



Jahresrechnung 2011



Bilanz	1
Erfolgsrechnung	2
Anmerkungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung	3
Anhang A Grundstücke	6
Anhang B Rückstellungen und Fonds	7
Anhang C Ertrag und Aufwand Baudenkmäler	8
Anhang D Risikomatrix	10

Die Jahresrechnung 2011 wurde durch den Stiftungsrat der Stiftung *Ferien im Baudenkmal* am 05. März 2012 genehmigt. Für den Stiftungsrat:

Severin Lenel, Präsident

Dr. Caspar Hürlimann

Bilanz per 31. Dezember 2011

Aktiven in CHF	Anmerkung	Konto	31. Dezember 2011	31. Dezember 2010
Kasse		1000	0.00	0.00
Postkonto 85-778179-9		1010	281'704.22	775'991.05
RB Kontokorrent FIB		1020	250'199.15	50'022.90
RB Sparkonto		1021	200'177.25	0.00
RB Festgeld		1022	0.00	0.00
Guthaben Vst		1025	671.75	251.20
Transitorische Aktiven	1	1070	499'926.95	488'300.00
Debitoren	2	11	117'461.00	122'965.30
Total Umlaufvermögen			1'350'140.32	1'437'530.45
Huberhaus		1200	240'000.00	240'000.00
Türalihus		1210	1.00	1.00
Haus Auf der Kreuzgasse		1220	260'000.00	1.00
Casa Döbeli		1230	260'000.00	260'000.00
Total Liegenschaften	3 / A		760'001.00	500'002.00
Weitere Anlagevermögen		14	0.00	0.00
Total Aktiven			2'110'141.32	1'937'532.45
Passiven in CHF	Anmerkung	Konto	31. Dezember 2011	31. Dezember 2010
Kreditoren	4	2000	366'497.53	35'376.10
Kreditoren Gutscheine		2015	9'680.00	4'635.00
Transitorische Passiven	5	2020	203'023.75	229'448.00
Total Fremdkapital			579'201.28	269'459.10
Darlehen	6	2201	100'000.00	50'000.00
Bewilligte Rückstellungen		2400	0.00	0.00
Rückstellungen Türalihus		2420	281'058.65	575'860.70
Rückstellungen Mollards-des-Aubert		2440	100'000.00	100'000.00
Rückstellungen Kleinbauernhaus		2450	175'228.30	135'644.40
Rückstellungen Stüssihofstatt		2460	40'000.00	0.00
Rückstellungen aus Talererlös 2007		2700	327'020.00	327'020.00
Rückstellungen für Objekte	Anhang B		923'306.95	1'138'525.10
Erneuerungsfonds Huberhaus		2801	21'023.80	26'755.05
Erneuerungsfonds Casa Döbeli		2803	51'913.50	59'420.45
Zweckgebundenes Fondkapital	Anhang B		72'937.30	86'175.50
Stiftungskapital		2900	100'000.00	100'000.00
Freies Kapital		2901	334'695.79	293'372.75
Organisationskapital			434'695.79	393'372.75
Total Passiven			2'110'141.32	1'937'532.45

Erfolgsrechnung 2011

in CHF	Anmerk.	Konto	Rechnung 2011	Budget 2011	Rechnung 2010
Freie Spenden und Legate		3000	51'642.40	50'000.00	2'621.17
Beitrag für Geschäftsstelle (SHS)	7	3080	85'000.00	85'000.00	75'000.00
Zweckgebundene Spenden	8	3010-14	269'253.35	830'000.00	921'255.05
Ertrag aus Beiträgen und Spenden			405'895.75	965'000.00	998'876.22
Geschäftsführung und Administration	9	5040/51ff	-130'182.50	-122'000.00	-90'987.00
Übriger Büro- und Verwaltungsaufwand		55	-6'966.13	-8'000.00	-6'011.55
Miete Geschäftsräume	10	5580	-6'600.00	-11'000.00	0.00
Aufwand Geschäftsstelle			-143'748.63	-141'000.00	-96'998.55
Erträge aus Vermietungen	Anhang D	31	111'938.50	105'300.00	90'589.65
Betriebsaufwand der Baudenkmäler	Anhang D	41	-44'993.90	-39'300.00	-22'883.05
Betriebserfolg für Baudenkmäler	11		66'944.60	66'000.00	67'706.60
Stiftungsrat und Beirat		5010/20	-516.20	-500.00	-208.00
Revision		5030	-4'275.25	-3'500.00	-4'358.40
Aufwand Evaluation/Erwerb		4010-30	-2'034.00	-2'500.00	-957.15
Information und Öffentlichkeitsarbeit	12	45	-12'758.13	-15'000.00	-23'959.30
Mittelbeschaffung	13	6000	-308.10	-15'000.00	-463.80
Sonstiger Betriebsaufwand			-19'891.68	-36'500.00	-29'946.65
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Abschreibungen			309'200.04	853'500.00	939'637.62
Finanzertrag		3400	1'376.35	250.00	654.65
Abschreibungen	14	6500	-497'709.70	-771'000.00	-445'183.85
Jahresergebnis vor Fonds- und Kapitalveränderungen			-187'133.31	82'750.00	495'108.42
Einlage zweckgebundene Fonds		61	-269'253.35	-780'000.00	-980'675.50
Entnahme zweckgebundene Fonds		3600	497'709.70	796'000.00	504'604.30
Erhöhung (-), Verminderung (+) zweckgebundene Fonds	15/ B		228'456.35	16'000.00	-476'071.20
Jahresergebnis vor Zuweisungen an das Organisationskapital			41'323.04	98'750.00	19'037.22
Zuweisung (-) / Entnahme (+) Stiftungskapital		6200	0.00	0.00	0.00
Zuweisung (-)/ Entnahme (+) Sanierungsfonds	16	6300	0.00	-9'000.00	0.00
Zuweisung (-)/ Entnahme (+) Freies Kapital	17	62	-41'323.04	-89'750.00	-19'037.22
Jahresergebnis nach Zuweisungen			0.00	0.00	0.00

Anmerkungen zur Bilanz 2011

1) Transitorische Aktiven: Das Konto setzt sich aus den untenstehenden zugesicherten, aber noch nicht erhaltenen Beiträgen zusammen. Zudem sind in diesem Konto noch einige falsche Zahlungen, die 2012 zurückbezahlt werden müssen, abgegrenzt.

Türalihus: 40'000.- Binding Stiftung, 178'300.- Restbetrag Bundesamt für Kultur, (gesamt 258'300.-, davon 2011 80'000.- ausbezahlt). 50'000.- Restbeitrag Kanton Graubünden (gesamt 150'000.-, davon 2010 / 2011 100'000.- ausbezahlt)

Haus Auf der Kreuzgasse: 100'000.- Renovationsfonds SHS, 78'000.- Kanton Bern (Lotteriefonds)

Stüssihofstatt: 20'000.- Otto Gamma Stiftung, 10'000.- Dätwylerstiftung.

2) Debitoren: Die offenen Debitoren sind hoch, weil 80% der Zahlung erst 42 Tage vor Mietantritt beglichen werden müssen.

3) Liegenschaften: Einen Überblick über die Investitionen und Abschreibungen gibt **Anhang A**. Vor und während der Renovation werden die Investitionen sofort abgeschrieben. Ab Fertigstellung des Umbaus wird der Wert der Liegenschaften jährlich über den Ertragswert errechnet und allenfalls angepasst.

4) Kreditoren: Die Kreditoren sind 2011 sehr hoch, weil in den letzten Dezembertagen 2011 noch viele Rechnungen im Zusammenhang mit der Renovation des Hauses Auf der Kreuzgasse und des Türalihus eingegangen sind, die erst im Januar/Februar 2012 bezahlt wurden.

5) Transitorische Passiven: Einbezahlte Mieteinnahmen für die Jahre 2012/2013 sowie die Rückstellung für die Revision.

6) Darlehen: Beitrag der Eigentümer des Hauses Auf der Kreuzgasse in Form eines zinslosen Darlehens, welches 2011 nochmals aufgestockt worden ist.

Anmerkungen zur Erfolgsrechnung 2011

7) Beitrag für Geschäftsstelle: Der Beitrag des Schweizer Heimatschutzes (SHS) für die Geschäftsstelle erfolgt in Form zur Verfügung gestellter Arbeitszeit.

8) Zweckgebundene Spenden: Folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die 2011 eingegangenen, bzw. zugesicherten Spenden:

	Konto	Rechnung 2011	Budget 2011	Rechnung 2010
gebundene Spenden und Legate	3010	0.00	50'000.00	0.00
Spenden/Beiträge Huberhaus	3011	0.00	0.00	16'955.05
Spenden/Beiträge Casa Döbeli	3013	0.00	0.00	75'000.00
Spenden/Beiträge Türalihus	3012	77'007.15	500'000.00	704'300.00
Spenden /Beiträge Kleinbauernhaus	3014	152'246.20	280'000.00	125'000.00
Spenden /Beiträge Stüssihofstatt	3015	40'000.00	0.00	0.00
Total Zweckgebundene Spenden		269'253.35	830'000.00	921'255.05

Spenden/ Beiträge Türalihus: Dieses Konto enthält vor allem eine grosse private Spende über CHF 50'000.- sowie einen Beitrag von Migros Kulturprozent von CHF 20'000.-. Budgetiert als Zielvorstellung war 2011 eine deutlich grössere Summe, welche leider nicht erreicht werden konnte. Trotzdem konnten die Renovationsarbeiten der ersten Etappe zu Ende geführt werden und es bleibt eine kleine Reserve in den Rückstellungen (vgl. Konto 2420 in der Bilanz).

Spenden/ Beiträge Kleinbauernhaus: Die Summe setzt sich zusammen aus einer Spende der Eigentümerin über CHF 20'000.-, dem Beitrag des Kantons von CHF 78'000.- und einer Spende der Wolferrmann-Nägeli Stiftung von CHF 50'000.- sowie einigen privaten SpenderInnen (Mailing Frühling 2011). Weitere CHF 50'000.- hat die Eigentümerin in Form eines Darlehens geleistet (s. Konto 2201 in der Bilanz).

9) Geschäftsführung und Administration: Das Konto beinhaltet die Lohnkosten für die Geschäftsführung, welche vom SHS übernommen werden (Gegenkonto 3080 „Beitrag Geschäftsstelle“), die effektiven Lohn- und Lohnnebenkosten der Administrativstelle sowie die Versicherungen und Abgaben für die Hauswarte.

10) Miete Geschäftsräume: 2011 wurde für die Benutzung der Büroräumlichkeiten beim SHS erstmals eine Miete bezahlt. Diese ist tiefer als budgetiert, weil weniger Fläche als angenommen zur Verfügung steht.

11) Betriebserfolg Baudenkmäler: Untenstehende Tabelle fasst zusätzlich zu Anhang D das Ergebnis der Vermietungen in den eigenen Häusern (Huberhaus und Casa Döbeli) zusammen, bzw. in denjenigen Häusern von Dritten, für welche die Stiftung Ferien im Baudenkmal die Hauswartung macht.

	Huberhaus				Casa Döbeli		Turrahus	Fischerhäuser
	2011	2010	2009	2008	2011	2010	2011	2011
Einnahmen	36'433.00	36'086.80	29'253.00	18'460.80	28'835.00	24'685.85	3'810.00	7'980.00
Ausgaben	-23'014.25	-16'129.60	-15'033.00	-11'276.60	-12'279.10	-6'753.45	-1'227.30	-8340.00
Bruttogewinn	13'418.75	19'957.20	14'220.00	7'184.20	16'555.90	17'932.40	2'582.70	-360.00
Administration	-5850	-5'550.00	-5'250.00	-3'000.00	-2850	-2'400.00	-1'350.00	-3000
Nettogewinn	7'568.75	14'407.20	8'970.00	4'184.20	13'705.90	15'532.40	1'232.70	-3'360.00
Rückstellungen	0	0.00	-4'500.00	-4'500.00	0	0.00	0.00	0
Ergebnis	7'568.75	14'407.20	4'470.00	-315.80	13'705.90	15'532.40	1'232.70	-3'360.00

12) Information und Öffentlichkeitsarbeit: Unter diesem Konto sind alle Ausgaben im Zusammenhang mit dem Internet, Drucksachen und Werbeausgaben zusammengefasst. Grössere Ausgaben betrafen den Neudruck des Prospekts.

13) Mittelbeschaffung: Entgegen den Annahmen mussten keine grossen Ausgaben getätigt werden, da auf vorhandene Unterlagen zurückgegriffen werden konnte. Die Beauftragung eines externen Fundraising-Büros wird sich erst 2012 auswirken.

14) Abschreibungen: Der Betrag setzt sich zusammen aus den Abschreibungen der Investitionen für das Haus Auf der Kreuzgasse und das Türalihus sowie einigen kleineren Beträgen für nachträgliche Investitionen im Huberhaus und der Casa Döbeli (s. Anhang A). Die Abschreibungen sind kleiner als

budgetiert, da im Türalihus aufgrund der kleineren Einnahmen (s. Konto 3012) und des langsameren Baufortschrittes noch nicht mit der Innenrenovation begonnen werden konnte. Und im Haus Auf der Kreuzgasse waren Ende 2011 noch nicht alle Kosten abgerechnet.

15) Veränderungen zweckgebundene Fonds: Die Veränderungen der zweckgebundenen Fonds hängen von den eingegangenen Spenden und den getätigten Renovationsarbeiten, bzw. Abschreibungen, ab. **Anhang B** gibt eine Übersicht über alle Einlagen und Entnahmen.

16) Zuweisung Sanierungsfonds: Seit 2010 erfolgen die Zuweisungen an die Erneuerungsfonds der vermieteten Häuser über die „Einlagen zweckgebundene Fonds“, da die Fonds beim „Zweckgebundenen Fondskapital“ untergebracht sind und nicht mehr als Teil des Organisationskapitals betrachtet werden.

17) Zuweisung Freies Kapital: Die Zu- oder Abnahme des freien Kapitals zeigt im Vergleich zum Budget oft nur eine geringe Übereinstimmung, weil diese Veränderung abhängig ist von den Investitionstätigkeiten. Diese wiederum werden je nach eingegangenen Spenden geplant, weshalb die Budgetierung schwierig ist.

Anhang A Grundstücke

Im Jahr 2010 in CHF	Haus Auf der Kreuzgasse	Casa Döbeli	Türalihus	Huberhaus	Total
Kumulierte Investitionen am 1. Januar 2010	0.00	197'980.10	149'343.00	495'600.80	842'923.90
Kaufpreis	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Anschaffungsnebenkosten	1'818.85	0.00	0.00	0.00	1'818.85
Sanierungskosten	12'537.75	225'579.55	415'248.70	0.00	653'366.00
Total Investitionskosten	14'356.60	423'559.65	564'591.70	495'600.80	1'498'108.75
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar 2010	0.00	-147'980.10	-149'342.00	-255'600.80	-552'922.90
Abschreibungen im Jahr 2010	-14'355.60	-15'579.55	-415'248.70	0.00	-445'183.85
Restbuchwerte	1.00	260'000.00	1.00	240'000.00	500'002.00
Im Jahr 2011 in CHF	Haus Auf der Kreuzgasse	Casa Döbeli	Türalihus	Huberhaus	Total
Kumulierte Investitionen am 1. Januar 2011	14'356.60	423'559.65	564'591.70	495'600.80	1'498'108.75
Kaufpreis	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Anschaffungsnebenkosten	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Sanierungskosten	372'661.30	7'506.95	371'809.20	5'731.25	757'708.70
Total Investitionskosten	387'017.90	431'066.60	936'400.90	501'332.05	2'255'817.45
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar 2011	-14'355.60	-163'559.65	-564'590.70	-255'600.80	-998'106.75
Abschreibungen im Jahr 2011	-112'662.30	-7'506.95	-371'809.20	-5'731.25	-497'709.70
Restbuchwerte	260'000.00	260'000.00	1.00	240'000.00	760'001.00

Haus Auf der Kreuzgasse: Die Investitionskosten 2011 entsprechen noch nicht dem gesamten investierten Betrag. Ein Teil der Abrechnungen wird erst 2012 erfolgen.

Casa Döbeli: 2011 entstanden Sanierungskosten, weil die Einrichtung mit einigen Stücken ergänzt und die Kellerdecke gedämmt worden ist. Weitere kleinere Reparaturen sind im Aufwand als Unterhalt verbucht (Konto 4115).

Huberhaus: 2011 entstanden Sanierungskosten, weil in der Küche ein Heizkörper ergänzt worden ist und ein Gestell für den Holzvorrat errichtet worden ist. Weitere kleinere Reparaturen sind im Aufwand unter Unterhalt verbucht (s. Konto 4110).

Anhang B

Veränderung der Rückstellungen (Konten 2400 - 2700)

	Türalihus	Casa Döbeli	Mollard	Haus Kreuzgasse	Stüssihofstatt	Taler 2007	TOTAL
Stand 01.01.2010	286'809.40	0.00	100'000.00	25'000.00	0.00	327'020.00	738'829.40
Einlagen	704'300.00	75'000.00	0.00	125'000.00	0.00	0.00	904'300.00
Entnahmen	-415'248.70	-75'000.00	0.00	-14'355.60	0.00	0.00	-504'604.30
Stand 31.12.2010	575'860.70	0.00	100'000.00	135'644.40	0.00	327'020.00	1'138'525.10
Stand 01.01.2011	575'860.70	0.00	100'000.00	135'644.40	0.00	327'020.00	1'138'525.10
Einlagen	77'007.15	0.00	0.00	152'246.20	40'000.00	0	269'253.35
Entnahmen	-371'809.20	0.00	0.00	-112'662.30	0.00	0	-484'471.50
Stand 31.12.2011	281'058.65	0.00	100'000.00	175'228.30	40'000.00	327'020.00	923'306.95

Türalihus und Haus Auf der Kreuzgasse: Die Einlagen entsprechen den eingegangenen Spenden (Anmerkung 8 / Konto 3012). Die Entnahmen entsprechen den Abschreibungen (Anhang A).

Veränderung der Erneuerungsfonds (Konten 2801 - 2803)

	Huberhaus	Casa Döbeli				TOTAL
Stand 01.01.2010	9'800.00	0.00				9'800.00
Einlagen	16'955.05	59'420.45				76'375.50
Entnahmen	0.00	0.00				0.00
Stand 31.12.2010	26'755.05	59'420.45				86'175.50
Stand 01.01.2011	26'755.05	59'420.45				86'175.50
Einlagen	0.00	0.00				0.00
Entnahmen	-5'731.25	-7'506.95				-13'238.20
Stand 31.12.2011	21'023.80	51'913.50				72'937.30

Es wurden auch dieses Jahr keine Einlagen in die Erneuerungsfonds der vermieteten Häuser getätigt, weil diese 2010 mit grösseren Beträgen aufgestockt worden waren. Für das Haus Auf der Kreuzgasse, das erst Ende Jahr fertiggestellt worden ist, werden erst ab 2012 Einlagen getätigt. Die Entnahmen entsprechen den 2011 getätigten Investitionen (s. Anhang A Grundstücke).

Anhang C Ertrag und Aufwand aus dem Betrieb der Baudenkmäler

Erträge aus Vermietungen	Konto	Rechnung 2011	Budget 2010	Rechnung 20010
Einnahmen Huberhaus	3101	36'433.00	28'000.00	36'086.80
Casa Döbeli	3103	28'835.00	25'000.00	24'685.85
Kleinbauernhaus	3104	845.00	5'000.00	0.00
Mieteinnahmen Eigene Häuser		66'113.00	58'000.00	60'772.65
Einnahmen Nüw Hus	3151	3'120.00	3'300.00	3'120.00
Einnahmen Blumenhalde	3102	4'400.00	3'300.00	3'750.00
Einnahmen Gon Hüs oben	3152	2'350.00	1'800.00	2'064.00
Einnahmen Scheune	3153	4'320.00	4'500.00	3'730.00
Einnahmen Steinhaus	3154	2'150.00	3'000.00	1'660.00
Einnahmen Engadinerhaus 1	3156	3'200.00	3'000.00	2'400.00
Einnahmen Engadinerhaus 2	3157	4'200.00	3'000.00	3'750.00
Einnahmen Gon Hüs unten	3158	2'850.00	1'800.00	2'202.00
Einnahmen Schloss	3159	1'600.00	1'200.00	981.00
Einnahmen Stallscheune	3161	4'300.00	3'000.00	4'800.00
Fischerhäuser 1	3162	3'860.00	4'080.00	0.00
Fischerhäuser 2	3163	2'780.00	4'080.00	0.00
Fischerhäuser 3	3164	1'340.00	4'080.00	0.00
Einnahmen Unteres Turrahus	3165	3'810.00	4'760.00	0.00
Einnahmen ein weiteres Drittobjekt		0.00	1'200.00	0.00
Einnahmen Vermietung Dritt-Objekte		44'280.00	46'100.00	28'457.00
Einnahmen administrativ	3200	1'545.50	1'200.00	1'360.00
Total Erträge aus Vermietungen		111'938.50	105'300.00	90'589.65

Einnahmen eigene Häuser

Die Einnahmen beim Haus Auf der Kreuzgasse sind geringer als budgetiert, weil das Haus erst Ende Jahr statt schon im Herbst eröffnet werden konnte.

Einnahmen Drittobjekte

Die Einnahmen der Häuser, die wir schon lange vermieten, bewegen sich im budgetierten Rahmen. Hingegen verlief der Start der dieses Jahr neuen Häuser harziger als angenommen.

Einnahmen "Weiteres Objekt"

Dieser Posten war im Budget 2011 mehr als Zielvorstellung aufgenommen.

Einnahmen Administrativ

Unter den "Einnahmen administrativ" sind die Bearbeitungsgebühren bei Absagen zusammengefasst.

Betriebsaufwand		Rechnung 2011	Budget 2010	Rechnung 2010
Huberhaus	Konto			
Unterhalt	4110	-3'575.45	-2'000.00	-716.80
Hauswartung	4111	-10'473.75	-8'000.00	-8'639.25
Versicherungen/Abgaben	4112	-5'003.75	-3'700.00	-2'208.75
Heizkosten	4113	-1'302.50	-1'500.00	-2'722.50
Nebenkosten	4114	-2'658.80	-2'000.00	-1'842.30
Total		-23'014.25	-17'200.00	-16'129.60
Casa Döbeli	Konto			
Unterhalt	4115	-2'313.75	-2'000.00	-810.70
Hauswartung	4116	-5'293.00	-4'000.00	-4'236.00
Versicherungen/Abgaben	4117	-2'717.40	-2'000.00	-1'266.75
Heizkosten	4118	-534.95	-800.00	-180.00
Nebenkosten	4119	-1'420.00	-1'000.00	-260.00
Total		-12'279.10	-9'800.00	-6'753.45
Haus Auf der Kreuzgasse	Konto			
Unterhalt	4120	0.00	0.00	0.00
Hauswartung	4121	0.00	-2'000.00	0.00
Versicherungen/Abgaben	4122	0.00	-1'500.00	0.00
Heizkosten	4123	0.00	-500.00	0.00
Nebenkosten	4124	-133.25	-500.00	0.00
Total		-133.25	-4'500.00	0.00
Hauswartung Fischerhäuser		-8'340.00	-5'800.00	0.00
Hauswartung Unteres Turrahus		-1'227.30	-2'000.00	0.00
Total Aufwand für Baudenkmäler		-44'993.90	-39'300.00	-22'883.05

Total Aufwand: Der Aufwand ist höher als budgetiert, weil im Huberhaus und in der Casa Döbeli mehr Wochen vermietet werden konnten als angenommen. Zudem fielen 2011 einige unvorhergesehene Reparaturen an.

Für die eigenen Häuser findet sich in den Anmerkungen (unter Punkt 8) eine Zusammenstellung, welche das **Ergebnis pro Haus** in den letzten Jahren zeigt.

Anhang D Risikobeurteilung 2011

rot: schlechter als letztes Jahr, orange: gleiche Zahlen wie letztes Jahr, aber andere Beschreibung, grün: besser als letztes Jahr.

Gemäss dem neuen Art. 663b Ziff. 12 OR müssen im Anhang zur Jahresrechnung Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung gemacht werden. Die untenstehende Matrix zeigt für die verschiedenen Geschäftsbereiche die wichtigsten Risiken und Massnahmen auf.

Risikobereiche	Kurzbeschreibung	Risikobewertung			Massnahmen
		Ein-treten	Aus-wirkung	Rating	
Allgemeine Geschäftstätigkeit					
Führungsstruktur	Stiftungsrat vollzählig und gut besetzt	1	1	1	Vorläufig keine Massnahmen.
Geschäftsleitung	Ansiedelung momentan beim SHS, Synergien können genutzt werden. 2012 wird ein Wechsel in der Geschäftsführung stattfinden	2	4	8	Gute Einarbeitung des/der Nachfolgerin gewährleisten
Raum-Infrastruktur	Büroräumlichkeiten günstig durch den SHS. Nach dem Umzug in die Villa Patumbah Ende 2012 wird mehr Platz zur Verfügung stehen. Miete wird deshalb teurer	1	1	1	Vorläufig keine Massnahmen.
Angebot Ferienwohnungen	Angestrebtes Wachstum und Qualität wurden übertroffen. Wachstum in der Form beibehalten, da sonst Gefahr eines "Angebotsproblems".	2	3	6	Im Auge behalten, damit Gäste nicht "gefrustet" werden.
Nachfrage Ferienwohnungen	Auslastung sehr gut, Gästezufriedenheit hoch. Einbruch zurzeit nicht absehbar	1	3	3	Vorläufig keine Massnahmen.
Interne Prozesse	Vermietungsadministration weiter automatisiert und verbessert	2	2	4	Vorläufig keine Massnahmen.
Konkurrenz	Direkte Konkurrenz ist kaum vorhanden, Ferien im Baudenkmal ist ein einmaliges Nischenprodukt	2	2	4	Vorläufig keine Massnahmen.
Marketingorganisation	Zurzeit keine eigentliche Marketingplanung vorhanden. Vorläufig nicht unbedingt notwendig, da Nachfrage hoch.	2	2	4	ev. Studienarbeit über die Schweiz. Tourismusfachschule Sierre
Vertragswesen	Bestehende Verträge sind gut, Haftungsfragen sind geklärt; neu gibt es noch eine weitere Vertragsvariante, da nun auch Objekte mit Hauswartung vorhanden sind.	2	2	4	Aufpassen, dass nicht zu viele Vertragsvarianten
Mitarbeitende					
Zufriedenheit	Zufriedenheit und Motivation hoch	1	3	3	Vorläufig keine Massnahmen.
Qualifikation/Weiterbildung	Qualifikationen gut, ev. zusätzliche Qualifikationen extern beschaffen	2	2	4	prüfen, wo Qualifikationen extern beschafft werden können (Einrichtungsplanung, Lektorat, Baubegleitung, etc.)

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage				
Finanzierungsstruktur	Kein Fremdkapital, Betrieb der Ferienwohnungen ist gesichert, Mittelsuche für neue Objekte schwierig, Betrieb der Geschäftsstelle abhängig von SHS.	3	3	9 Mittelsuche ist strategischer Schwerpunkt, Konzept erarbeitet, Umsetzung begonnen
Liquidität	Engpass könnte bei Renovation eigener Liegenschaften auftreten, da zugesicherte Beiträge erst nach Vollendung ausbezahlt werden.	3	3	9 Lösungsmöglichkeiten wie z.B. Überbrückungskredite im Auge behalten
Rentabilität Vermietung	Kostendeckende Vermietung der eigenen Objekte und nach Anpassung der Gebühren auch der Drittobjekte (wird sich erst in den folgenden Jahren auswirken).	2	3	6 Vorläufig keine Massnahmen
Internes Kontrollsystem/Organisation				
Führungsinstrumente	Stellenbeschreibungen/Geschäftsführungsreglement nicht mehr aktuell (Stand 2005)	2	2	4 Stellenbeschrieb/Geschäftsführungsreglement anpassen; mittelfristig Dokumentation der Prozesse.
Informatik	Informatik wird seitens SHS gestellt. Bei starkem Wachstum ist eigene Infrastruktur notwendig.	3	1	3 Vorläufig keine Massnahmen
Rechnungslegung	Revisionsstelle vorhanden, Buchhaltung erfolgt intern. Darstellung verbessern (Trennung Investitionsrechnung und Betrieb)	2	3	6 Darstellung ändern
Beschaffung neuer Objekte	Lange Liste neuer Objekte vorhanden, Kriterienkatalog für die Auswahl der Wohnungen vorhanden	1	2	2 vorläufig keine Massnahmen
Inkasso	sehr geringe Ausfälle	1	1	1 vorläufig keine Massnahmen
Eigene Liegenschaften				
Renovationskosten	Stärkere Abweichungen nach den ersten Schätzung sind vorgekommen. Waren aber vor Baubeginn schon bekannt, deshalb keine problematische Folgen.	4	4	16 erste Schätzungen seriös erstellen, Kostencontrolling ernst nehmen
Termine	Fertigstellung bisher im Rahmen der Toleranzen	2	2	4 vorläufig keine Massnahmen
Unfallrisiken Mietende	Ausführung nach geltenden Normen wo möglich (neue oder erneuerte Bauteile). Hinweis im Mietvertrg integriert. Haftungsfrage mit Eigentümer geklärt.	2	2	4 vorläufig keine Massnahmen
Vermietbarkeit	Momentan fast alle Objekte gut ausgelastet	3	3	9 Bewertungssystem unter Berücksichtigung der ersten Erfahrungen zu aktualisieren. Klären, welche Faktoren nachfragerelevant sind
Legende				
1 - unbedeutend 2 - gering 3 - mittel 4 - hoch				