Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen

Wohnbauträger

Band: 78 (2003)

Heft: 7-8

Artikel: Optimierung per Knopfdruck

Autor: Wildi, Robert

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107197

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: 11.11.2025

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

Controlling

Ein neues Finanzinstrumentarium ermöglicht Baugenossenschaften eine langfristige Planung

Optimierung per Knopfdruck

Eine auf Liegenschaftenbewirtschaftung spezialisierte Firma hat zusammen mit der Siedlungsgenossenschaft Luftverkehr (Silu) ein neues Controlling-Tool entwickelt. Dank C-Casa sollen Baugenossenschaften künftig ihr Liegenschaften-Portfolio optimieren können. Mit einigen wenigen Eingabedaten wird eine finanzielle Planung über den Zeitraum von bis zu zwanzig Jahren möglich.

VON ROBERT WILDI ■ Der Niedergang der Swissair vor bald zwei Jahren hatte für die Siedlungsgenossenschaft Luftverkehr (Silu) ziemlich weitreichende Folgen. Die 1960 wegen des rasanten Wachstums der einst stolzen Schweizer Airline gegründete Genossenschaft handelte rasch, Silu-Präsident Peter Graf erinnert sich: «Wir legten damals sofort eine Kartei aller Probleme an, die auf uns zukommen könnten, und nahmen die notwendigsten Massnahmen unverzüglich in Angriff.» Sein Hauptinteresse lag darin, das Vertrauen der damals 850 Silu-Genossenschafterinnen und -Genossenschafter nicht aufs Spiel zu setzen. Der Bedarf an besseren und längerfristigen Planungsmöglichkeiten wuchs schlagartig. Für Graf war klar: Die 814 Silu-Wohnungen in gesamthaft 79 Liegenschaften brauchen ein Controlling-Instrumentarium, das der Genossenschaft einen langfristigen Ausblick ermöglicht.

ZUSAMMENARBEIT MIT SPEZIALISTEN. Dieser Wunsch brachte Graf und die Silu in Kontakt mit der Qualicasa AG. Die in Wiesendangen domizilierte Unternehmung setzt sich ein für Transparenz und Qualität in der ökonomischen Betrachtung von Liegenschaften. Sie erbringt hauptsächlich Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Bewertung und Bewirtschaftung von Bauten. Qualicasa ist demnach kein Informatikunternehmen, stellt jedoch seinen Kunden im Bedarfsfall Software-Werkzeuge zur Verfügung. Das Unternehmen hält sich streng an ökonomische und ökologische Richtlinien und überprüft für seine Kundschaft die Substanz bestehender Bauten als Basis für eine fundierte Finanzplanung.

Nachdem die Silu im Zuge der Swissair-Wirren zunächst in Eigenregie eine neue Bauund Finanzplanung in Angriff genommen hat-

te, wandte sich die Genossenschaft in dieser Sache an die Wiesendanger Firma. Der Vorstand interessierte sich zunächst für die Dienstleistung von Qualicasa, welche die Bausubstanz des Liegenschaften-Portfolios genau analysiert. Für Silu-Präsident Peter Graf entsprach dies allerdings noch nicht genau der Abdeckung seines Bedürfnisses. «Wir waren auf der Suche nach einem dynamischen Controlling-Instrumentarium, das uns in erster Linie eine solide Langfristplanung ermöglicht», erklärt Graf. So kam es, dass die Silu mit Qualicasa eine vertiefte Kooperation einging. Ziel: Die Entwicklung des Controllingtools C-Casa. Um das Projekt von Beginn weg breit abzustützen, zog Peter Graf für diesen Prozess neben einem Bankvertreter (ZKB) auch einen Treuhänder sowie einen Steuerexperten bei. «Durch die Integration dieser ausgewiesenen Fachleute in die Projektgruppe steht das neue Produkt auf einer soliden Basis und erhöht zudem unsere Kreditwürdigkeit», ist Graf überzeugt.

GENOSSENSCHAFTSSPEZIFISCHE MECHANIS-MEN BERÜCKSICHTIGT. Martin Küpfervon Qualicasa vertritt ebenfalls diese Meinung: «Banken und andere Geldgeber legen zunehmend Wert darauf, dass sie die finanzielle Situation ihrer Kreditnehmer genau kennen», so der Wirtschaftsinformatiker. C-Casa ist seiner Meinung nach ein ideales Werkzeug, um diesen Anforderungen gerecht zu werden. Das Controlling-Tool ermöglicht eine finanzielle Planung von Genossenschaften über einen Zeitraum von maximal zwanzig Jahren. C-Casa berücksichtigt dabei genossenschaftsspezifische Mechanismen wie die Äufnung von Erneuerungs-, Amortisations- und Heimfallfonds sowie die Möglichkeit, zukünftige Investitionen, Devestitionen oder Belehnungsveränderungen planerisch abzubilden

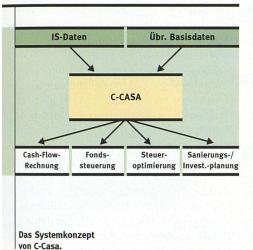
und deren Folgen vorauszusehen. «Mit C-Casa kann viel Zeit eingespart werden, da nicht mehr jedes Jahr die ganze Datenflut von neuem eingegeben werden muss», nennt Küpfer einen wichtigen Vorteil des neuen Controlling-Tools. Es ermögliche den Genossenschaften eine aktivere Gestaltung des Immobilien-Portfolios, da auch eine konkretere Planung von Instandsetzungen gewährleistet werde.

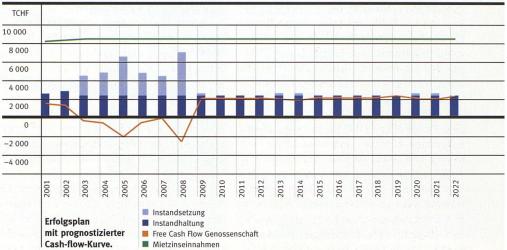
Auch der Aufwand zum Erlernen ist relativ gering. C-Casa wird per CD beim Finanzführer einer Baugenossenschaft installiert und kann bereits nach einer halbtägigen Einführungszeit angewendet werden. «Es handelt sich um ein strategisches Führungsinstrument, das nicht im täglichen operativen Geschäft zur Anwendung kommt», hält Küpfer fest. Er ist überzeugt, dass mit C-Casa eine nachhaltige Optimierung des Liegenschaften-Portfolios möglich ist. Anwendbar ist es gemäss dem Qualicasa-Manager sowohl bei kleinen, mittleren als auch grossen Wohnbaugenossenschaften.

GÜNSTIG UND EINFACH ZU BEDIENEN. C-Casa fügt sich nahtlos in das bestehende Dienstleistungsangebot von Qualicasa ein. Mit ihren Tools A-Casa (Analyse anhand bauphysikalischer Messungen) und B-Casa (Bausubstanzprüfung durch Instandsetzungsund Instandhaltungsprognose) führt die Firma je nach Kundenbedürfnis unterschiedlich ausgeprägte Zustandserfassungen von Liegenschaften durch. Die anhand von B-Casa errechneten Daten können nun direkt für die Finanzplanung verwendet und in C-Casa importiert werden. Damit ergibt sich für C-Casa ein funktionales Systemkonzept (siehe Grafik). Die übrigen Basisdaten werden aus den Verwaltungsdaten, dem Jahresbericht, aus Strategiepapieren usw. entnommen und

Instandhaltung	2007 2265				Konsolidierter Erfolgsplan Genossenschaft, Teil 1 (Alle Beträge in TCHF)							
Instandsetzung 0	2265	2007	2006	2005					Jahr			
Display		2265	2265	2265	2265	2265	2762	2437	Instandhaltung			
Aktivierung IS und Investitionen (-) 0 67 6870 6870 6870 6870 6871 8571 8571 8571 8571 8571	2100	2100	2400	4100	2400	2200	0	0	Instandsetzung			
Betriebs- und Verwaltungskosten 1978 1956 2116 216 216 216 216 216 216 267 677	0	0	0	0	0	0	0	0	Übr. Investitionen			
Risikokosten 0 0 67 67 67 67 Übriger Aufwand 22<	0	0	0	0	0	0	0	0	Aktivierung IS und Investitionen (-)			
Obriger Aufwand 22	2116	2116	2116	2116	2116	2116	1956	1978	Betriebs- und Verwaltungskosten			
Latente Verpflichtungen 0	67	67	67	67	67	67	0	0	Risikokosten			
Total Aufwand 4437 4740 6670 6870 8570 6870 Miletzinseinnahmen 8282 8398 8571 8571 8571 8571 Übriger Etrag 1329 1249 1433 1433 1433 1433 Total Etrag 9611 9647 10004 10004 10004 10004 1 Abschreibungen 2287 -713 2265 2253 2240 2232 Gewinn vor Steuern und Zinsen (EBIT) 2887 5620 1069 881 -806 902 Fremdkapital-Zinsen 2884 2658 2723 2723 2723 2723 Gewinn nach Zinsen vor Steuern (EBT) 3 2962 -1654 -1842 -3529 -1821 - Steuern 0 0 0 0 0 0 0	22	22	22	22	22	22	22	22	Übriger Aufwand			
Mietzinseinnahmen 8282 8398 8571 8571 8571 8571 Übriger Ertrag 1329 1249 1433 1433 1433 1433 Total Ertrag 9611 9647 10004 10004 10004 1 Abschreibungen 2287 -713 2265 2253 2240 2232 Gewinn vor Steuern und Zinsen (EBIT) 2887 5620 1069 81 -806 902 Fremdkapital-Zinsen 2884 2658 2723 2723 2723 2723 Gewinn nach Zinsen vor Steuern (EBT) 3 2962 -1654 -1842 -3529 -1821 - Steuern 0 0 0 0 0 0 0	0	0	0	0	0	0	0	0	Latente Verpflichtungen			
Obriger Ertrag 1329 1249 1433 1434 1604 1604 1604 2525 2253 2253 2243 2253 2253 2253 2723 2723 2723 2723 2723 2723 2723	6570	6570	6870	8570	6870	6670	4740	4437	Total Aufwand			
Total Ertrag 9611 9647 10004 10004 10004 10004 1 Abschreibungen 2287 -713 2265 2253 2240 2232 Gewinn vor Steuern und Zinsen (EBIT) 2887 5620 1069 881 -806 902 Fremdkapital-Zinsen 2884 2658 2723 2723 2723 2723 Gewinn nach Zinsen vor Steuern (EBT) 3 2962 -1654 -1842 -3529 -1821 Steuern 0 0 0 0 0 0	8571	8571	8571	8571	8571	8571	8398	8282	Mietzinseinnahmen			
Abschreibungen 2287 -713 2265 2253 2240 2232 Gewinn vor Steuern und Zinsen (EBIT) 2887 5620 1069 881 -806 902 Fremdkapital-Zinsen 2884 2658 2723 2723 2723 2723 Gewinn nach Zinsen vor Steuern (EBT) 3 2962 -1654 -1842 -3529 -1821 - Steuern 0 0 0 0 0 0 0	1433	1433	1433	1433	1433	1433	1249	1329	Übriger Ertrag			
Gewinn vor Steuern und Zinsen (EBIT) 2887 5620 1069 881 -806 902 Fremdkapital-Zinsen 2884 2658 2723 2723 2723 2723 Gewinn nach Zinsen vor Steuern (EBT) 3 2962 -1654 -1842 -3529 -1821 - Steuern 0 0 0 0 0 0 0	0004 1	10004	10004	10004	10004	10004	9647	9611	Total Ertrag			
Fremdkapital-Zinsen 2884 2658 2723 2723 2723 2723 Gewinn nach Zinsen vor Steuern (EBT) 3 2962 -1654 -1842 -3529 -1821 - Steuern 0 0 0 0 0 0 0	2222	2222	2232	2240	2253	2265	-713	2287	Abschreibungen			
Gewinn nach Zinsen vor Steuern (EBT) 3 2962 -1654 -1842 -3529 -1821 - Steuern 0 0 0 0 0 0 0	1212 -	1212	902	-806	881	1069	5620	2887	Gewinn vor Steuern und Zinsen (EBIT)			
Steuern 0 0 0 0 0 0	2723	2723	2723	2723	2723	2723	2658	2884	Fremdkapital-Zinsen			
	-1511 -	-1511	-1821	-3529	-1842	-1654	2962	3	Gewinn nach Zinsen vor Steuern (EBT)			
Gewinn/Verlust 3 2962 -1654 -1842 -3529 -1821 -	0	0	0	0	0	0	0	0	Steuern			
	-1511 -	-1511	-1821	-3529	-1842	-1654	2962	3	Gewinn/Verlust			
Abschreibungen (+) 2287 -713 2265 2253 2240 2232	2222	2222	2232	2240	2253	2265	-713	2287	Abschreibungen (+)			
Aktivierung IS + Investitionen (-) 0 0 0 0 0 0	0	0	0	0	0	0	0	0	Aktivierung IS + Investitionen (-)			
Diverser Aufwand (+) 0 0 0 0 0 0	0	0	0	0	0	0	0	0	Diverser Aufwand (+)			

Mit C-Casa lassen sich langfristige Erfolgspläne auf Siedlungs- wie auf Genossenschaftsebene erstellen (Ausschnitt).





direkt in C-Casa eingegeben. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Mietzinseinnahmen, Betriebs- und Verwaltungskosten, Belehnungshöhen und Finanzierungskosten, geplante Belehnungsveränderungen, Investitionen usw. Die Verarbeitung aller Planungseckwerte führt zu Erfolgs- und Fondsplänen sowohl auf Siedlungs- als auch Genossenschaftsebene (siehe Grafik).

Dank der wenigen Eingabedaten ist die Bedienung von C-Casa recht einfach. Wenn sich Basisdaten verändern, müssen diese einfach per Knopfdruck neu definiert werden. Das System berechnet danach umgehend die Ausblicke und Prognosen für die adaptierten Daten. Die Preisgestaltung für C-Casa ist abhängig von der Tiefe der Zusammenarbeit eines Kunden mit Qualicasa und von dessen Portfolio-Grösse. C-Casa ist jedoch im Vergleich zu anderen Produkten ähnlicher Art günstig. «Die Silu hat uns für die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Entwicklung des Controlling-Tools einen Pauschalbeitrag

bezahlt und selber sehr viel eingebracht», sagt Küpfer. Der Qualicasa-Manager ist überzeugt, dass C-Casa gegenüber um ein Vielfaches teureren Produkten bezüglich Leistung und Qualität problemlos mithalten kann. Eine direkte Konkurrenz zu C-Casa kann Küpfer ohnehin nicht ausmachen. «Uns sind im Markt für Wohnbaugenossenschaften nur starre und keine weiteren dynamischen Controlling-Instrumentarien bekannt», glaubt er zu wissen.

ZEITERSPARNIS FÜR VORSTÄNDE. Für Peter Graf umfasst C-Casa sämtliche Leistungen, die er sich für eine solide Finanzplanung der Silu gewünscht hat. «Wir waren seit geraumer Zeit auf der Suche nach administrativer, betriebswirtschaftlicher und methodischer Unterstützung und haben diese in C-Casa gefunden», so Graf, der beruflich als Personalleiter bei Swissport tätig ist. Wichtig war ihm, auch die zeitliche Entlastung des Silu-Vorstandes, dem er ehrenamtlich vorsteht.

Dank C-Casa sei der Arbeitsaufwand gesunken und gleichzeitig der Informationsstand markant gestiegen. Das Controlling-Tool erstellt für die Silu einen Erfolgsplan mit prognostizierter Cashflow-Kurve bis zum Jahr 2022 (siehe Grafik), nach der sich die Genossenschaft richten kann.

Graf räumt C-Casa sehr gute Marktchancen ein. «Das neue Controlling-Tool schafft die notwendige Transparenz und zugleich den geforderten Langzeitausblick für Investitionsüberlegungen», so der Silu-Präsident. Mit C-Casa könne sich die Genossenschaft in eigener Initiative röntgen und damit automatisch ihr Rating für Kreditlimiten und Kreditzinsen bei Kapitalgebern verbessern. «Zugleich erhält die Genossenschaft dank C-Casa ein breit abgestütztes Controlling-Instrument, das auch die Gestaltung der Zukunft erleichtert», fährt Graf fort. Schliesslich könne sich der Genossenschaftsvorstand dank der Transparenz von C-Casa vor allfälligen Verantwortlichkeitsklagen schützen.