

Häuser mit EDV verwalten

Autor(en): **Ruh, Bruno**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **74 (1999)**

Heft 9: **Luftige Laube statt muffigem Korridor**

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106772>

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.

HÄUSER MIT EDV VERWALTEN

Die Anforderungen an eine effiziente Immobilienbewirtschaftung sind in den vergangenen Jahren enorm gestiegen. Bedingt durch den zunehmenden Aufwand und den Kostendruck, müssen die Verwaltungsaufgaben laufend rationalisiert werden. Auch Baugenossenschaften sind darauf angewiesen, ihre Liegenschaften nach ökonomischen Gesichtspunkten zu verwalten. Die EDV kann dabei ein nützliches Hilfsmittel sein.

BRUNO RUH*

Um zukünftige Renovationen und Umbauten aus eigenen Mitteln bewältigen zu können, ist es sinnvoll, aus den Mietzinseinnahmen einen angemessenen Ertrag zu erwirtschaften. Im weiteren müssen auch immer mehr gesetzliche Vorschriften beachtet werden. Unentbehrlich sind heutzutage aktuelle Informationen über die Finanzen der Genossenschaft. Gründe genug, die EDV als Hilfsmittel für die Verwaltung der Liegenschaften ins Auge zu fassen.

Die folgende Aufzählung vermittelt einen Überblick über die wichtigsten Vorteile:

- **Mietzinsinkasso:** Die fälligen Mieten werden aufgrund der erfassten Stammdaten verbucht. Blaue Einzahlungsscheine mit automatischer Verbuchung der Zahlungseingänge oder das Lastschriftverfahren rationalisieren diese Arbeiten weitgehend.
- **Bilanz und Erfolgsrechnung:** Die integrierte Buchhaltung liefert jederzeit die gewünschten Daten.
- **Heiz- und Nebenkostenabrechnung:** Die EDV-Lösung erleichtert die Arbeit sowohl bei einfachen, aber auch bei komplexen Verhältnissen.
- **Anteilscheine:** Die integrierte Anteilscheinverwaltung und -verzinsung kann mehrere Anteilschein-Typen verwalten und mit unterschiedlichen Zinssätzen und Perioden verzinsen. Jeder Genossenschafter erhält eine übersichtliche Abrechnung inkl. Steuerausweis für die Rückforderung der Verrechnungssteuer.
- **Mietzinsanpassung:** Die Mietzinsanpassung wird automatisch berechnet. Das Mietzins-Anpassungsformular kann direkt aus dem Programm ausgedruckt werden.
- **Serienbriefe** mittels MS-Word rationalisieren den Versand von Mitteilungen, Einladungen usw. an Mieter/innen, Genossenschafter/innen, Kommissionen, Lieferanten usw.
- **Mietverträge** können direkt aus dem Liegenschaftsprogramm ausgedruckt werden.

- **Internet:** Vermietungsangebote können an den Marktplatz des SVW weitergeleitet werden und stehen einem grossen Interessentenkreis zur Verfügung.

Wie alles hat auch der Einsatz der EDV zwei Seiten. Das sind die Nachteile:

- **Kosten:** Es entstehen Kosten bei der Anschaffung von Hard- und Software.
- **Schulung:** Die Anwender/innen der EDV-Lösung müssen durch den Lieferanten eingeführt und unterstützt werden, was Zeit und weitere Geldmittel erfordert.
- **Flexibilität:** Die Flexibilität ist beim Handbetrieb grenzenlos. Eine EDV-Lösung erfordert manchmal organisatorische Umstellungen.
- **Anpassungsdruck:** Die Informatikbranche ist sehr dynamisch und kurzlebig. Was heute aktuell ist, kann in einigen Monaten schon veraltet sein. Somit besteht oft ein Zwang mitzumachen, um immer auf dem neuesten Stand zu sein. Dieser Anpassungsdruck verursacht wieder Kosten.

Die Vorteile überwiegen dennoch die Nachteile. So kann bei richtigem Vorgehen durch Rationalisierung und Vereinfachung der Arbeitsabläufe Zeit und somit auch Geld eingespart werden. Die notwendigen Investitionen in die EDV dürften deshalb bald amortisiert sein. Weiter ist mit einer gut eingeführten EDV-Lösung ein Verwalterwechsel leichter zu bewältigen. ■

*Bruno Ruh ist Betriebsökonom der W&W Informatik AG, Affoltern a. A.

SVW-Weiterbildungsangebot

Vorstandsmitglieder und Verwaltungen von Baugenossenschaften, aber auch Finanzverantwortliche und Liegenschaftsverwalter von Baugenossenschaften, die sich für eine Liegenschaftsverwaltung mit EDV interessieren, haben die Möglichkeit, ein entsprechendes Weiterbildungsangebot des SVW zu nutzen. Am Dienstag, 2. November, findet in der Messe Zürich AG von 9 bis 11.30 Uhr eine Veranstaltung mit dem Titel «Liegenschaftsverwaltung mit EDV» statt. Ziel ist es, die Teilnehmenden über Sinn und Zweck der EDV in der Immobilienverwaltung zu informieren. Weiter sollen sie die Voraussetzungen und die Kostenrahmen neuer Anschaffungen sowie die Internet-Möglichkeiten des SVW kennenlernen. Referenten sind Bruno Ruh und Beat Gassmann der W&W Informatik AG in Affoltern a.A. sowie Bruno Burri, stellvertretender Geschäftsleiter SVW. Kurs-Anmeldungen sind noch bis 28. September beim SVW möglich.