

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 81 (2006)  
**Heft:** 1-2

**Artikel:** Immobilienverwaltung leicht gemacht?  
**Autor:** Krucker, Daniel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107449>

### **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:** 25.12.2025

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

Wie Softwaretools das Immobilien-Portfoliomanagement vereinfachen

# Immobilienverwaltung leicht gemacht?

Die professionelle Bewirtschaftung von Immobilienportfolios ist eine komplexe, zeitaufwändige Aufgabe. Softwaretools versprechen mehr Effizienz, tiefere Verwaltungskosten und einfache Möglichkeiten zur langfristigen Betrachtung des gesamten Immobilienbestands. Was können diese Lösungen und welche sind für Baugenossen-schaften geeignet?

**VON DANIEL KRUCKER ■** Die Verwaltung von Immobilien ist ein arbeitsintensives Geschäft: Mietverträge wollen ausgestellt, Heiz- und Nebenkosten abgerechnet oder Mietzinse angepasst werden. Daneben gilt es, die Liegenschaften- und Finanzbuchhaltung im Griff zu haben und den gesamten Immobilienbestand zu unterhalten. Der hohe Erneuerungsbedarf trägt weiter dazu bei, dass die Verwaltungen viele Aspekte auf einmal im Auge behalten müssen. Heute ist nicht mehr nur Kostentransparenz gefragt, sondern auch mögliche Risiken und Entwicklungstendenzen rücken immer stärker ins Blickfeld. Bei den professionellen Investoren gab es spätestens nach den spektakulären Verlusten der frühen Neunzigerjahre ein böses Erwachen. Sie sind es auch, die sich als Erste nach spe-

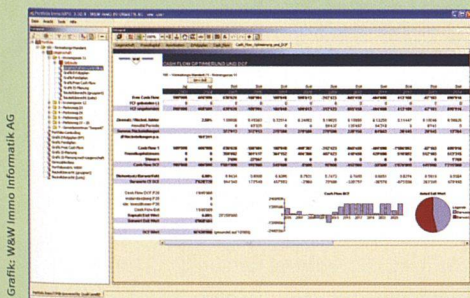
zifischen Softwarelösungen für Immobilienunternehmen umgeschaut haben.

**DER TEUFEL STECKT IM DETAIL.** Unterdessen gibt es in der Schweiz eine Handvoll Firmen, die selbst entwickelte, auf den hiesigen Markt abgestimmte Produkte anbieten. Dies sind in der Regel Verwaltungstools mit umfangreichen Funktionen für die Vertragserstellung, für Heiz- und Nebenkostenabrechnungen, Mietzinsanpassungen, Buchhaltung und Inkasso. Weil die Immobilienverwaltung als Geschäftsfeld nicht immer wieder neu erfunden werden kann, sind die Unterschiede zwischen den einzelnen Lösungen denn auch eher im Detail, der Darstellung oder Bedienung zu finden. Manche Hersteller bieten für Genossenschaften optional eine Anteilscheinver-

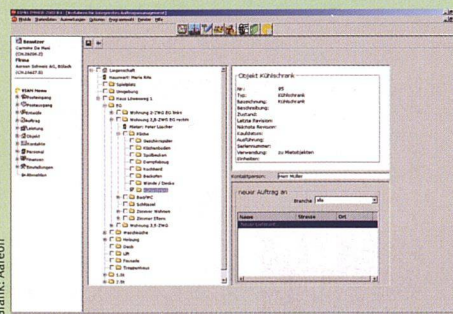
waltung an. Als weitere separate Module sind zum Beispiel Kreditoren- oder Lohnprogramm erhältlich.

Neben den generellen Verwaltungsaufgaben haben die meisten dieser Softwarelösungen jedoch vor allem eines der derzeit meistgehörten Schlagworte der Branche im Visier: das Portfoliomanagement oder Liegenschaftscontrolling. Wie lassen sich Immobilien optimal nutzen und erhalten? Wie definiert man eine langfristige Strategie, wie erreicht man die gewünschte Wertentwicklung? An diese Fragen knüpfen die Schweizer Softwareanbieter an.

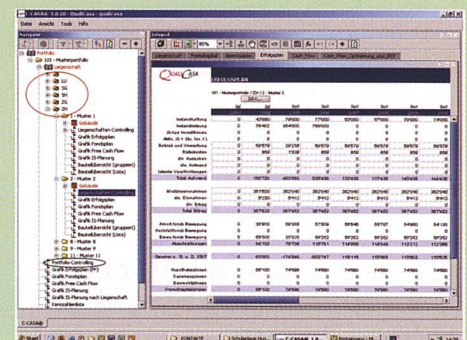
**LANGFRISTIG PLANEN UND VERGLEICHEN.** Die W&W Immo Informatik AG beispielsweise bietet mit Immotop ein spezielles Programm für ►



Grafik: Aareon



Die Daten zur technischen Verwaltung eines Objekts sind übersichtlich dargestellt. Handwerker verfügen so über alle nötigen Informationen, um eine Offerte zu erstellen.



Grafik: QualCasa

Mit C-Casa lassen sich die Instandsetzungskosten für Liegenschaften über einen längeren Zeitraum berechnen.

Mit Immotop können Immobilienbesitzer den Cashflow einer Liegenschaft langfristig optimieren.



das Portfoliomanagement. Der Immobilienbewirtschafter kann mithilfe der Software den baulichen Zustand der Gebäude beurteilen. Auf dieser Basis errechnet Immotop den künftigen Investitionsbedarf und unterstützt somit die langfristige Finanzplanung und -optimierung. Es ist auch möglich, eine rollende Instandsetzungsplanung pro Bauteil für jede Liegenschaft aufzugleisen. Wer in den Verwaltungen für solche oder ähnliche Aufgaben verantwortlich zeichnet, ist dank der Software in der Lage, jederzeit über den Zustand aller Liegenschaften Auskunft zu geben.


Damit sich die eigenen Berechnungen mit anderen Liegenschaftsdaten vergleichen lassen, bietet Immotop Schnittstellen zu Benchmarksystemen (zum Beispiel von Wüest & Partner) an. Was heisst das in der Praxis? Immobilienbesitzer beliefern den Datenpool von Wüest & Partner, in dem die Liegenschaften von zahlreichen Verwaltungen erfasst sind, mit Informationen. Für den Kunden sind dadurch einerseits Auswertungen des gesamten Datenpools erhältlich, andererseits kann er auch die eigenen Liegenschaften mit den übrigen

vergleichen. Die Auswertungen enthalten zum Beispiel Informationen über die Mietpreise pro Wohneinheit oder Quadratmeter, über Fluktuation, Leerstand, Mietdauer und weitere Marktwerte.

**KOMMUNIKATIONSPLATTFORM FÜR BAUTRÄGER.** Eine umfassende Lösung für das Liegenschaftscontrolling bietet auch die Firma QualiCasa mit ihrem Programm C-Casa. Mithilfe dieses Tools sind Finanzplanungen über einen grossen Zeitraum von bis zu 20 Jahren möglich. Besonders sinnvoll ist der Einsatz eines EDV-Programms, wenn man eine bestimmte Situation simulieren möchte. Mit wenig Aufwand lassen sich in C-Casa verschiedene Szenarien ausarbeiten. So ist es zum Beispiel möglich, schon im September einen Jahresabschluss zu simulieren.

Ein weiterer grosser Softwareanbieter ist die Aareon AG. Auch sie bietet Produkte für die Liegenschaftsverwaltung und das Portfoliomanagement. Ausserdem betreibt das Unternehmen seit eineinhalb Jahren das Serviceportal VIAM. Das Portal versteht sich als Kommunikations- und Interaktionsplattform für die Baubranche. Eine Baugenossenschaft kann über VIAM Aufträge (zum Beispiel für die laufende Instandhaltung, für Notfallreparaturen, aber auch für Grossaufträge) oder Offerten direkt einspeisen. Die Eingaben werden dann im System erfasst und über VIAM abgewickelt. Im Portal sind nach Angaben des Anbieters bereits über 1300 Handwerker registriert. Die Auftraggeber stellen ihre Anfrage online ein und erhalten auf demselben Weg eine Offerte. Diese Dienstleistung kostet die Nutzer nichts, sondern ist in der Lizenz für das Gesamtsoftwarepaket, zum Beispiel für die Liegenschaftsverwaltung, inbegriffen.

**KEINE PERFEKTE LÖSUNG «AB STANGE».** Mit einer gewissen Berechtigung behaupten EDV-Anbieter, dass ihre Produktpakete alle Bedürfnisse potenzieller Anwender abdecken. Dennoch gilt hier: Es gibt nicht die perfekte Lösung «ab Stange». Schliesslich hat jeder Anwender spezifische Anforderungen. Vielleicht muss ein neues System deshalb mit einem bestehenden zusammengelegt oder – was häufig vorkommt – die ins Auge gefasste EDV-Lösung den betriebspezifischen Bedingungen angepasst werden. Wer mit dem Gedanken spielt, eine neue oder gar erstmalig eine Immobiliensoftware zu implementieren, ist gut beraten, eine persönliche Beratung des Herstellers in Anspruch zu nehmen.

Preisangaben auf Prospekten oder in Verkaufsgesprächen beziehen sich meist auf den Kauf eines Produktes, das nicht mehr speziell angepasst werden muss. Darum ist es schwierig, klare Preisrichtlinien zu nennen. Letztlich sind Investitionen auch davon abhängig, wie gross der Immobilienbesitz ist und für wie viele Arbeitsplätze eine Lizenz gelöst werden muss. Grundsätzlich muss mit Kosten ab mindestens 5000 Franken gerechnet werden. Vor einem definitiven Vertragsabschluss sollte man sich auch über folgende Fragen Klarheit verschaffen: Wie hoch fallen die jährlichen Lizenzgebühren aus? Sind die Installationskosten im Preis inbegriffen? Werden Programmschulungen vor Ort separat verrechnet? Wie wird der Support verrechnet? Ist dieser in den Lizenzgebühren inbegriffen? Ist eine EDV-Anlage installiert, geht die Arbeit erst richtig los. Denn nun müssen die «intelligenten» Gefässe von Datenbanken gefüllt werden. Ist diese zeitaufwändige Arbeit aber erledigt, wird der Käufer profitieren. 

#### Die wichtigsten Softwareanbieter für Immobilienverwaltung und Portfoliomanagement:

W&W Immo Informatik AG  
www.wwimmo.ch

Aareon Schweiz AG  
www.aareon.com

QualiCasa AG  
www.qualicasa.ch

Anzeigen

## Bauen ohne Zielabweichung !

www.derbauherr.ch

www.schaub-maler.ch

# Ausbildungs-Service

Wir bilden Lehrlinge aus, seit 105 Jahren! Damit Ihre und unsere Qualitätsansprüche auch in Zukunft sichergestellt sind, ist jeder elfte Schaub Maler ein Lehrling.

Schaub Maler AG – heute und in Zukunft.



**Schaub Maler AG**

Hofackerstrasse 33, 8032 Zürich  
Tel. 044 381 33 33, Fax 044 381 33 34  
info@schaub-maler.ch