

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

Autor(en): **Christen, Balz / Krucker, Daniel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **83 (2008)**

Heft 4

PDF erstellt am: **17.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107667>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

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.

**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

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.

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 auftragge-

benden 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](http://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 ein 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 Liegenschaftensportefolles
- Genossenschaftliche Gemeinschaftsförderung und Genossenschaftsidentität
- Interne Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

Haben Sie Fragen zu einem der aufgeführten Themen? Unter [www.svw.ch/beratung](http://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

