

**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. 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:** 15.03.2025

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



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 Bau- und 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 MECHANISMEN BERÜCKSICHTIGT.** Martin Küpfer von 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 Belehungsveränderungen 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.

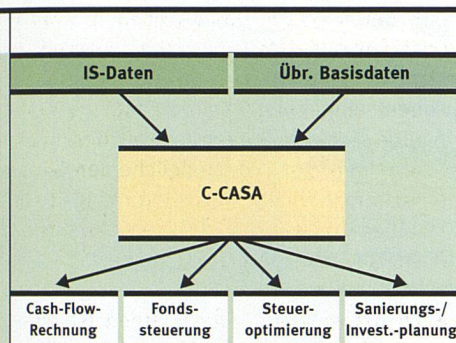
**GÜNSTIG UND EINFACH ZU BEDIENEN.** C-Casa fügt sich nahtlos in das bestehende Dienstleistungsangebot von Qualicasa ein. Mit ihren Tools A-Casa (Analyse anhand bauphysikalischer Messungen) und B-Casa (Bausubstanzprüfung durch Instandsetzungs- und Instandhaltungsprognose) führt die Firma je nach Kundenbedürfnis 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



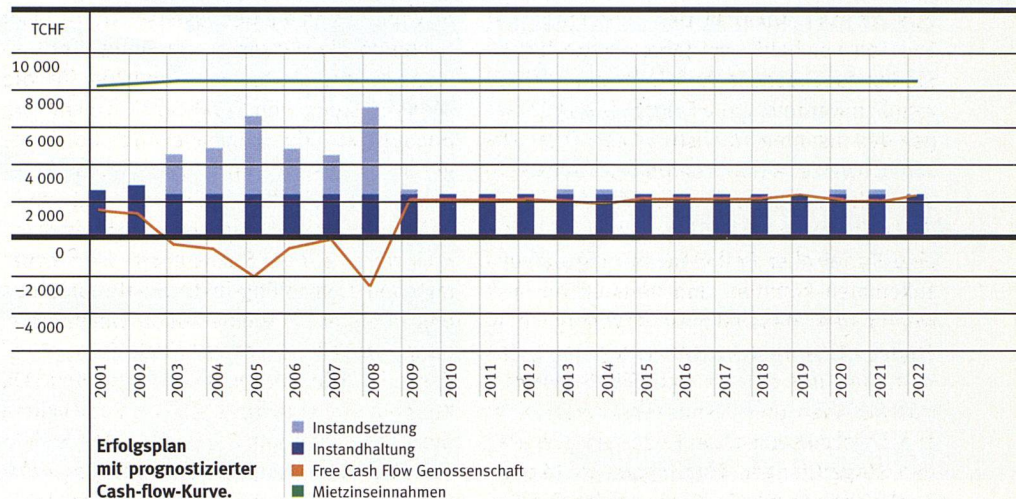
SILU Siedlungsgenossenschaft Luftverkehr  
**Konsolidierter Erfolgsplan Genossenschaft, Teil 1**  
(Alle Beträge in TCHF)

Jahr	Effektiv		Geplant						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Instandhaltung	2437	2762	2265	2265	2265	2265	2265	2265	
Instandsetzung	0	0	2200	2400	4100	2400	2100	445	
Übr. Investitionen	0	0	0	0	0	0	0	0	
Aktivierung IS und Investitionen (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	
Betriebs- und Verwaltungskosten	1978	1956	2116	2116	2116	2116	2116	2116	
Risikokosten	0	0	67	67	67	67	67	67	
Übriger Aufwand	22	22	22	22	22	22	22	22	
Latente Verpflichtungen	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Total Aufwand</b>	<b>4437</b>	<b>4740</b>	<b>6670</b>	<b>6870</b>	<b>8570</b>	<b>6870</b>	<b>6570</b>	<b>892</b>	
Mietzinseinnahmen	8282	8398	8571	8571	8571	8571	8571	8571	
Übriger Ertrag	1329	1249	1433	1433	1433	1433	1433	1433	
<b>Total Ertrag</b>	<b>9611</b>	<b>9647</b>	<b>10004</b>	<b>10004</b>	<b>10004</b>	<b>10004</b>	<b>10004</b>	<b>10004</b>	
Abschreibungen	2287	-713	2265	2253	2240	2232	2222	221	
Gewinn vor Steuern und Zinsen (EBIT)	2887	5620	1069	881	-806	902	1212	-11	
Fremdkapital-Zinsen	2884	2658	2723	2723	2723	2723	2723	2723	
Gewinn nach Zinsen vor Steuern (EBT)	3	2962	-1654	-1842	-3529	-1821	-1511	-38	
Steuern	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Gewinn/Verlust</b>	<b>3</b>	<b>2962</b>	<b>-1654</b>	<b>-1842</b>	<b>-3529</b>	<b>-1821</b>	<b>-1511</b>	<b>-38</b>	
Abschreibungen (+)	2287	-713	2265	2253	2240	2232	2222	221	
Aktivierung IS + Investitionen (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	
Diverser Aufwand (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	
Diverser Ertrag (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	

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



Das Systemkonzept von C-Casa.



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. ☺