

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 57 (1982)  
**Heft:** 1

**Artikel:** Zum Einstieg in das Computer-Abenteuer  
**Autor:** Koch, Robert  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105133>

### **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:** 20.02.2026

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

Diese Überschrift könnte zu Missverständnissen führen, wenn man sich den Einsatz eines Computers als abenteuerliche Reise ins Ungewisse vorstellt.

Grundsätzlich sollte man sich also nicht auf die Reise begeben, ohne vorher die Ziele festgelegt, die Route abgesteckt, die Zeiten genau bemessen und die Kosten möglichst umfassend eingesehen zu haben, sonst...

Nicht mehr so teuer wie in vergangenen Jahren ist bekanntlich die Hardware, die Computeranlage. Entwicklungen im Bereich der Speichertechnologie haben zu einer massiven Verbilligung der Kosten je Speichereinheit geführt. Damit ist es auch gelungen, die für den Benutzer sichtbaren Ein- und Ausgabegeräte auf Dimensionen von Schreibtischgrösse zu reduzieren. Es gibt also heute Konfigurationen im Bereich von Fr. 10000.- bis Fr. 20000.-, welche nur noch vom Gesichtspunkt der Kapazität her den grossen Anlagen nachstehen. Die tiefen Hardwarekosten sind also häufig Anlass dazu, für die Lösung von Aufgaben kleineren Umfangs den EDV-Einsatz zu erwägen. In den seltensten Fällen ist aber eine umgehende Realisierung möglich. Der Entwicklungsprozess einer EDV-Anwendung (Systementwicklung) unterscheidet sich in keiner Weise, ob es sich um ein grosses oder ein kleineres Projekt handelt. Die Systementwicklung wird in der Praxis häufig nach folgendem Ablaufschema durchgeführt:

1. Vorstudie
2. Aufnahme des Ist-Zustandes
3. Analyse des Ist-Zustandes
4. Grobprojekt
5. Detailprojekt
6. Programmvorlage
7. Programmierung/Tests
8. Rahmenorganisation
9. Implementierung (Einführung)

Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich also auf die erste Phase der Entwicklung einer EDV-Anwendung, die Vorstudie.

### Zielsetzung

Zu Beginn einer Vorstudie muss Klarheit darüber herrschen, welche Ziele mit dem Einsatz der EDV erreicht werden sollen. Wir gehen davon aus, dass eine Unternehmung, z. B. eine Baugenossenschaft, im Rahmen ihrer Funktion immer die Prinzipien von Wirtschaftlichkeit und Umweltbezogenheit berücksichtigt.

Beispiele:

- kostenminimale Verwaltung;
- rationelle und «kundenfreundliche» Abrechnungs- und Informationsabwicklung;
- Expansion zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus;
- optimaler Einsatz von Mitteln zur Werterhaltung von Anlageobjekten (Renovationen).

Für jedes unternehmenspolitische Ziel lassen sich mehrere operationelle Ziele ableiten: z. B. (Leitziel Abrechnungs- und Informationsabwicklung)

- Auskunftssystem mit aktuellen Genossenschaftler-Daten;
- tägliche Mutationen;
- monatliche Mietzinsabrechnungen;
- jährliche Anteilscheinabrechnungen;
- sporadische briefliche Mitteilungen (Textverarbeitung).

Grundsätzlich soll die Vorstudie Unterlagen liefern, anhand deren entschieden werden kann, ob ein Arbeitsgebiet überhaupt automatisiert werden soll. Zu diesem Zweck müssen folgende Fragen geklärt werden:

- Welches sind die charakteristischen Merkmale und Probleme des zu automatisierenden Arbeitsbereiches?
- Wie soll die EDV-Anlage dafür aussehen?
- Wie hoch werden die Kosten sein für die Systementwicklung und den Betrieb des Computers?
- Welche Einsparungen und Nutzenvorteile können sich durch den EDV-Einsatz ergeben?
- Wann soll der Computer in Betrieb genommen werden?
- Welche Personen mit welcher Qualifikation wirken bei der Systementwicklung und beim späteren Betrieb mit?
- Können diese Personen aus dem eigenen Kreis rekrutiert werden?
- Welche organisatorischen Folgen hat die Umstellung auf EDV?
- Soll eine eigene Anlage angeschafft oder ein Rechenzentrum beansprucht werden?

Es lohnt sich, bereits bestehende Anwendungen von anderen Unternehmungen auf die Verwendbarkeit hin zu überprüfen. Insbesondere sollte Klarheit darüber herrschen, welche Arbeitsprozesse an sich automatisiert werden können.

In erster Linie handelt es sich dabei um diejenigen Vorgänge, welche grosse

Datenmengen in regelmässigen Zeitabständen verarbeiten, z. B. Datenmutationen, periodische Abrechnungen, Auskunftssystem. Zu diesem Zweck ist es nötig zu wissen

- wie gross die Menge der zu erfassenden Eingabedaten je Arbeitsgebiet ist;
- welche Arten von Daten in welcher Form ausgegeben werden;
- wie gross die Anzahl der notwendigen Sortier- und Mischvorgänge ist;
- mit welcher Häufigkeit innerhalb eines Zeitraums die entsprechenden Aufgaben über EDV abgewickelt werden müssen.

Sind diese Fragen geklärt, dann lassen sich die Vorstellungen über die geeignete Konfiguration aufbauen, und damit kann auch gesagt werden, ob sich eine eigene Anlage kapazitätsmässig und wirtschaftlich rechtfertigt.

Der Zuzug von geeigneten Leuten aus dem eigenen Kreis setzt voraus, dass die Zuwendung zur EDV allgemein vorhanden ist und sie über elementares Grundwissen in diesem Bereich bereits verfügen.

Bei der Frage nach dem richtigen Computer sind einige wichtige Grundinformationen zu berücksichtigen:

- Wird ein Mikro-Computer in Betracht gezogen (CMB, Apple, ABC80 usw.), so ist die spätere Software-Unterstützung nur in begrenztem Rahmen möglich.
- Der Einsatz von Leuten aus dem eigenen Kreis für die Programmunterhaltsarbeiten, vor allem Änderungen und Erweiterungen, ist nur möglich, wenn diese die entsprechende Programmiersprache beherrschen.

Gerade wegen der grossen Anzahl von Problemen bei der Systementwicklung ist es vorteilhaft, die Vorstudie nicht auf einen zu langen Zeitraum auszudehnen. Sonst besteht die grosse Gefahr, dass schon bei der Vor-Evaluation der EDV-Anlage die Diskussionen über den richtigen Computer ins Unermessliche ausarten. Zeit ist auch hier Geld.

### Einstieg

Die Ergebnisse der Vorstudie sind in schriftlicher Form niederzulegen. Die verantwortlichen Instanzen benötigen für die Entscheidung über den weiteren Verlauf der Systementwicklung folgende Informationen:

- Welche Arbeitsabläufe können unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit automatisiert werden?
- Alternativen von Lösungsvorschlägen.
- Kosten der angestrebten Lösung.
- Nutzen der angestrebten Lösung.
- Dauer und zeitliche Einteilung der Systementwicklung.

Bei umfangreichen Projekten sollten an der Entscheidung auch unabhängige Unternehmens- und Organisationsberater beteiligt werden. Das Resultat der Entscheidung muss eindeutig ausfallen, nämlich:

- die Systementwicklung wird nicht weitergeführt (Verzicht);
- die Systementwicklung wird in Angriff genommen (Annahme);
- es wird eine zweite Vorstudie durchgeführt (Revision).

Erfolgt die Genehmigung, wird der Auftrag zur Durchführung des Projektes formuliert. Gleichzeitig sind folgende Massnahmen durchzuführen:

- Bewilligung des Projekt-Budgets.
- Konstituierung des Projekt-Teams.
- Vollmachtenerteilung an die verantwortlichen Personen.
- Festsetzung von Terminen für die Durchführung der einzelnen Phasen und der entsprechenden Berichterstattung.

- Information der von der Automation betroffenen Stellen.

### EDV für Baugenossenschaften

Die ähnliche Struktur und die verwandten Zielsetzungen von Baugenossenschaften legen es nahe, die Systementwicklung auf gemeinsamer Basis durchzuführen. Kostenmässig ist eine andere Lösung nicht sinnvoll. Daneben wären weitere Vorteile hervorzuheben:

- weniger Probleme und Kosten bei technischen Eingriffen, insbesondere dann, wenn nur ein Hersteller berücksichtigt wird;
- zentrale Datenverarbeitung und dezentrale Datenerfassung;
- Kostenersparnisse in Belangen der Systemprogrammierung, Anwendungsprogrammierung und Programm-Unterhaltsarbeiten.

Nachteile:

- Preisgabe von Individuallösungen;
- organisatorische Abhängigkeit von einer zentralen Stelle (Rechenzentrum).

Wenn die erwähnten Massnahmen bei der Systementwicklung berücksichtigt

werden, dürfte der Einstieg in die EDV den Hauch von Abenteuerlichkeit verlieren. Trotzdem ist der Glaube verfehlt, die Umstellung werde keine Überraschungen mit sich bringen. Fehler und Rückschläge sind an der Tagesordnung. Einstellung, Durchhaltewille und Durchsetzungskraft des Projekt-Teams sind für Erfolg oder Misserfolg der Systementwicklung ausschlaggebend.



*Einen Blick hinter die Kulissen der Arbeit mit dem Computer gewährte an der Zürcher Arbeitstagung mit seinem Referat auch Martin Stump. Er ist bei der Allg. Baugenossenschaft Zürich als EDV-Fachmann tätig.*

Peter S. Crombie (Kanada)

## Neuerungen bei der Gewährung von Wohnungshypotheken

Die jüngsten Neuerungen im Bereich der Gewährung von Wohnungshypotheken sind lediglich ein weiterer Versuch, die Bedingungen, zu denen Hypotheken gewährt werden, so zu gestalten, dass sie den Anforderungen der Kreditnehmer, der Darlehensgeber und der Aufsichtsbehörden entsprechen.

Die Hypothekenform, von der ich ausgehe, eine langfristige, vollamortisierte

Höchstbetragshypothek mit gleichbleibenden Zahlungen und festem Zinssatz, war selbst das Ergebnis von Reformen, die man in den dreissiger Jahren im Bereich der Wohnungshypotheken durchführte. Die bis zu jenen Depressionsjahren vorherrschende Hypothekenform war eine kurzfristige (5 Jahre), nicht-amortisierte Hypothek über 50% des Objektwertes, die bei Fälligkeit nicht auto-

matisch erneuert wurde. Diese Hypothekenform erwies sich als wenig sicher, die Folge war eine grosse Anzahl Zwangsvollstreckungen aus Hypotheken in den Jahren der grossen Wirtschaftskrise.

### Mängel amortisierbarer Hypotheken

Die kurzfristige, nichtamortisierte Hypothek wurde in der Folge in den USA