Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 79 (2004)

Heft: 1-2

Artikel: Was passt zu uns?

Autor: Krucker, Daniel

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107248

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

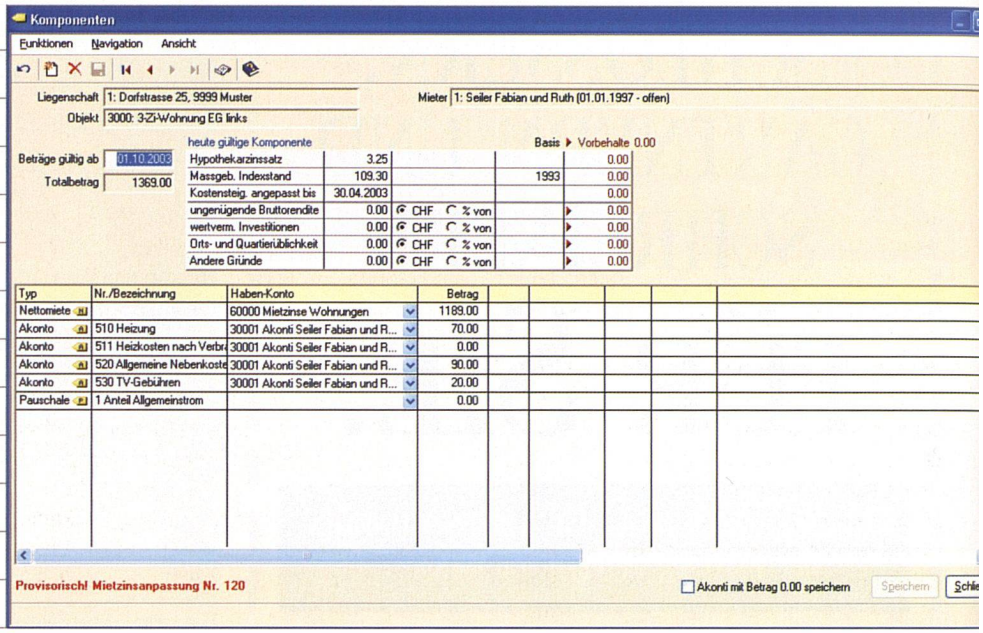
Download PDF: 20.07.2025

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

Bei der EDV-Beschaffung sollten Baugenossenschaften systematisch vorgehen

Was passt zu uns?

Ohne EDV gehts im Verwaltungsalltag nicht mehr. Doch nur zu rasch sind Anlagen und Programme veraltet – die Neubeschaffung steht an. Zwar hält der Markt auch für Baugenossenschaften 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.

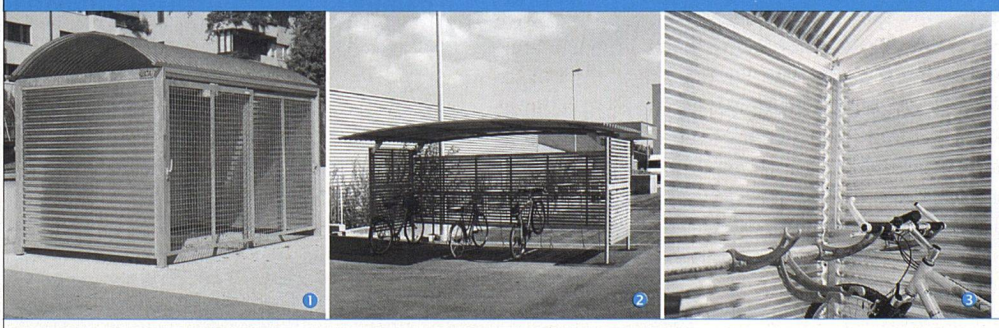


Von Daniel Krucker ■ «So manche Baugenossenschaft arbeitet mit drei, vier oder gar fünf verschiedenen Programmen zur Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften, was natürlich zu chaotischen Situationen führen kann.» René Meier, Geschäftsleiter der Baugenossenschaft Brunnenhof, hat im Verlauf seines Berufslebens 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 Liegenschaftensoftware. 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

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
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.–
Total einmalige Kosten	**4 500.–**	**5 200.–**	**13 900.–**	**15 800.–**	**27 000.–**	**30 000.–**
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 Einführung 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 abdeckt. 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 Installierung 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