

# News Flash!

## Inhaltsverzeichnis:

**Zustandsanalysen von Immobilien: wichtige Basisdaten im Portfolio**

**Überbauung Steinmatt, Altdorf: attraktive Wohnüberbauung zu günstigen Marktpreisen**

**Gesetzeskonformer Versand von Emails - und was das Wort „Spam“ mit gewürztem Schinken zu tun hat.**



**QualiCasa AG**  
Schulstrasse 11  
8542 Wiesendangen  
Telefon 052 320 90 60  
Telefax 052 320 90 61  
info@qualicasa.ch  
www.qualicasa.ch

**Wir schaffen Mehrwerte bei Ihren Liegenschaften - unabhängig und kompetent.**

Sehr geehrte Geschäftsfreunde

Wir freuen uns, Sie – als unsere Geschäftspartner und -freunde – mit dieser Publikation über die aktuellen Geschäftstätigkeiten von QualiCasa zu informieren.

QualiCasa AG

Rolf Truninger

## Zustandsanalysen von Immobilien: wichtige Basisdaten im Portfolio

**QualiCasa führt im Auftrag ihrer Kunden Zustandsanalysen durch, welche mit vertretbarem Aufwand wichtige Daten für das Portfoliomanagement erheben. Die Daten ermöglichen die Transparenz über das gesamte Portfolio und sind notwendig, um Strategie und Massnahmen im Portfolio gezielt steuern zu können. Im Auftrag der Kantag Liegenschaften AG führt QualiCasa im Portfolio der Personalvorsorge des Kantons Zürich BVK solche Zustandsanalysen durch. Ein Interview mit Hansjörg Felix der Kantag sowie Stefan Schädle der BVK.**

Um den Zustand einer Immobilie analysieren zu können, untersucht QualiCasa jede Immobilie vor Ort auf die wichtigsten Bauteile. Dies sind 16 Kriterienpunkte wie Rohbau, Dach, Fassade, Fenster, Wärmeerzeugung, Innenausbau von Bad und Küche usw. QualiCasa setzt innerhalb der Alterungskurve von jedem Bauteil den aktuellen Stand fest. Aufgrund dieser Daten errechnet QualiCasa den mutmasslichen Instandsetzungszeitpunkt sowie die mutmasslichen Instandsetzungskosten für jedes Bauteil. Eine durchgängige Übersicht über ein gesamtes Portfolio ist gewährleistet. Gleichzeitig bilden die erhobenen Daten die Grundlage für eine langfristige Instandsetzungsstrategie. Werden diese Daten in Liegenschaftscontrolling-Tools wie C-CASA, QualiCasa CAPEX etc. eingelesen, können sämtliche betriebswirtschaftlichen Fragestellungen über einen Zeitraum von 25 Jahren und mehr aufgezeigt und die entsprechende Strategie aufgesetzt werden.

Die Kantag arbeitet mit dem Tool C-CASA und lässt zur Zeit durch QualiCasa die Daten für das gesamte Portfolio der BVK erheben. Wir befragten Herrn Hansjörg Felix, Geschäftsführer der Kantag sowie Stefan Schädle, Abteilungsleiter Real Estate Management der BVK nach Gründen und Nutzen:

**QualiCasa:** Herr Felix, welche Gründe waren der Auslöser um Liegenschafts-Basisdaten zu erheben?

**Hansjörg Felix:** Im Grunde die Einführung eines internen kantagspezifischen Controllings unter der Leitung von Prof. Bergmann der ZHW. Ziel dieser Einführung ist eine einheitliche Datenbeschaffung für die nachhaltige Planung über das ganze Portfeuille.

**QualiCasa:** Welche Vorteile bringt eine solche Datenerhebung im Portfolio?

**Hansjörg Felix:** Erst mit diesen Daten wird eine einheitliche Betrachtungsweise möglich und man erhält objektive, durchgängige Messkriterien. Die Werte und Kennzahlen bilden zudem die Grundlage für die operative Tätigkeit im gesamten Portfeuille.

**QualiCasa:** Welche Instrumente braucht es aus Ihrer Sicht, um Strategien gezielt umsetzen zu können?

**Hansjörg Felix:** Klare Entscheide sind Voraussetzung. Zweitens ist die Zusammenarbeit zwischen operativer und strategischer interner Organisation enorm wichtig. Diese müssen zusammen harmonisieren und als fachkundige einheitliche Organisation fungieren.

**QualiCasa:** Herr Schädle, Sie sind Leiter des Real Estate Managements bei der BVK. Kann aus Ihrer Sicht aufgrund der Datenerhebung die Effizienz im Portfoliomanagement gesteigert werden?

**Stefan Schädle:** Ja, ganz bestimmt. Im Gegensatz zu einzelnen - von internen Personen sehr subjektiv - verfassten Berichten, erhalte ich nun einheitliche Daten über das gesamte Portfeuille, welche ein gute Diskussionsbasis für stategische Entscheidungen sind. Ausserdem kann ich nun mit Zahlen im System operieren, welche den Tatsachen entsprechen.



Hansjörg Felix (links) und Stefan Schädle vor einem Gebäude aus dem BVK-Portfolio in Winterthur.

## Überbauung Steinmatt, Altdorf: attraktive Wohnüberbauung zu günstigen Marktpreisen

Dass eine Immobilie zu günstigen Miet- oder Eigentumspreisen und ausserdem mit einer guten Bauqualität zu realisieren ist, das zeigen die beteiligten Firmen der Überbauung Steinmatt in Altdorf, Kanton Uri. Die Überbauung soll auch mit dem Qualitäts-Label „QualiCheck® geprüft“ ausgezeichnet werden.

Die Dätwyler „Schweiz“ AG mit Sitz in Altdorf war als Landverkäufer Initiator der Überbauung Steinmatt. Den Verantwortlichen bei Dätwyler ist es gelungen, als Investorin die innovative Vorsorgeeinrichtung Profond (Sitz in Rüschlikon/ZH) in den Kanton Uri zu holen. Die neue Wohnüberbauung Steinmatt der BSS Architekten Schwyz genügt den modernsten Standards und zeichnet sich durch grosszügige Wohnflächen, sonnenorientierte und funktionale Grundrisse und einem raffinierten Farbenkonzept bei der Fassade aus. All diesen Firmen liegen Seriosität und Qualität am Herzen. Um die Qualität und die Abläufe im Bauprozess zusätzlich zu optimieren und die Risiken zu minimieren, hat die Vorsorgeeinrichtung Profond die Firma QualiCasa AG als neutrale externe Partei für das Qualitätsmanagement engagiert.

Das Label setzt genau die Werte um, welchen die Firmen Dätwyler, Profond und BSS Architekten sich verschrieben haben: glaubwürdige Seriosität und optimale Qualität. Denn mit dem Konzept QualiCheck® prüft QualiCasa ja die definierte und bestellte Bauqualität im Detail. Kann die Immobilie eine entsprechende Qualität vorweisen, wird diese mit dem Label „QualiCheck® geprüft“ ausgezeichnet. Auch mit dem Ziel, dass keine relevanten Mängel zukünftige Kosten verursachen.

Nach dem Konzept QualiCheck® werden zur Zeit ca. **25 mittlere und grössere Überbauungen** in der deutschen Schweiz erstellt. Mehrere Objekte konnten bereits mit dem Label „QualiCheck® geprüft“ ausgezeichnet werden.



v.l.n.r.: Marco Heller (GU plus AG), Karl Schönbächler (BSS-Architekten), Manfred Böni (Profond Vorsorgeeinrichtung), Herbert Brändli (Profond Vorsorgeeinrichtung), Silvio A. Magagna (Dätwyler Holding AG), Christoph Strohm (B+B Vorsorge), Felix Arnold (Dätwyler Holding AG)

## Gesetzeskonformer Versand von Emails - und was das Wort „Spam“ mit gewürztem Schinken zu tun hat

Die Herkunft des Begriffes „Spam“ mag ja amüsant sein, die Auswirkungen im Geschäftsleben sind jedoch eher ärgerlicher Natur. Seit April ist denn auch Spamming in der Schweiz gesetzlich verboten. Kommerziell versandte Emails unterliegen dem neuen Gesetz. QualiCasa - seit jeher auf Diskretion und gezielte Information bedacht - erfüllt seit der ersten News Flash im Jahre 2000 die nun neu gesetzlich verankerten Bedingungen.

Als „Spam“ oder „Spamming“ wird heute allgemein der Massenversand von Emails bezeichnet, der zu kommerziellen Zwecken erfolgt, jedoch ohne ausdrücklichen Wunsch der Empfänger, oder ohne dass vorher schon eine Geschäftsbeziehung zwischen dem Versender und dem Empfänger bestanden hätte. Folgende Punkte müssen erfüllt sein, damit ein kommerzielles Email gesetzeskonform versandt wird:

1. Kommerzielle Emails dürfen nur an Adressaten versandt werden, mit denen entweder bereits ein Kundenverhältnis besteht oder die explizit kommerzielle Kommunikation per Email wünschen.
2. Auch bestehenden Kunden oder Adressaten, die dem Empfang von kommerziellen Emails einmal explizit zugestimmt haben, muss jederzeit die Möglichkeit geboten werden, die kommerzielle Kommunikation per Email für die Zukunft abzulehnen.
3. Werden Email-Adressen erhoben, muss der Zweck der Verwendung den Inhabern der Adressen kommuniziert und die Adressen dürfen nur zum angegebenen Zweck verwendet werden.
4. Kunden müssen bei der Erfassung ihrer Email-Adressen die Möglichkeit haben, Email-Werbung abzulehnen.
5. Email-Adressen dürfen nicht ohne Zustimmung der Adressaten an Dritte weitergegeben werden.
6. Kommerzielle Emails müssen schon in der Betreffzeile als solche erkennbar sein.
7. Bei kommerziellen Emails muss der Versender klar ersichtlich und ohne weiteres identifizierbar sein.

**QualiCasa bietet ihnen mit jedem Versand die Möglichkeit, den News Flash zu kündigen. Einfach auf den Button „News Flash Abo kündigen“ - im Mail ganz unten - klicken.**



### Woher kommt das Wort „Spam“ überhaupt?

Der Begriff „Spam“ kommt aus den USA und rührt von der Marke Spam (Spiced Ham) des amerikanischen Lebensmittelherstellers Hormel Foods her, unter dem dieser Dosenfleisch verkauft ([www.spam.com](http://www.spam.com)). Zur Bezeichnung für unerwünschte Emails wurde „Spam“ auf dem Umweg über einen Sketch der britischen Komikergruppe „Monty Python“. In diesem Sketch preist eine Gruppe Wikinger laut singend den Spam und verunmöglicht damit die Unterhaltung in einem kleinen Restaurant. Ein Effekt, den regelmässig auch Spam-Mails haben. Die Internet-Community fing den Ball auf, der Begriff „Spam“ war geboren.

**Erfreuliche Perspektiven für Ihre Liegenschaften - mit QualiCasa.**