

Zahlen voll im Griff

Mit zentralem Rechnungswesen auf Erfolgskurs. Swisscanto verfügt heute über ein modernes, effizientes Management-Informationen-System mit aktuellsten und zuverlässigen Daten.

Wie andere institutionelle Anleger setzte früher auch Swisscanto für ihre Liegenschaften das klassische Bewirtschaftungsmodell ein.

Etwa 40 Bewirtschaftungsunternehmen, verteilt auf die ganze Schweiz, stellten die Betreuung des Immobilienportfolios im Vollmandat sicher. Die Qualität der technischen Bewirtschaftung vor Ort war gut. Jedoch die Aufbereitung der kaufmännischen Daten bereitete Swisscanto unzählige Schwierigkeiten:

Wie bringt man die Buchhaltungsdaten aus verschiedenen Immobiliensoftwares in stark unterschiedlichen Qualitäten unter einen Hut? Wie aussagekräftig sind die Buchhaltungszahlen im Jahresabschluss? Warum benötigt man mehrere Monate bis zur Konsolidierung?

Vision: Zeitnahes, aussagekräftiges MIS

Im Jahr 2005 entschied Swisscanto, ihr Bewirtschaftungssystem zu reorganisieren. Ziel: Jederzeit über transparente Management-Informationen in hoher Qualität verfügen. Swisscanto bildete ein Projektteam mit erfahrenen Immobilienspezialisten der Bereiche Bewirtschaftung, Rechnungswesen und Datenmanagement. Bereits nach kurzer Zeit wurde den Beteiligten klar: Nur das Aufbrechen des klassischen Bewirtschaftungsmodells erfüllt die hohen Erwartungen.

Eine einzige zentrale Stelle soll in Zukunft die für ein funktionierendes MIS relevanten Daten in hoher Qualität ausarbeiten. Swisscanto tat das Naheliegende und schaute sich auf dem Schweizer Markt nach Lösungen um. Wie machen es die anderen?

In welche Bereiche kann das Property Management unterteilt werden, welche Outsourcing-Lösungen gibt es?

Relcommit – decide on facts

Aus der intensiven Arbeit des Projektteams entwickelte sich die heute bekannte «Commit»-Lösung. Sie basiert auf der Idee, die Bewirtschaftung von Immobilien in drei Kernbereiche aufzuteilen und die Aufträge den besten Dienstleistungsanbietern zu vergeben. (www.commit.ch)

Die Kernbereiche sind

- Technische Bewirtschaftung: Betreuung der Mieter und Gebäude durch die regionalen Spezialisten vor Ort
- Immobilien Rechnungswesen: ein zentraler Leistungserbringer
- Daten Management: ein zentraler Leistungserbringer

Die anfänglichen Schwierigkeiten der Umstrukturierungen verschwanden in kürzester Zeit. Die neu geschaffenen Schnittstellen zwischen den Dienstleistungspartnern funktionieren sehr gut. Die gegenseitige Kontrolle (Vier-Augen-Prinzip) bewirkt zudem eine extrem hohe Datenqualität.

Kostentransparenz und effizientes Controlling

Heute verfügt Swisscanto über ein modernes, effizientes MIS mit aktuellsten und zuverlässigen Daten.

Karl Theiler, der heutige Leiter Immobilienanlagen der Swisscanto Asset Ma-

HUWILER SERVICES AG

Rechnungswesen für Immobilien

- Verarbeitet 9 Mia. Anlagekapital / 55 000 Mietobjekte
- Über 1000 Liegenschaftsbuchhaltungen mit Heiz- und Betriebskostenabrechnungen
- Rund 40 Mitarbeitende

agement AG und ehemalige Projektleiter, bekräftigt: «Unsere Pionierarbeit und die konsequente Umsetzung des Projekts haben die Entwicklung des Immobilienportfolios der Swisscanto massgebend beeinflusst. Das funktionierende Zusammenspiel unserer hochqualifizierten Partner bringt uns einen grossen Mehrwert.»

Der schweizweit grösste unabhängige Dienstleistungsanbieter für «Zentrales Rechnungswesen für Immobilien» ist Huwiler in Ostermundigen, Bern.

Bereits in der Projektphase brachte Huwiler ein fundiertes, langjähriges Know-how im Bereich der zentralen Immobilienbuchführung ein. Dies trug massgeblich zum jetzigen hohen Standard des MIS der Swisscanto bei. Huwiler ist heute für das ganze Immobilien Rechnungswesen verantwortlich.

Dies beinhaltet

- die Führung der Buchhaltungen auf Ebene der Liegenschaften wie auch
- die Konsolidierung dieser Liegenschaftsdaten in die Finanz-Buchhaltungen der Immobilien-Portfolios von Swisscanto. ▲



Rechnungswesen für Immobilien
www.huwiler.ch