–	1 500.–	1 600.–	2 500.–	2 650.–

In diesem Programmfenster werden die Mietzinskomponenten eines Mietvertrages eingegeben.

unterschiedlichsten administrativen Tätigkeiten. Allein: Genossenschaften entwickeln sich weiter, bauen neue Wohnungen, kaufen Liegenschaften. Nicht selten nehmen auch veränderte externe Rahmenbedingungen Einfluss auf interne Arbeitsabläufe. Eine Umfrage bei kleinen und mittelgrossen Genossenschaften hat gezeigt, dass der vollständige Ersatz von alten Systemen verstärkt diskutiert wird. Auch ein Workshop am GeschäftsführerInnen-Treffen des SVW letzten Herbst widmete sich dieser Thematik.

Tatsache ist, dass viele Geschäftsstellen ohne eigentlichen EDV-Profi auskommen. Und es ist anzunehmen, dass sich diese Situation auch in der nächsten Zukunft nicht ändern wird. Wer sich in der Verwaltung um die EDV-Beschaffung kümmert, ist deshalb besonders gefordert. Zahlreiche Fragen sind zu beantworten und im Mittelpunkt steht der eigentliche Prozess des Kaufs. Was ist als Erstes zu tun? Worauf ist beim Kauf einer massgeschneiderten Lösung besonders zu achten? Wo liegen die Stolpersteine? Was kostet eine Anlage, die mindestens zehn Jahre Bestand hat? Was soll oder muss eine Software alles können? Wer füttert die neuen Programme mit den alten Daten? Fragen, die ein systematisches Vorgehen verlangen.

### WER BRAUCHT EIN VERNETZTES EDV-SYSTEM?

René Meier weiss, dass auf dem Markt professionelle Lösungen erhältlich sind, mit denen sich Liegenschaften schon ab zehn Objekten einfacher, schneller und übersichtlicher verwalten lassen. Damit ist bereits beantwortet, ab welcher Grösse es sich überhaupt lohnt, eine Gesamtlösung einzukaufen. Nicht unbedingt die Anzahl Wohnungen steht im Vordergrund, sondern Überlegungen zu Effizienz, Professionalität und Ausbaubarkeit der im Einsatz stehenden Programme. Kleinstgenossenschaften empfehlen Anbieter trotzdem, den Kauf gründlich zu überlegen. Denn unter Umständen ist die Ein-

führung einer solchen Anlage «nicht optimal, insbesondere dann, wenn die zukünftigen Benutzer im Umgang mit Buchhaltungsprogrammen, Windows, Word oder Excel nicht vertraut sind».

Für René Meier und die wichtigsten Anbieter von EDV-Software für Immobilienfirmen steht und fällt der Erfolg einer Neubeschaffung mit einem sauberen Kaufprozess. Zwei Voraussetzungen müssen gegeben sein: ein grosszügiger Zeitplan und die Zustimmung des Vorstandes für den Start eines solchen Projektes. Die Detailabläufe selber unterscheiden sich natürlich von Fall zu Fall. Genossenschaften, die ihre bestehende EDV-Lösung hinterfragen und nach neuen Möglichkeiten suchen, sollten aber auf jeden Fall nachfolgende grobe Vorgehensweise so weit wie möglich einhalten:

### Ist-Zustand

Schreiben Sie auf, was, also welche Produkte zurzeit welchem Arbeitsplatz zur Verfügung stehen. Überlegen Sie sich, was die Stärken der aktuellen Lösung sind. Was möchten Sie auch in Zukunft nicht verlieren? Welche Schwachstellen soll ein mögliches neues System ausräumen?

### Soll-Zustand

Wenn die oben erwähnten Arbeiten detailliert und sorgfältig ausgeführt wurden, erhalten Sie einen Katalog, der den Soll-Zustand zeigt. Sie wissen jetzt, in welchen Bereichen die grössten Defizite bestehen.

### Anbieter kontaktieren

Nehmen Sie Kontakt mit möglichen Lieferanten auf. Schicken Sie die betroffenen MitarbeiterInnen aus der Verwaltung an Schnupperkurse, die in der Regel einen Tag dauern. Das kostet zwar Zeit und Geld, lohnt sich aber auf jeden Fall. Nur in solchen Kursen können die Programme vor einem Kauf gründlich getestet werden.

### Offerten einholen

Wenn Sie die Offerten einholen, achten Sie darauf, dass die Standard-Version schon mindestens 80 Prozent des Verlangten ab-

deckt. Wenn das nicht so ist, explodieren die Kosten später für Spezialentwicklungen. Fragen Sie den Anbieter, ob er für die restlichen 20 Prozent Hand bieten kann und verlangen Sie dafür die genauen Kosten.

### Vorstand informieren

Je nach Zusammensetzung der Arbeitsgruppe ist es jetzt sicher Zeit, den gesamten Vorstand über das Kostendach zu informieren. Dabei sind – ganz wichtig! – die internen Kosten für die Schulung und Weiterbildung mit einzubeziehen.

Ganz am Schluss steht natürlich der definitive Entscheid für ein Produkt. Und ein ganz grosser Brocken Arbeit wartet nach der Installation der Anlage auf die MitarbeiterInnen. Jetzt müssen nämlich alle bestehenden Daten auf das neue System übertragen werden. René Meier empfiehlt, alles auszudrucken und neu einzugeben. Ein Riesenaufwand zwar, aber dafür «muss man am Schluss die alten Leichen im neuen System nicht mühsam rausputzen».

Die wichtigsten Anbieter von Bewirtschaftungslösungen für Immobilienverwaltungen

#### W&W Immo Informatik AG

8910 Affoltern a. A.  
01 762 23 23  
www.wwimmo.ch

#### RIMO Consulting AG

8180 Bülach  
01 864 32 00  
www.rimo.ch

#### eSIP AG

8057 Zürich  
01 350 11 82  
www.esip.ch

#### Sigotron Schweiz AG

5405 Baden-Dättwil  
056 484 85 85  
www.sigotron.com