

Selbständige Arbeit
zu einem Praxisproblem:

Umsetzung EDV-Einführung

Hermo Caminada
Finanzverantwortlicher Genossenschaft

1. Projektauftrag

1.1 Ausgangslage

Die Genossenschaft für Alterswohnungen Baar, gegründet im Jahr 1973, ist eine soziale Mitglieder-genossenschaft. Sie bezweckt die Bereitstellung von günstigen Alters-Wohnungen für die Bewohner der Gemeinde Baar ZG. Insgesamt verfügt sie über 61 Wohnungen bestehend aus 2 ½-3 ½-Zimmer-Wohnungen sowie zwei Gewerberäumen mit dazugehörenden Nebenräumen. Wohnen im Alter ist schweizweit aufgrund der demographischen Entwicklung ein aktuelles Thema.

Aufgrund der geplanten Demission der langjährigen Finanzverantwortlichen hat der Vorstand entschieden, dem designierten Nachfolger die Realisierung zur Übernahme der Immobilienverwaltung und Finanzbuchhaltung sowie die Integration einer neuen Softwarelösung zu übergeben. Das Immobilienverwaltungsmandat wird vom Vorstand an den Finanzverantwortlichen übergeben. Zur Ausübung des Mandats hat sich der Finanzverantwortliche in einer GmbH organisiert.

1.2 Restriktionen

Die Kosten für eine Datenmigration in eine neue Softwarelösung dürfen das Gesamtbudget von CHF 15'000.00 nicht übersteigen.

Es darf nur eine langjährig erprobte Immobiliensoftware für Wohnbaugenossenschaften zum Einsatz kommen, welche auch das Führen einer Anteilscheinbuchhaltung vorsieht.

1.3 Rahmenbedingungen

- Schnittstellen zwischen Finanzverantwortlichem des Vorstands der GfA und der Immobilienverwaltung sind vorhanden
- Datensicherheit ist jederzeit gewährleistet

1.4 Ziele

Mit dem Projekt sollen folgende Ziele erreicht werden:

Systemziele			Vorgehensziele
Wirtschaftlichkeit	Leistungsziele	Mitarbeiterziele	
Möglichst niedrige Investitionskosten	Gesamtüberblick über Finanzen der GfA	Hohe Benutzerfreundlichkeit	Rasche Realisierung
Tiefe wiederkehrende Kosten (z.B. Lizenzgebühr etc.)	Reporting integriert (hohe Transparenz)	Tiefe Komplexität (Stv. ohne Spezialkenntnisse möglich)	Miteinbezug Benutzer
	Objekt- und Mieterbewirtschaftung		

1.5 Projektorganisation

Finanzverantwortliche: Hermo Caminada
 Immobilienverwaltung: Cami-Casa GmbH, Frau Ursula Caminada
 Delegierte der GfA: Präsident German Schnyder

2. SWOT-Analyse

SWOT Analyse	
Stärken	Ursachen
- saubere Ablagestruktur	- tagesfertig
- Rückverfolgbarkeit	- EDV-Ausdruck, Papierlösungen
Schwächen	Ursachen
- mangelhafte Datensicherheit	- altes Buchhaltungs-System, Datensafe fehlt
- Wartungsvertrag ausgelaufen	- kein Anbieter auf dem Markt
- wenig Reportings möglich	- infolge Datenstruktur teils unmöglich - Integrationsgrad
- Zeitaufwand für Erfassung	- fehlende Weiterentwicklung - mangelnde Integration
Chancen	Ursachen
- Transparenz	- erweiterte Auswertungsmöglichkeiten
- Produktivitätssteigerung	- Verkürzung Durchlaufzeit Prozess - vereinfachtes Handling - hoher Integrationsgrad
- Qualitätssteigerung	- definierte Verantwortlichkeit und Kontrolle
- Motivationssteigerung Mitarbeiter	- moderne und praxistaugliche Bedingungen
Risiken	Ursachen
- Vergleich Vorjahres-Statistiken erschwert	- neues Datenmodell

3. Lösungsvarianten

3.1 Präferenzmatrix

Gewichtung	%	Rang	Anzahl	Ziele													
4	4	8	2	a	Möglichst niedrige Investitionskosten												
20	2	10	1	b	Tiefe wiederkehrende Kosten (z.B. Lizenzgebühr etc.)	b											
15	18	2	8	c	Gesamtüberblick über Finanzen der GfA	c	c										
13	16	3	7	d	Reporting integriert (hohe Transparenz)	c	d	d									
7	9	5	4	e	Vereinfachung der Abläufe	d	c	e	e								
14	20	1	9	f	Objekt- und Mieterbewirtschaftung	f	f	f	f	f							
11	11	4	5	g	Hohe Benutzerfreundlichkeit	f	g	d	c	g	g						
5	7	7	3	h	Rasche Realisierung	h	f	e	d	c	h	h					
7	9	5	4	i	Miteinbezug Benutzer	i	g	f	i	d	c	i	a				
4	4	8	2	j	Tiefe Komplexität (Stv. ohne Spezialkenntnisse möglich)	i	j	g	f	e	d	c	j	a			
100	100		45														

3.2 Nutzwertanalyse

Ziele	Variante 1 MOR		Variante 2 ImmoTop		Variante 3 Rimo		
Mussziele / Restriktionen							
Budget CHF 15'000.00	20'000.00		12'000.00		15'000.00		
langjährig erprobte Software	Ja		Ja		Ja		
Schnittstelle Finanzverantwortliche vorhanden	Ja		Ja		Ja		
Datensicherheit gewährleistet	Ja		Ja		Ja		
Kannziele							
Wirtschaftlichkeit	Gewichtung	Punkte	Nutzwert	Punkte	Nutzwert	Punkte	Nutzwert
Möglichst niedrige Investitionskosten	4	0	0	10	40	8	32
Tiefe wiederkehrende Kosten (z.B. Lizenzgebühr etc.)	20	6	120	10	200	10	200
Leistungsziele	Gewichtung	Punkte	Nutzwert	Punkte	Nutzwert	Punkte	Nutzwert
Gesamtüberblick über Finanzen der GfA	15	9	135	9	135	8	120
Reporting integriert (hohe Transparenz)	13	9	117	9	117	9	117
Vereinfachung der Abläufe	7	7	49	9	63	8	56
Objekt- und Mieterbewirtschaftung	14	9	126	9	126	9	126

Mitarbeiterziele	Gewichtung	Punkte	Nutzwert	Punkte	Nutzwert	Punkte	Nutzwert
Hohe Benutzerfreundlichkeit	11	7	77	10	110	8	88
Miteinbezug Benutzer	7	9	63	9	63	8	56
Rasche Realisierung	5	9	45	9	45	9	45
Tiefe Komplexität (Stv. ohne Spezialkenntnisse möglich)	4	7	28	9	36	8	32
Summe	100	76	760	93	935	87	872
Rang	3	Rang 3	Rang 1	Rang 2			

4. Empfehlung

4.1 Zusatzabklärung

- Softwarepräsentationen am Firmendomizil, MOR Zürich, W+W, Affoltern am Albis, Gespräche mit den Verkaufsverantwortlichen der Firma RIMO
- Praxisdemonstration bei Wohnbaugenossenschaften in Littau und Kriens, welche mit der Software MOR und Immotop arbeiten
- 10 Telefonate aufgrund Referenzlisten des Anbieters ImmoTop

4.2 Technische Lösungsvariante

Das Resultat aus der technischen Lösungsvariante Rang 1 hat sich in der Evaluationsanwendung ebenfalls ohne Zweifel als Favorit herausgestellt. Aufgrund der positiven Eindrücke bei der Software- und Referenzpräsentationen hat die Projektgruppe den Antrag für den Erwerb der Immo-Top Software von der Firma W+W Immo Informatik AG, Affoltern a. A., gestellt.

4.3 Entscheid Vorstand

Der Entscheid des Vorstandes fiel einstimmig zu Gunsten des Antrages.

5. Fazit

Nach bald 3-jähriger Praxisanwendung kann die GfA von einer durchaus sehr guten Branchenlösung berichten. Das modular aufgebaute Programm lässt für die Zukunft auch Verbesserungen und Erweiterungen im Bereich des genossenschaftlichen Immobilienmanagements zu.

Hermo Caminada, Finanzen
 Genossenschaft für Alterswohnungen
 6340 Baar

Baar, 1. März 2010