Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 83 (2008)

Heft: 4

Artikel: "Wir machen konkrete Verbesserungsvorschläge" : Interview mit Balz Christen zur SVW-Dienstleistung Finanz-Check

Autor: Christen, Balz / Krucker, Daniel

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107667

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

Interview mit Balz Christen zur SVW-Dienstleistung Finanz-Check

«Wir machen konkrete Verbesserungsvorschläge»

Foto: wohnen

Balz Christen, Finanzfachmann beim SVW, ist für den Finanz-Check verantwortlich.

Seit genau einem Jahr bietet der SVW Schweiz seinen Mitgliedern einen Finanz-Check an. Dabei geht es darum, die finanzielle Situation einer Baugenossenschaft zu analysieren, Schwachstellen zu erkennen und Verbesserungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Balz Christen, Fachmann im Finanz- und Rechnungswesen mit eidgenössischem Fachausweis, ist beim SVW zusammen mit Brigitte Dutli für diese Dienstleistung verantwortlich.

***Wohnen:* Der Finanz-Check beleuchtet die finanzielle Situation einer Baugenossenschaft. Welchen konkreten Nutzen zieht sie daraus?**

Balz Christen: Die Baugenossenschaft erhält dank dem Finanz-Check eine detaillierte Standortbestimmung in Bezug auf ihre finanzielle Situation mit dem Hinweis auf besondere Stärken und eventuelle Schwächen. Damit verbunden ist das Aufzeigen von Sparpotenzialen und Massnahmen zur Senkung von langfristigen Unternehmensrisiken. Im Weiteren führen wir – und das ist für eine Baugenossenschaft besonders interessant – ein eigentliches Benchmarking durch und stellen ihren Zahlen solche vergleichbarer Genossenschaften gegenüber. Ich möchte auch darauf hinweisen, dass wir mit dem Finanz-Check ebenfalls die Gelegenheit nutzen, um auf allfällige Verbesserungen bei der Rechnungslegung hinzuweisen.

Welche Zahlen werden denn für das Benchmarking herangezogen?
Für Baugenossenschaften in der Region Zürich arbeiten wir mit der jährlich erscheinenden Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften, die sehr gutes Vergleichsmaterial liefert. Bei der Analyse der Zahlen von anderen Mitgliedern greifen wir auf die vielen uns vorliegenden Geschäftsberichte aus der jeweiligen Region zurück und ermitteln daraus zu ausgewählten Kennzahlen relevante Vergleichswerte.

Für den Finanz-Check benötigen Sie Zahlen und Unterlagen, welche die Baugenossenschaft bereitstellen muss. Mit welchem zeitlichen Aufwand ist dabei zu rechnen?
Wer den Finanz-Check durchführen lässt, erhält von uns eine CD mit einem detaillierten Fragebogen, der von der Verwaltung der jeweiligen Genossenschaft auszufüllen ist. Weiter benötigen wir diverse Unterlagen wie die Jahresberichte der letzten drei Jahre, Grundbuchauszüge, Baurechts- und Darlehensverträge, Mieterspiegel usw. Den Aufwand zum Ausfüllen des Fragebogens und zum Bereitstellen der Unterlagen schätze ich auf zwei bis drei Stunden.

Was passiert danach?
Die ausgefüllte CD werten wir automatisch aus und erhalten so viele Kennzahlen zu verschiedenen Sachverhalten, die zur Analyse und zum Vergleich mit betriebswirtschaftlichen Vorgaben und den bereits erwähnten Vergleichswerten dienen. Die so gewonnenen Ergebnisse und Erkenntnisse kommentieren wir in einem ausführlichen Bericht, der auch konkrete Empfehlungen enthält, mit welchen Massnahmen vor allem die finanzielle Situation der auftraggebenden Genossenschaft verbessert werden kann. Den fertigen Bericht diskutieren wir abschliessend mit den Verantwortlichen im Rahmen eines persönlichen Gesprächs.

Für welche Genossenschaften empfiehlt es sich, einen solchen Check vornehmen zu lassen?
Der Finanz-Check ist auf die Bedürfnisse von kleinen und mittleren Genossenschaften mit bis zu etwa 500 Wohnungen aus-

Finanz-Check: die Fakten
Die Erstellung des Finanz-Checks und dessen Besprechung auf der Geschäftsstelle des SVW in Zürich wird pauschal mit 1200 Franken in Rechnung gestellt. Von der ersten Kontaktaufnahme bis zur Präsentation ist mit einem Zeitbudget von etwa drei bis vier Wochen zu rechnen. Balz Christen und Brigitte Dutli beantworten nicht nur Fragen zum Finanz-Check, sondern sind auch für alle anderen Finanzfragen gerne für Sie da (SVW, Bucheggstrasse 109, 8042 Zürich, 044 362 42 40). Ein Antragsformular für den Finanz-Check kann direkt auf unserer Homepage ausgefüllt werden: www.svw.ch/finanzierung/finanzcheck.form.php.

gerichtet. Bei der Einführung dieser Dienstleistung sind wir davon ausgegangen, dass die grossen Genossenschaften über genügend eigene Fachkompetenzen verfügen, um die anstehenden Fragen und Probleme im finanziellen Bereich kompetent zu beantworten und zu lösen.

Gibt es erkennbare Alarmzeichen, die auf eine mögliche finanzielle Schieflage einer Genossenschaft hindeuten?
Ich möchte aufgrund der bisherigen Erfahrungen nicht unbedingt den Begriff einer Schieflage verwenden, da es vielen Genossenschaften finanziell doch recht gut geht. Aber es gibt natürlich schon verschiedene Indikatoren, die auf ein sich abzeichnendes finanzielles Risiko hinweisen. Dazu gehören zum Beispiel Leerstände und Leerstandsverluste, Baurechtsverträge mit unvorteilhaften, oftmals schwer einschätzbaren vertraglichen Bedingungen, zu niedrige, aber auch zu hohe Liquidität, hoher Fremdfinanzierungsanteil oder überdurchschnittliche Zinskosten. Auch eine etwas knappe Fachkompetenz vor allem in baulicher und finanzieller Hinsicht bei den verantwortlichen Personen birgt Gefahren. Dabei ist festzuhalten, dass die Beurteilung des baulichen Zustands, des Standorts und anderer Risikofaktoren der Liegenschaften nicht Gegenstand des Finanz-Checks sind und für eine umfassende Risikobeurteilung zusätzlich vorgenommen werden müssen.

Im Schlussbericht des Finanz-Checks empfehlen Sie konkrete Massnahmen. Werden die Mitglieder auch während der Umsetzungsphase unterstützt?
Eine eigentliche Nachbetreuung ist nicht vorgesehen. Selbstverständlich stehen wir aber – auch mit unseren Fachpersonen aus den verschiedenen anderen Bereichen – gerne für weitere Fragen und für die Mithilfe bei der Lösung von anfallenden Problemen zur Verfügung.

Interview: Daniel Krucker

Vielfältige Beratungsdienstleistungen für Mitglieder des SVW
Der Finanz-Check ist nur eine von zahlreichen Beratungsdienstleistungen, von denen die Verbandsmitglieder profitieren können. Unter dem Dach eines eigentlichen Kompetenzzentrums für den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz bietet der SVW seinen Mitgliedern Unterstützung und Beratung für folgende Fachbereiche:

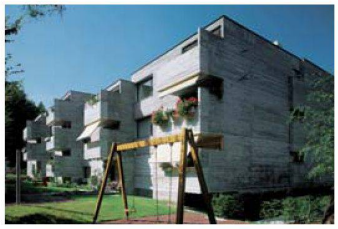
- Recht, Mediation
- Buchhaltung, Buchführung, Rechnungsführung, Finanzierung
- Führung, Organisation und Marketing
- Strategische Planung des Liegenschaftenportefeuilles
- Genossenschaftliche Gemeinschaftsförderung und Genossenschaftsidentität
- Interne Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

Haben Sie Fragen zu einem der aufgeführten Themen? Unter www.svw.ch/beratung finden Sie noch mehr Informationen sowie die Kontaktadressen für jeden einzelnen Fachbereich.

Anzeige

Robert Spleiss AG
Bauunternehmung
Seestrasse 159
8700 Küsnacht
Telefon 044 385 85 85
info@robert-spleiss.ch
www.robert-spleiss.ch

Umbau
Betonsanierung
Aussenisolation
Neubau
Hinterlüftete Fassaden
Kundenmaurer

SPLEISS
Die Baumeister mit Herz und Verstand

Ein Unternehmen mit Engagement