

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 64 (1989)  
**Heft:** 11

**Artikel:** "Albertli" : ein Mitarbeiter mehr in der Baugenossenschaft  
**Autor:** Textor, Jürg / Ruppert, Hans-Peter  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105700>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

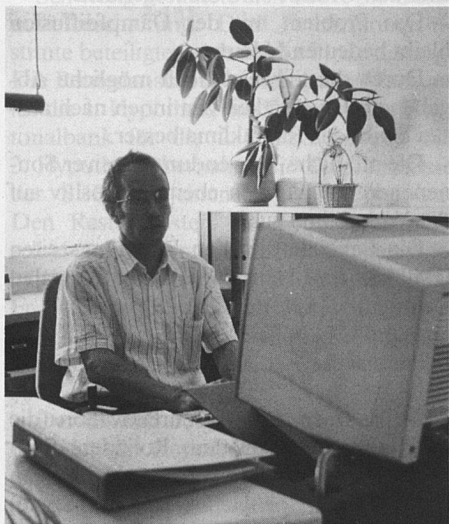
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 16.03.2025

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

## «Albertli» Ein Mitarbeiter mehr in der Baugenossenschaft

Welche Aufgaben können in einer Baugenossenschaft vom Computer wahrgenommen werden? Woran ist bei der Einführung eines neuen Systems zu denken? Jürg Textor, NCR (Schweiz) stellte einige Fragen an Hans-Peter Ruppert, Geschäftsführer der Baugenossenschaft Sonnengarten.



Hans-Peter Ruppert, Geschäftsführer der Baugenossenschaft Sonnengarten

Wie waren Sie vor dem Einsatz von EDV im Bereich Verwaltung und Buchhaltung organisiert?

Bevor wir mit einer eigenen EDV-Anlage gearbeitet haben, beanspruchten Mietzins-Inkasso, Anteilscheinverwaltung und Depositenkasse den Service eines Rechenzentrums. 1984 fing man an, sich Gedanken über die Anschaffung einer eigenen EDV-Anlage zu machen. Es schien effizienter zu sein, alle Arbeiten im eigenen Betrieb zu erledigen. So wollte man schneller Informationen für die Verwaltung aufbereiten, die diese wiederum für die Mieterverbände, für die Mieter und für eigene Zwecke benötigte. Die monatlichen Zahlen (Bilanzen) an den Vorstand sollten wieder termingerecht erstellt werden, und nicht zuletzt war der nebenamtliche Kassier durch das Führen des Hauptbuches überlastet.

Wie sind Sie bei der Evaluation vorgegangen?

Man hat sich an Lösungen anderer Baugenossenschaften orientiert. Es wurde zuerst geprüft, ob ein Anschluss bei einer grösseren Genossenschaft möglich wäre, hat aber sehr schnell gesehen, dass die Kosten zu hoch sind. Man entschied sich für die eigene Anlage im Haus und so dem jederzeitigen Zugriff auf Daten, die für die Baugenossenschaft relevant sind. Eine Kommission, bestehend aus Präsident, Kassier, Aktuar und Verwalter, erarbeitete unter Beizug eines Fachmannes (Fides) ein Pflichtenheft. Aus Kostengründen wählte man nicht eine Eigenentwicklung, sondern ein Standardpaket, das den Ansprüchen einer Baugenossenschaft genügt und die Kosten in Grenzen hält. Dem Gesamtvorstand wurde der Antrag unterbreitet, eine NCR-Anlage mit den entsprechenden Software-Paketen zu kaufen. Drei Hauptargumente: Erstens: Hardware, Software, Support, Wartung und Schulung aus dem gleichen Haus. Zweitens: Möglichkeit, alle bestehenden Daten bei einem Hardwareausbau oder dem Wechsel auf eine grössere Anlage zu übernehmen. Drittens: Anpassung der Liegenschafts-Software bei gesetzlichen Änderungen innert nützlicher Frist.

Was hat sich seit der Umstellung auf EDV für Sie und Ihre Mitarbeiter geändert?

Es hat sich sehr viel geändert. Langweilige Arbeiten wie das Kontrollieren der Mietzinse kann der Computer selber erledigen. Dadurch kann die Verwaltung mehr Zeit für die Probleme und Anliegen der Mieter verwenden, auch das Mahnwesen ist durch die EDV-Anlage sichergestellt. Die Heizabrechnungen aller unserer Liegenschaften sind heute für alle Mieter in etwa sechs Stunden verpackungsbereit. Früher wurde nur für das Ausrechnen einer Abrechnung ein ganzer Tag verwendet. Bei 10 Heizanlagen sind das zwei Wochen Arbeit. Der Vorstand kann jetzt den Cashflow bereits am 31. Januar verteilen, das heisst die ganze Buchhaltung ist in der ersten Woche Februar fixfertig abgeschlossen. Das sind Erfolge, die sich sehen lassen und die dem Vorstand Sicherheit und vor allem Zeitersparnis bringen. Die Arbeitsplätze werden auch attraktiver für Leute, die Bereitschaft zeigen, sich mit dem Computer vertraut zu machen und sich ständig weiterzubilden. Wir sind heute in der Lage, einem Mieter, der bei uns am Schalter ei-

nen neuen Einzahlungsschein verlangt, weil er den alten verloren hat, diesen innert wenigen Minuten nachzudrucken und ihm direkt in die Hand zu drücken. Das führt auch wieder zu Einsparnissen in der Buchhaltung, da praktisch keine Zahlungen manuell gebucht werden müssen.

Ihre Antwort bringt mich auf die nächste Frage: Wo kann man mit einem Computer am meisten Zeit sparen?

Am meisten Zeit spart man bei Massenvorarbeiten wie Mietzinsinkasso, Mahnlauf, Einzahlungsscheine drucken, Heizabrechnung, Liegenschaften-Abrechnung, Abschlussarbeiten. Wir führen eine Liegenschaftsbuchhaltung über jede Bauetappe; wenn alle Rechnungen verbucht sind, benötigen wir etwa einen Tag, und die Abrechnungen aller elf Bauetappen sind auf Papier ausgedruckt, und wir sehen die Rendite der Bauetappe. Es führt auch dazu, dass wir aufgrund des Umsatzes mit einzelnen Unternehmen, z. B. dem Maler, zusammentreffen und mit ihm bessere Konditionen, z. B. 3 Prozent Skonto statt 2 Prozent, aushandeln. So kann man durch die Zahlen, die uns die EDV liefert, Geld sparen.

Sie können also sagen, dass sich die Investitionen gelohnt haben?

Ja. Zwar spart man kein Personal, aber die Service- und Auskunftsbereitschaft steigt enorm. Und mit dem Essen kommt der Hunger. Nicht nur beim EDV-Freak, sondern auch beim Vorstand und bei den Mietern. Die Erwartungen an den Computer und damit an die Dienstleistungen der Baugenossenschaft steigen ständig.

Kann auch der Vorstand, dem meistens die Fachkompetenz sowohl im Bereich Liegenschaft wie auch in EDV fehlt, vom Computer profitieren?

Sicher ja. Vor allem weil die Anlage im eigenen Haus steht und man so Entscheidungsgrundlagen jederzeit zur Verfügung hat. Ich denke vor allem ans BKP-Programm (Baukastenplanung), das vor der Vorstandssitzung gestartet werden kann. So ist der Vorstand über jeden Umbau im Bilde. Vergleichszahlen, Kostenvoranschlag, Vertragssumme, bereits getätigte Ausgaben stehen zur Verfügung. Das alles sind wichtige Zahlen, um grössere Umbauten und



Renovationen im Griff zu halten. Es können bei Umbauten auch Mieterwünsche berücksichtigt werden. Nach der letzten Renovation von 273 Wohnungen kann ich sagen, dass praktisch keine Küche gleich ist. Mit der direkten Anpassung des Mietzinses durch das EDV-System wurde dies erst möglich. Auch zu einem späteren Zeitpunkt ist der Mietzins nachvollziehbar und der einzelne Komfort einer Wohnung auf Listen aufgeführt.

**Wie werden sie vom NCR unterstützt?**

Der Kontakt zu unserm EDV-Lieferanten ist nicht mit dem Kauf des Systems abgebrochen. Unser Kontakt ist sehr gut. Wenn man anruft, ist immer jemand da, der versucht, das Problem zu lösen oder an die richtige Stelle zu verbinden. Neu ist auch der sogenannte NCR-Remote-Sup-

port, der mit einem Modem direkt an unsere eigene EDV-Anlage gekoppelt ist. Der Support-Mitarbeiter von NCR kann dann direkt von seinem Bildschirm aus Hilfe anbieten, und wir brauchen nicht zu warten, bis er die ganze Stadt Zürich durchquert hat. Bei der Änderung der Programme für das neue Eherecht wurde uns von NCR eine Diskette zugesandt, die ich ins System eingelesen habe. Bereits nach wenigen Minuten konnten wir die Namen der Ehepartner erfassen.

**Haben Sie auch Kontakt mit anderen Baugenossenschaften, die das Softwarepaket IMMOB von NCR anwenden?**

Ja. Zu den Genossenschaften meistens direkt. Es sind acht Baugenossenschaften im Raum Zürich. Hier funktioniert der Meinungsaustausch sehr gut. Man setzt

sich auch von Zeit zu Zeit an einen Tisch und diskutiert z. B. über mögliche genossenschaftsspezifische Änderungsvorschläge, die der NCR unterbreitet werden. Wenn Anliegen kanalisiert werden, lassen sich auch die Kosten im Rahmen halten. Zudem existiert eine Anwenderorganisation. Ihre Mitglieder treffen sich mit Vertretern der NCR jährlich mindestens einmal, um ihre Wünsche anzubringen und über Zukunftsperspektiven informiert zu werden.

**Wie kommen Sie mit der Handhabung der Programme zurecht?**

Das kann man nicht mit einem Satz beantworten. Immerhin handelt es sich um etwa 600 Programme, einfachere und umfassendere. Für alle Programme bestehen Beschreibungen in Handbüchern. Mit diesen sind praktisch alle Fragen beantwortet.

**Baugenossenschaft Sonnengarten**

Gemeinnützige Baugenossenschaft mit 806 Wohnungen und etwa 400 Nebenobjekten wie Parkplätze, Bastelräume, Garagen, Läden usw.

Mitarbeiter sind ein Geschäftsführer, zwei Sekretärinnen (Vollzeit und Teilzeit, 75%), 2 Hauswarte, 3 Gärtner und ein Bauverwalter, der vorwiegend für die technische Verwaltung verantwortlich ist.

Ihnen übergeordnet ist der Vorstand mit 9 Mitgliedern.



Ausschnitt aus der Überbauung am Wydäckerring

**Das vollelektronische Sauberkeits-Programm**

**WYSS MIRELLA**  
Qualität für Jahrzehnte.

**WYSS MIRELLA**  
Gebrüder Wyss AG Waschmaschinenfabrik 6233 Büren Telefon 045 74 00 74