NZZdomizil

Der Immobilienmarkt der «Neuen Zürcher Zeitung», 2. 12 2017 www.jobs.nzz.ch

ANZEIGE

«Ab jetzt sorgenfrei. Wir regeln Ihre **BEWIRTSCHAFTUNG**.»

Michael Wildhaber CEO Intercity Verwaltungs-AG
www.intercity.ch

Pavillonarchitektur in der Schweiz 17/36: Die Zürcher Architekten Haerle Hubacher Haerle erbauten im streng formal angelegten Oerliker Park in Zürich Nord, den sie 2001 zusammen mit den Landschaftsarchitekten Zulauf Seippel Schweingruber realisierten, diesen rahmenförmigen Garten- und Veranstaltungspavillon. PD

Inhalt

Objekt im Fokus

In Münchenstein (BL) ist ein Wohnhaus entstanden, das sich perfekt in eine 100 Jahre alte Siedlung einfügt. **3**

Aus der Branche

Verkauf Wohneigentum
Stadt und Kanton Zürich **2**
Übrige Schweiz **2**
Kaufgesuche **2**
Anlageobjekte
Übrige Schweiz **2**
Bauland
Vermietung Wohnen
Stadt und Kanton Zürich **2**
Vermietung Büro und Gewerbe
Stadt und Kanton Zürich **3**

Anzeigeverkauf
Tel. 044 258 16 98, Fax 044 258 13 70
inserate@nzz.ch

Die Immobilienplattform:
www.nzzdomizil.ch

Impressum

NZZdomizil
Chefredaktion: Eric Gujer. **Verantwortlich für diese Beilage:** Andrea Martel, David Strohm. **Redaktion und Verlag:** Neue Zürcher Zeitung AG, Postfach, 8021 Zürich, Telefon, 044 258 11 11.

Haus und Technik

Lokales Netzwerk als Smart-Home-Basis

Ziemlich unübersichtlich sei das Angebot an Systemen und Technologien, um das Eigenheim in ein «Smart Home» umzurüsten, findet Dieter von Arx, Leiter des iHomeLab an der Hochschule Luzern. Doch einige Trends seien kaum zu übersehen, beispielsweise die wachsende Bedeutung der Internet-Technologie als Basis einer Vernetzung von Geräten und Funktionen in Wohnungen und Einfamilienhäusern. Ein Grund dürfte in der rasanten Verbreitung und intensiven Nutzung des Internets und des dazugehörigen Netzwerkprotokolls TCP/IP liegen (Transmission Control Protocol / Internet Protocol). Denn die meisten Häuser sind bereits heute mit internetfähigen Geräten ausgerüstet, häufig sind diese sogar über ein Netzwerk miteinander verbunden.

Kompatibilität entscheidend

Ein derartiges «lokales Netzwerk» könne den Rumpf bilden, an dem dezentrale Netzwerke für Sicherheit, Beleuchtung und andere Funktionen andocken. Das erwähnte Internetprotokoll stösst kaum auf «Sprachbarrieren» – Schnittstellenprobleme sind entsprechend selten. Die im Branchenjargon als «Connectivity» bezeichnete Verbindung zwischen verschiedenen Systemen wird durch Gateways sichergestellt.

Mit Apps sind viele Smart-Home-Welten einfacher zu bedienen; deren Kompatibilität ist allerdings keineswegs garantiert. Bei der Anschaffung einer Videokamera zur Überwachung eines Wohnraumes etwa ist zu prüfen, ob eine Verbindung zu anderen Wunschsystemen wie Apple-Home-Kit oder Siemens-Home-Connect funktioniert. In Web-Angeboten ist die Kompatibilität der Produkte in der Regel aufgelistet, zumindest für die am meisten verbreiteten Systemanbieter. Als Anwendungssoftware sind die Apps in erster Linie eine beliebte Bedienoberfläche, sie strukturieren aber auch den Smart-Home-Markt. Starterpakete, beispielsweise für «Sicherheit und Überwachung», sind für einige hundert Franken erhältlich. Sie seien eher für technisch Interessierte als Einstiegshilfe geeignet, meint von Arx. Hausbesitzer könnten so, nach ersten Lernschritten, Erweiterungen für andere Gerätegruppen planen – Haushaltgeräte, Sonnenstoren, Heizung usw. Bei diesem Vorgehen bildet die Internet-Infrastruktur die erste Stufe, in einem zweiten Schritt kommt zum Beispiel ein Alarmsystem mit Videokamera, Aussenbeleuchtung und Fensterkontakten dazu. Der weitere Ausbau ist wohl von der Funktionstüchtigkeit der ersten beiden Stufen abhängig.

Eigenbau ist nicht jedermanns Sache

Wer das Risiko und den Zeitaufwand für den Eigenbau scheut, sollte sich an einen Systemintegrator wenden, von dem eine produktunabhängige Beratung erwartet werden darf. Damit verschiebt sich ein Smart-Home-Projekt in eine höhere Preiskategorie. Auf diesem Kostenniveau sind auch «quasistandardisierte» Angebote positioniert, beispielsweise KNX. Nach Angaben von KNX Swiss stellen weltweit 420 Firmen KNX-kompatible Produkte her. Die Sensoren und Aktoren hängen an einem einzigen Datenbus, vergleichbar einer Ringleitung. Die Schaltbefehle gelangen als adressierte Signale zum gewünschten Gerät. Vor allem in Bürobauten und grossen Wohnanlagen kommen derartige Lösungen zur Anwendung – heute selbstverständlich auch mit App.

Die grösste Dynamik ist in der Interaktion zwischen Mensch und Maschine erkennbar – auch in der Gebäudeautomation. Die Spracherkennung ist typisch für diese Entwicklung. Die Netzwerke zur Steuerung von Geräten bleiben, ob als Funk- oder als Drahtverbindung. Aber die «letzten Meter» zum Nutzer ändern in rascher Folge den Übertragungsmodus. Der Touchscreen könnte schon bald alt aussehen. Grosse Potenziale ortet der Markt auch in Apps mit Fähigkeiten, sogenannten Skills. Diese Apps übernehmen vordefinierte Funktionen oder gar Assistenzdienste, beispielsweise Recherchen in Suchmaschinen.

Spracherkennung als Treiber

Doch eigentlich wollte der Hauseigentümer nur seine Heizung auf «Abwesenheit» umstellen, ohne in den Keller zu gehen. Für diesen einfachen Job bietet beispielsweise Siemens Schweiz einen neuen «Smart Thermostat» mit App an. Dass das netzwerkfähige Gerät neben der Raumtemperatur die Luftfeuchtigkeit misst, die Präsenz von Personen feststellt und «sensorbasiert die Luftqualität überwacht», übersteigt in vielen Häusern den tatsächlichen Bedarf – entspricht aber dem üblichen Produktdesign. Zwar sind monofunktionale Geräte wie fernbediente einfache Schalter nach wie vor im Angebot, doch ihre Anbindung an das Smartphone oder den PC ist nicht sichergestellt.

Othmar Humm

Ihre Immobilienwelt

Die «Neue Zürcher Zeitung» und die «NZZ am Sonntag» bieten Ihnen die ideale Plattform für Ihre Immobilienanzeigen. Nutzen Sie die verschiedenen Anzeigemöglichkeiten, und sprechen Sie mit Ihrem Inserat Fachleute sowie Immobiliensuchende und -besitzer an.

Beilage	Erscheinungsdatum	Anzeigenschluss	Titel
«NZZ Domizil»	Jeden Samstag	Jeweils am Donnerstag vor Erscheinen um 14 Uhr	«Neue Zürcher Zeitung»

Weitere Daten für 2018, für «Residence» und die Sonderbeilagen, folgen in Kürze.

Weitere Informationen über Mediadaten, Placierungsmöglichkeiten sowie Anzeigenpreise unter www.nzzmediasolutions.ch, inserate@nzz.ch oder unter Telefon 044 258 16 98. Änderungen vorbehalten.

NZZ Media Solutions