

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 82 (2007)
Heft: 3

Artikel: Schnelle und schnelllebige Helfer
Autor: Zulliger, Jürg
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107545>

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>



Bewirtschaftungssoftware für Baugenossenschaften

Schnelle und schnellebige Helfer

Der Personal-Computer (PC) ist heute auch bei Baugenossenschaften nicht mehr wegzudenken. Als bienenfleissige Helfer übernehmen Hard- und Software immer mehr und zunehmend komplexe Aufgaben, sorgen mitunter aber auch für Verdross.

VON JÜRIG ZULLIGER ■ «Der Computer arbeitet deshalb so schnell, weil er nicht denkt», sagte einmal der deutsch-tschechische Satiriker und Aphoristiker Gabriel Laub. Den Maschinen, die Jahr für Jahr noch schneller und leistungsfähiger sind, werden bei Liegenschaftsverwaltungen immer mehr Aufgaben anvertraut: von der Buchhaltung über die Verwaltung der Daten von Mieterschaft und

Objekten bis zur Auswertung komplexer Zusammenhänge.

GRATWANDERUNG. Diese Systeme sind oft ein Segen, manchmal aber auch ein Fluch – etwa wenn die ganze Anwendung abstürzt oder Daten manuell neu erfasst werden müssen. Oder wenn sich einmal eingetippte Fehler nicht mehr ausmerzen lassen. So geschehen

Fotos: Nik Hunger

Die Verwaltung einer Baugenossenschaft wäre heute ohne spezielle Softwarelösungen nicht mehr denkbar. Der Fotograf Nik Hunger hat in der Geschäftsstelle der ASIG in Zürich fotografiert.



arbeiter bei seiner Eingabe geirrt hatte und sich der Fehler nicht rückgängig machen liess, war bald einmal die ganze Buchhaltung und Verwaltung blockiert.

Es kam, wie es kommen musste – das Chaos war perfekt. In dieser Branche kann so etwas gar zum Alptraum werden: Wenn es den Verantwortlichen nicht gelingt, innerhalb nützlicher Frist korrekte Rechnungen zu verschicken, droht ein Liquiditätsengpass. So gesehen bleibt der Einsatz moderner Informationstechnologie ein Stück weit eine Gratwanderung: Zwar wollen alle möglichst viele Aufgaben delegieren und ihre Effizienz steigern, aber niemand darf über alle Massen davon abhängig sein. Zumindest muss die Software so programmiert sein, dass schwerwiegende Fehleingaben erkannt werden oder sich wenigstens rückgängig machen lassen.

LIEBER NICHT ZU KOMPLEX. Martin Huber, Geschäftsleiter des Wohnbau-Genossenschaftsverbands Nordwest (WGN), sagt: «Entscheidend ist, dass eine Software gut und zuverlässig funktioniert.» Auf der WGN-Geschäftsstelle sind verschiedene gängige Office-Anwendungen für Administration und Korrespondenz im Einsatz, daneben vor allem die Liegenschaftssoftware W&W Immotop. Diese ermöglicht in erster Linie die Abwicklung von Bewirtschaftung und Buchhaltung und die Verwaltung des Anteilscheinkapitals. Für besondere Anforderungen, zum Beispiel Personal und Finanzplanung, greift man beim WGN aber auf selbst entwickelte Tools und auf Anwendungen wie Microsoft Excel oder dergleichen zurück. Laut dem Geschäftsleiter hat sich diese Lösung bewährt und funktioniert zuverlässig und stabil.

Der WGN verwaltet rund 540 Wohnungen und führt zusätzlich Verwaltungsaufgaben für externe Genossenschaften aus. Martin Huber warnt vor aufwändigen und sehr komplexen Software-Applikationen: «Es ist immer heikel und fehleranfällig, wenn man eine grosse Menge verschiedener und vor allem selten benutzter Vorgänge mit einem einzigen System abbilden will. Separate Tools und die damit verbundenen, oft manuellen Schnittstellen sind nicht zwingend erschwerend. Sie erlauben beispielsweise, die Plausibilität von eingegebenen Formeln oder Daten zu prüfen.»

AUF BAUGENOSSENSCHAFTEN ZUGESCHNITTEN.

Die Zürcher Baugenossenschaft ASIG setzt demgegenüber auf die Software Rimo R4 der Softwarefirma Aareon AG. Auch dabei handelt es sich um eine Lösung, die auch von anderen, privaten Immobilienverwaltungen verwendet wird. Aareon hat indes einige zusätzliche Applikationen implementiert, die besonders für Baugenossenschaften von Bedeutung sind: Dazu zählt vor allem die Verwaltung von Anteilscheinkapital und De-

positenkasse. Laut Kurt Gehrig, Leiter Finanzen bei der ASIG, funktioniert die Software gut und deckt auch die besonderen Bedürfnisse einer Baugenossenschaft ab.

Die ASIG nutzt vor allem die Applikationen im Bereich Buchhaltung, Debitoren beziehungsweise Kreditoren, Bewirtschaftung, Anteilscheinkapital und Depositenkasse. «Bis jetzt lief auch die Lohnbuchhaltung über dieses System», erklärt Kurt Gehrig. Doch wegen der Umstellung auf den neuen Lohnausweis war eine Anpassung unvermeidlich. Zu Beginn des neuen Jahres hat die Genossenschaft deshalb auf eine spezialisierte Lohnbuchhaltung der Firma Abacus umgestellt.

IMMER KÜRZERE HALBWERTSZEITEN. Eine Liegenschaftssoftware zu entwickeln, stabil zum Laufen zu bringen und doch laufend alle nötigen Änderungen zu vollziehen, gilt als höchst anspruchsvoll. Neue Gesetze und Verordnungen, sei es im Bereich Steuern und Sozialversicherungen oder in der Rechnungslegung, verlangen unbarmherzig nach Anpassungen. Angesichts des Wandels wird den Anwendern und Lizenznehmern zugleich ihre Abhängigkeit bewusst: Wenn beispielsweise die Verwaltung einer Baugenossenschaft während Jahren eine bestimmte Software einsetzte und möglicherweise sogar Spezialmodule programmieren liess, wird sie nicht mehr so ohne weiteres auf ein ganz anderes System umsteigen können.

Einen sanften Druck, sich stetig mit dieser Thematik auseinanderzusetzen, erzeugt auch der technologische Wandel: Programme und Geräte, die noch gestern funktionell und längst gut genug waren, sind schon bald ins Technologiemuseum zu verbannen. Sie sind plötzlich nicht mehr kompatibel und vielleicht demnächst gar nicht mehr zu gebrauchen. Jede Baugenossenschaft muss sich insofern Gedanken darüber machen, wann es sich lohnt, weiterhin auf ein bewährtes Pferd zu setzen und wann ein Wechsel angezeigt erscheint.

ZUSATZFUNKTIONEN EIN MUSS.

Im Übrigen wachsen die Anforderungen mit der Zahl der bewirtschafteten Objekte und mit den Aufgaben. Das zeigt das Beispiel der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) mit derzeit 4250 Wohnungen; mit zwei Neubausiedlungen in Zürich Affoltern wird der Bestand bald sogar auf 4717 Wohnungen anwachsen. Alois Steiner von der ABZ stellt deshalb hohe Anforderungen an eine Liegenschaftssoftware: «Einerseits braucht es ein Paket für die Liegenschaftsverwaltung, in dem alle Objekt-daten enthalten sind.» Dazu zählen Kennzahlen wie Gebäudeversicherungswerte, aber auch Daten über den Energieverbrauch usw. Hinzu kommen Kreditoren- und Debitorenbuchhaltung, Daten der Mieterschaft, Lohnbuchhaltung und Anteilscheinkapital. ▶

in einer privaten Liegenschaftsverwaltung: Ein Sachbearbeiter beabsichtigte, die Mietzinse für den nächsten Monat auf Soll-Stellen zu setzen. Das heisst, er wollte der Software den Befehl erteilen, sämtliche Mieten auf einen bestimmten Termin als «fällig» zu definieren. Wenn auf diesen Stichtag hin die Einnahmen ausbleiben, generiert das System automatisch Mahnungen. Doch weil sich der Sachbe-

Diese Aufgaben bearbeitete die ABZ bisher mit der Software Rimo. Zusätzlich hat sie weitere Funktionen selbst programmiert. Dazu zählen die Verwaltung einer Warteliste sowie weitere, detaillierte Objektdaten zu den Wohnungen (Apparate wie Kühlschrank, Backofen usw.). «All diese Funktionen einer Software sind für uns ein absolutes Muss», betont Alois Steiner. Zugleich legt er Wert auf Stabilität und einfache Bedienbarkeit. Wenn in einer grossen Baugenossenschaft Dutzende von Mitarbeitern laufend mit der Software und den gespeicherten Daten arbeiten, darf der Aufwand für Einarbeitung, Bedienung und Support nicht unverhältnismässig hoch sein.

REM: DIE SOFTWARE DER GROSSEN. Als modernste Immobilienverwaltungslösung auf dem Schweizer Markt gilt REM: Dabei handelt es sich um ein Softwarepaket, das von den vier grossen Verwaltungen PSP, Livit, Helvetia Patria und Wincasa entwickelt und durch die Berner Firma Garaio programmiert wurde. Der Vertrieb, die Implementierung sowie der Helpdesk für die Benutzer laufen über die IBM. Gerade dieses Beispiel veranschaulicht den enormen Entwicklungsaufwand: Die Investitionen summieren sich bis heute auf etwa zwölf Millionen Franken. Den Grundausbau



Ärgerlich und leider gar nicht selten: wenn sich auf einem Programm gespeicherte Daten nicht auf ein anderes übertragen lassen.

von REM haben die Programmierer Anfang 2005 fertig gestellt und zuerst bei PSP in Betrieb genommen. Die letzten Anpassungen wurden im November 2006 abgeschlossen. Die Benutzeroberfläche sei intuitiv und ver-

ständig, wirbt IBM für das Produkt. «Meist genügt eine kurze Schulung von ein bis zwei Tagen, damit REM produktiv genutzt werden kann», sagt Hans-Joerg Wohlgenuth von IBM. Die Software bietet sodann umfassende

Anzeige

«Out of the Box» und ganz individuell: Software mit hohem Reifegrad.



Wer den ganzen Tag mit Liegenschaften zu tun hat, weiss in welchem Mass die Ansprüche von Eigentümern und Mietern steigen.

Doch so unterschiedlich die Probleme sind, die Lösungen sind sich ähnlich: als Bewirtschafter will man die Dokumente auf einen elektronischen Standard und die Abläufe in einen effizienten Workflow bringen.

ImmoTop® wurde entwickelt, damit Verwaltungen das Grosse Ganze, aber auch alle Details bis auf den letzten Rappen im Griff behalten können. Für Stimmigkeit sorgen die Module

- ImmoTop® Liegenschaften
 - ImmoTop® Kreditoren
 - ImmoTop® Lohn
 - ImmoTop® Portfolio
 - ImmoTop® Makler
- und umfassende Dienstleistungen

FM
MESSE
2007
Messezentrum Zürich
28. - 29.03.2007



Anwendungen – von der Liegenschafts- und Objektverwaltung über Buchhaltung bis zur automatischen Erledigung und Überwachung des ganzen Zahlungsverkehrs.

Interessant sind vor allem die detaillierten Reporting- und Auswertungsmöglichkeiten. «Grundsätzlich kann jeder eingegebene Wert für Auswertungen herangezogen werden», so Wohlgemuth. Charakteristisch sind zudem die weitgehende Automatisierung verschiedenster Vorgänge und die breite Palette von Schnittstellen, die zur Verfügung stehen. Wenn etwa aus den Objektdaten eine Mietwohnung als «frei» erfasst ist, übermittelt REM umgehend die entsprechenden Daten an ein Internetportal. Frei gewordene Objekte sind daher tagesaktuell auf dem Internet wieder zur Vermietung ausgeschrieben. Weiter ist es kein Problem, im Fall einer Wohnungskündigung geeignete Interessenten auf einer Warteliste zu kontaktieren (per E-Mail).

Laut IBM eignet sich die Software ideal für Verwaltungen mit einer Grösse von ab 5000 Objekten. Dieses Programm hat allerdings seinen Preis: Für den Erwerb der Software-Lizenz, die kundenspezifische Anpassung sowie die Einrichtung der Hardware-Infrastruktur sollten etwa 200 000 Franken budgetiert werden. Bis jetzt hat sich denn auch noch

keine Baugenossenschaft für REM entschieden. Die grösseren Bauträger werden sich aber damit auseinandersetzen.

DURCHBLICK IN DER INFORMATIONSFÜLLE. Für Alois Steiner von der ABZ ist klar, dass die neusten Informationstechnologien noch grosse Fortschritte ermöglichen werden, vor allem in der Verarbeitung einer Fülle von Informationen: «Es ist nicht einzusehen, weshalb wir 10 000 oder 15 000 Rechnungen archivieren und verwalten. Eine digitale Speicherung und Verwaltung wäre einfacher und effizienter.» Ärgerlich ist aus Anwendersicht auch ein Umstand, der bei älteren Systemen immer wieder für Unmut sorgt: Es kommt vor, dass in einem Programm Datensätze oder bestimmte Informationen gespeichert sind, sich aber nicht auf andere Programme übertragen lassen.

Ideal wäre es, wenn sowohl die Mitarbeitenden in der Verwaltung als auch externe Angestellte jederzeit auf das System und sämtliche Informationen zugreifen könnten: So wäre die Bauabteilung in der Lage, auf einen Knopfdruck den Stand der Garantiearbeiten eines Neubaus auf den Bildschirm zu zaubern. Der Hauswart hätte anlässlich einer Wohnungsübergabe sowohl alle Vertragsun-

terlagen als auch das bei Mietantritt erstellte Abnahmeprotokoll elektronisch greifbar. Und ein anderer Hauswart, der in einer Siedlung ein Türschloss ersetzen muss, wüsste schon im Voraus, ob er aufgrund von weiteren oder ähnlichen Vorfällen gleich noch weitere Ersatzteile mitnehmen muss. – Die rasanten Fortschritte der Informationstechnologie haben eben erst angefangen. ☺

Software für die Immobilienbranche

Folgende Firmen bieten unter anderem spezialisierte Softwarelösungen für die Immobilienverwaltung an:

- Aareon Schweiz AG (Rimo R4), www.aareon.ch
- IBM Schweiz (REM), www.ibm.com/ch
- MOR Informatik AG (MOR ! LIVIS), www.mor.ch
- Qualicasa (C-CASA), www.qualicasa.ch
- Quorum Software AG (Quorum), www.quorum.ch
- W&W Immo Informatik AG (ImmoTop), www.wwimmo.ch

Anzeige

«Ich, intelligent und sensibel, stehe auf alle Arten von Wäsche».

Die neue Schulthess Spirit XLI erkennt als erste Waschmaschine den Verschmutzungsgrad Ihrer Wäsche. Intelligent nicht? Mehr darüber bei: Schulthess Maschinen AG, 8633 Wolfhausen, Tel. 0844 880 880, info@schulthess.ch oder unter www.schulthess.ch/xli

Swiss Made 

Bleiben Sie anspruchsvoll



SCHULTHESS