



Aus dem Inhalt:

**Immo Messe Schweiz, quo vadis?**

**Holz – die eierlegende Wollmilch-  
sau unter den Baustoffen**

Bildsponsor:



# Trend zur Landflucht

Corona hat auch die grösste Schweizer Immobilienmesse, die Immo Messe Schweiz in St.Gallen, verunmöglicht. Der «ImmoPuls», das grössten Ostschweizer Immobilienmagazin und gleichzeitig das offizielle Messemagazin der IMS, zeigt trotzdem wie jedes Jahr die aktuellen Trends im Bau- und Wohnbereich, analysiert den Ostschweizer Immobilienmarkt und lässt die wichtigsten Exponenten der Branche zu Wort kommen.



Titelsponsor Sonderteil «ImmoPuls»:



Jeder hat schon vor der Situation gestanden, seine Wohnsituation überdenken zu müssen oder für sein Unternehmen eine neue Lösung zu finden. Dabei spielen verschiedene Faktoren eine Rolle: Lage, Verkehrsanbindung, Grösse und Ausgestaltung der Räume, Nachbarschaft, Preis. Für die Suche selbst gibt es heute eine Vielzahl praktischer digitaler Tools – und physische Messen wie die Immo Messe Schweiz. Auch wenn sie heuer abgesagt wurde, zeigen im «ImmoPuls 2021» verschiedene Experten, auf was es ankommt, um erfolgreich eine Immobilie zu finanzieren, zu sanieren, zu gestalten oder zu sichern.

Die Vorarbeit müssen hingegen andere machen: Einzonung und Erschliessung von Flächen etwa, auf denen das entstehen kann, was eine Gemeinde oder eine Stadt in einer idealen Mischung braucht. Wer eine lebendige Stadt, ein lebendiges Gebiet will, in der Einwohner und Gewerbe befruchtend koexistieren, der braucht bei diesen Vorarbeiten auch mutige Würfe. Es geht nicht darum, Städte zu «verbauen», sondern den veränderten Bedürfnissen entgegenzukommen. Wer nicht uferlos nach aussen wachsen kann, braucht intelligente Lösungen zur inneren Verdichtung.

Daran mangelt es in urbanen Zentren oft; es fehlt der politische Wille zu grossen Lösungen. Kein Wunder, zieht es immer mehr Familien ins Grüne, frei nach dem Motto: Wer er sich leisten kann, zieht aufs Land. Dies hat zur Folge, dass Städte oft zu A-Städten verkommen – mit Armen, Alten, Arbeitslosen, Ausländern, Asylbewerbern, Abhängigen und Ausgegrenzten. Hier ist eine beherzte Stadtentwicklungspolitik gefragt, um diesem Trend entgegenzuwirken.

Gerade Corona könnte diese ungünstige Entwicklung noch verstärken, haben die diversen Einschränkungen, die wir wegen der Pandemie erdulden müssen, doch einerseits dazu geführt, dass das Zuhause, die eigenen vier Wände, noch wichtiger wurden. Andererseits verstärkt die Verbreitung der Heimarbeit – neudeutsch: «Home Office» – den Trend zur Trennung von Arbeitsort und Arbeitgeber. Beides Faktoren, die eine Landflucht begünstigen.

Wer im Wettbewerb der Standorte also nicht verlieren will, muss den Mut haben, das auf lange Sicht Richtige zu tun und aktive Arealentwicklung zu betreiben. So werden selbst aus Zonen, die historisch gesehen eine ganz andere Rolle spielten, plötzlich «Trendspots». Die Ostschweiz ist gut beraten, gerade bei der Planung der regionalen Zentren keine Nostalgie walten zu lassen, sondern gross zu denken. Die nächsten Generationen werden dankbar sein.

**Texte:** Tanja Millius

**Bilder:** Marlies Thurnheer, zVg



# Immo Messe Schweiz, quo vadis?

Für die Olma Messen St.Gallen bleibt die Situation auch im ersten Halbjahr 2021 rabenschwarz: Wegen den Corona-Massnahmen des Bundesrates müssen erneut grosse Fach- und Publikumsmessen abgesagt werden – so gibt es auch heuer keine OFFA und auch keine Immo Messe Schweiz.

**Was bedeutet die erneute Absage der Immo Messe Schweiz für die Olma Messen St.Gallen? Olga Pelliccione, Messeleiterin Immo Messe Schweiz, und Olma-Direktorin Christine Bolt erklären, was dies für die Messezukunft heisst.**

Die Immo Messe Schweiz war eine der ersten Grossveranstaltungen der Ostschweiz, die 2020 von der Corona-Pandemie verunmöglicht wurde: Drei Wochen vor ihrer Durchführung wurde sie in den Sommer verschoben, später ganz abgesagt. Die Messe ist seit 22 Jahren ein wichtiger Treffpunkt der Ostschweizer Immobilien- und Baubranche und gehört national zu den bedeutenden Publikumsmessen für Planung und Erwerb von Wohneigentum. Sie vereint die grösste Eigenheimmesse der Schweiz und eine umfassende Ausstellung zu Bau, Renovation, Finanzierung, Umwelt und Energie unter einem Dach.

Entsprechend gross ist die Enttäuschung, dass die Immo Messe Schweiz heuer zum zweiten Mal abgesagt werden muss. «Wir waren das ganze letzte Jahr über in regem Austausch mit Behörden und Ausstellern. Die Lage war und ist sehr dynamisch. Wir hatten aber bis zuletzt die Hoffnung, dass die Immo Messe Schweiz 2021 stattfinden kann», blickt Olga Pelliccione zurück.

**Olga Pelliccione:**

«Die Immo Messe Schweiz muss sich nicht komplett neu erfinden.»

**Funktionierendes Konzept**

Die erneute Absage der Immo Messe Schweiz schmerzt die Genossenschaft Olma Messen St.Gallen AG umso mehr, weil gerade wegen der Corona-Pandemie viele Menschen ihre Wohnsituation überdenken, vielleicht aus- oder umbauen oder neu kaufen wollen. «Für die Messeteams ist es auch schmerzhaft, weil sie mit Herzblut an den Vorbereitungen der Messe arbeiten. Und für die Branche, weil sie damit erneut keine Möglichkeit hat, die Immo Messe Schweiz als Informations- und Begegnungsplattform zu nutzen», so die Messeleiterin.

Nun heisst es für die Messeleiterin nach vorne schauen – die nächste Immo Messe

Schweiz findet vom 25. bis 27. März 2022 statt. «Sie hat ein gut funktionierendes Konzept und muss sich daher nicht komplett neu erfinden», hält Olga Pelliccione fest. Bau, Renovation, Finanzierung sowie Umwelt und Energie bleiben auch 2022 die Hauptthemen. «Wir werden aber die Zeit, die uns ungewollt zur Verfügung steht, nutzen, um neue Themen, die gerade jetzt an Gewicht gewonnen haben, in die Messe zu integrieren.»

**Christine Bolt:**

«Wir gehen davon aus, dass OBA und OLMA stattfinden können.»

**Schwierige Situation**

Nebst der Immo Messe Schweiz, die Ende März 2021 hätte stattfinden sollen, musste auch die OFFA im April abgesagt werden, die grösste Ostschweizer Publikumsmesse im Frühling. Für die Genossenschaft Olma Messen St.Gallen sind diese Absagen ein weiterer Schlag in einer ohnehin schon schwierigen Situation. «Die Messen gehören zum Kerngeschäft der Genossenschaft und stellen unersetzliche wirtschaftliche Pfeiler dar, auf denen das Unternehmen steht», sagt Olma-Direktorin Christine Bolt. «Zum jetzigen Zeitpunkt kann ich die Auswirkung des erneuten Messeverbots allerdings noch nicht im Detail beurteilen.» Aktuell werde die Situation analysiert.

Erfreulich sei in dieser herausfordernden Zeit aber, dass fast 20 umliegende Gemeinden neu Genossenschafter geworden sind. «Das ist ein tolles Commitment gegenüber den Olma Messen und gegenüber der Stadt St.Gallen», freut sich Bolt.

**Hoffen auf die Olma**

Planungsunsicherheit bleibt aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie auch für das zweite Halbjahr 2021. «Aktuell gehen wir davon aus, dass die OBA und die OLMA stattfinden können; deshalb laufen da die Vorbereitungsarbeiten. Wir denken bei der OLMA in Szenarien und machen uns Gedanken, wie allfällige Einschränkungen aussehen und wie wir damit umgehen könnten», sagt Christine Bolt. Hier werde langfristig gedacht: «Einerseits wollen wir Geld verdienen und unser Möglichstes tun, auch unter



**Olga Pelliccione:**

«Neue Themen in die Messe integrieren.»



## Der individuelle Stil für Ihr Bad

Unsere Alterna-Neuheiten verbinden Design und Funktion, setzen besondere Farbakzente und sind individuell kombinierbar. Besuchen Sie uns in unserer Ausstellung.



**Sanitas Troesch AG**  
Simonstrasse 5 | 9016 St. Gallen  
071 282 55 55 | [sanitastroesch.ch](http://sanitastroesch.ch)



**Olga Pelliccione:**

«Unser Kerngeschäft ist die Live-Begegnungsplattform.»

erschweren Bedingungen Erträge zu generieren.» Andererseits seien die Olma Messen auch um das Image der Marken besorgt und überlegten z. B., wann eine OLMA noch eine OLMA oder inwiefern die Welt «nach Corona» eine andere ist, welche Chancen sich für die Genossenschaft ergeben und was die Kunden nun wollen.

Es gibt also viel zu tun für Olma-Direktorin. «Wir sind mitten in einer Reorganisation, die finanzielle Situation beschäftigt mich, strategische Fragen drängen sich auf, und ich mache mir viele Gedanken zu meinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern», so Bolt.

**Digitale Messen?**

Trotz Planungsunsicherheit laufen die Messevorbereitungen also weiter. Auch die Immo Messe Schweiz avisiert bereits März 2022. Werden dabei auch hybride Varianten geprüft? «Selbstverständlich prüfen und beobachten wir verschiedenen Möglichkeiten, wie unsere Messen digital ergänzt werden können», sagt Messeleiterin Olga Pelliccione. «Unser Kerngeschäft ist aber die Live-Begegnungsplattform. Daran werden wir festhalten.» Dies bestätigt auch Olma-Direktorin Christine Bolt: «Eine virtuelle Messe kann meines Erachtens vorübergehend ein Ersatz sein für eine physische Messe. Ich sehe darin aber wenig Potenzial; weder finanziell noch für die Zukunft.»

Bolt ist überzeugt: «Live-Kommunikation kann in ihrem Erlebnischarakter nicht ersetzt, aber durch digitale Begleitung verlängert und optimiert werden.» Hier gelte es, am Ball zu bleiben, um zu erkennen, welche digitalen Elemente sich auch nach Corona durchzusetzen vermögen. Eine digitale OLMA oder Tier & Technik macht aus ihrer Sicht keinen Sinn. Es lohne sich nicht, darin zu investieren. «Wenn, dann digitale Begleitung und Ergänzung, wie wir das z. B. mit Farming.plus machen.»

**Christine Bolt:**

«Live-Kommunikation kann in ihrem Erlebnischarakter nicht ersetzt werden.»

**Hybride Veranstaltungen**

Etwas anders sieht die Situation bei den Veranstaltungen aus: Dort könne man noch eher zwei bis drei Monate vor dem Event auf hybride oder digitale Formate umsteigen. Was die Aussteller betrifft, kann sich Christine Bolt vorstellen, dass es einige geben werde, die in der aktuellen Zeit gute Erfahrungen mit digitalen Kanälen machen und vielleicht auf ihren Messestand verzichten – oder diesen anders gestalten. «Für mich als Marketing-Frau stellt sich nicht die Frage nach digital oder analog, physisch oder virtuell – ich bin überzeugt, dass es alle Marketing-Kanäle braucht.»

Was die Besucher anbelangt, macht sich Bolt keine Sorgen: «Nach so vielen Mona-

ten Homeoffice, unzähligen Videocalls und «Kontaktarmut» bin ich überzeugt, dass die Leute Lust auf Messen, Events, Kontakte, Erlebnisse und Überraschungen haben werden.»

**Messe der Zukunft**

Wie also sieht für die Olma-Direktorin die Messe der Zukunft aus? «Sie schafft es noch besser, die richtigen Menschen – also Angebot und Nachfrage – zusammenzubringen; da bietet die Digitalisierung viele Chancen.» Zudem besteche sie durch eine gekonnte Erlebnisinszenierung und eine klare Positionierung. Seitens Aussteller sei der Messeauftritt ins Gesamt-Marketing-Konzept integriert und professionelle inszeniert.

Ziel der Olma Messen St.Gallen bleibt es, Live-Events zu bieten – und hier macht Christine Bolt die aktuell auf kantonaler Ebene gestartete Corona-Impfung Hoffnung. «Sorgen machen mir hingegen die finanziellen, wirtschaftlichen und sozialen Konsequenzen der Corona-Pandemie. Nicht nur für uns, sondern für die ganze Gesellschaft.»



**Christine Bolt:**

«Verschiedene Szenarien erarbeiten.»

# Schritt für Schritt zum klimafreundlichen Eigenheim

Planen Sie eine energetische Sanierung Ihres Eigenheims oder gar einen besonders effizienten Neubau? Das Gebäudeprogramm von Bund und Kantonen unterstützt sie dabei – erkundigen Sie sich bei Ihrer kantonalen Energiefachstelle oder unter [www.dasgebäudeprogramm.ch](http://www.dasgebäudeprogramm.ch), unter welchen Bedingungen Sie in Ihrem Kanton Fördergelder erhalten.



Elisabeth von Mann und Roman Duttwyler haben die Casa Cochetta im Dorfkern von Sagogn, GR, sanft energetisch saniert.

Familie Ignat hat sich für eine energetische Sanierung in Etappen entschieden, Familie Carron für einen klimafreundlichen Neubau und Elisabeth von Mann für die Totalsanierung eines alten Bündner Bruchsteinhauses. So unterschiedlich diese Projekte auch waren – sie alle haben Fördergelder aus dem Gebäudeprogramm von Bund und Kantonen erhalten. Die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer konnten sich mit den Sanierungen resp. dem Neubau ihren ganz persönlichen Wohnraum erfüllen und leisteten gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Und nicht zuletzt lohnte sich die Investition in ein klimafreundliches Zuhause auch finanziell, weil die Ausgaben für Energie und Unterhalt dauerhaft sanken.

## Sanierung in Etappen

Für Familie Ignat war dies ein wichtiges Ziel, das sie mit der Sanierung zu erreichen suchte: «Wir wollen langfristig möglichst viel Energie sparen und komfortabel wohnen», sagt Irina Ignat. Heute fühlt sich Familie Ignat wohl im neuen Zuhause. Dem Umzug in den Kanton Aargau ging eine intensive

Phase des Planens, Rechnens und Sanierens voraus. Doch noch ist die energetische Sanierung der Liegenschaft, eines Einfamilienhauses aus den 60er-Jahren, nicht ganz abgeschlossen. Irina und Ciprian Ignat haben sich für eine Etappierung entschieden. So konnten sie bereits einziehen, obwohl noch nicht alle Sanierungsarbeiten abgeschlossen sind.

Vor dem Einzug wurden Küche und Bad modernisiert sowie der Dachstock angehoben und gut gedämmt. In den nächsten Etappen stehen die Dämmung des unteren Teils der Gebäudehülle sowie der Ersatz der Ölheizung durch eine Wärmepumpe an. Gerade bei älteren Liegenschaften mit grossem Sanierungsbedarf kann ein schrittweises Vorgehen von Vorteil sein: Die Investitionskosten werden auf mehrere Jahre verteilt.

## Besonders klimafreundlicher Neubau

Auch Magali und Stefan Carron haben sich ihren Wohnraum erfüllt mit einem Neubau. Ihr neues, klimafreundliches Haus in Vollèges (VS) bietet zwei Familien Wohnraum. Es ist aus nachwachsenden Materialien

## Über das Gebäudeprogramm

Das Gebäudeprogramm ist ein wichtiger Pfeiler der Schweizer Klima- und Energiepolitik. Es basiert auf Art. 34 des CO<sub>2</sub>-Gesetzes. Der Fördertopf wird gespeist aus der vom Bund erhobenen CO<sub>2</sub>-Lenkungsabgabe auf fossilen Brennstoffen sowie über kantonale Kredite.

Das Gebäudeprogramm fördert bauliche Massnahmen, die den Energieverbrauch und den CO<sub>2</sub>-Ausstoss von Liegenschaften verbessern. Dazu zählen die Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Ersatz fossiler oder elektrischer Heizungen durch Heizsysteme mit erneuerbaren Energien, der Anschluss an ein Wärmenetz sowie umfassende energetische Sanierungen und Neubauten im Minergie-P-Standard und nach GEAK A/A.

Die Kantone legen individuell fest, welche Massnahmen sie zu welchen Bedingungen fördern. Mehr Informationen zum Gebäudeprogramm unter [www.dasgebäudeprogramm.ch](http://www.dasgebäudeprogramm.ch)



Das Dach wurde angehoben und wird nun nach neuestem Standard gedämmt. Bauleiter Dominik Felber erklärt Bauherrin Irina Ignat die nächsten Schritte.

gebaut, die – ausser den unvermeidlichen Transportkosten – kaum graue Energie enthalten. «Das Gerüst bildet eine Holzkonstruktion, die mit Stroh aufgefüllt und mit Lehm verputzt ist», erklärt Bauherrin Magali Carron die Bauweise. Das Gebäude braucht keine Zentralheizung, denn es wird passiv beheizt durch die direkte Sonneneinstrahlung sowie durch die Abstrahlung von Mensch und Geräten. Die gute Dämmung, wärmespeichernde Böden sowie eine kontrollierte Lüftung halten die Wärme zurück. Einzig ein kleiner Pelletofen sorgt im Winter für zusätzliche Raumwärme. Die Solarpanels auf dem Dach liefern die Energie für Warmwasser und Strom. Nachhaltig ist das Haus auch in wirtschaftlicher Sicht. Auf nur gerade 250 Franken schätzt Stefan Carron seine künftige Energierechnung. «Pro Jahr», ergänzt er.

#### Ortsbildgeschütztes Bündnerhaus saniert

«Nachhaltigkeit und Ökologie sind bei unseren Bauprojekten von zentraler Bedeutung», sagt auch Architektin Elisabeth von Mann. Mit dem Erwerb der Casa Cochetta im Dorfkern von Sagogn, GR, ging für sie und ihren Partner Roman Duttwyler ein Jugend-Traum in Erfüllung. Zuerst aber standen die beiden mit der energetischen Sanierung des alten Bündner Bruchsteinhauses vor einer anspruchsvollen Aufgabe. Wegen der maroden Bausubstanz war eine Totalsanierung unumgänglich. Ein Abriss wäre nie in Frage gekommen. «Wir wollten die Geschichte der alten Liegenschaft im geschützten Dorfkern von Sagogn weiterführen», erklärt von Mann. Zwei der insgesamt drei geplanten Eigentumswohnungen im Haus haben Duttwyler und von Mann schon vor dem Bau verkauft.

Die Wohnung im Erdgeschoss haben sie als Ferienwohnung für sich behalten. Die Bruchsteinmauer wurde mit einem speziellen Verfahren gedämmt. Die neue Hülle umfasst zudem dreifachverglaste Fenster und ein gedämmtes Dach. So liess sich der Wärmeverlust stark reduzieren. Das ermög-



Die Wohnräume werden passiv beheizt durch direkte Sonneneinstrahlung sowie die Abstrahlung von Menschen und Geräten. Die gute Dämmung hält die Wärme zurück.

lichte auch den Wechsel des Heizsystems. In der Casa Cochetta heizt nun eine Wärmepumpe mit Erdsonde. «Diese hält am längsten, und zwar bei geringstmöglichem Stromverbrauch – ganz ohne Verbrennungsabgase und CO<sub>2</sub>-Ausstoss», begründet Architektin von Mann.



Aus vorgefertigten Elementen aus Stroh und Holz entsteht ein klimafreundlicher Neubau (GEAK A/A) in Vollèges (VS). (Bilder: © Fluxif, Gerry Nitsch, DasGebäudeprogramm)

#### Tipps zum Einreichen eines Fördergesuchs beim Gebäudeprogramm:

- Das Fördergesuch unbedingt vor Baubeginn eingeben, da es sonst ungültig ist.
- Je nach Kanton werden unterschiedliche Massnahmen gefördert. Die Website [www.dasgebaeudeprogramm.ch](http://www.dasgebaeudeprogramm.ch) gibt einen Überblick (Kanton auswählen).
- Benötigte Unterlagen: vollständig ausgefülltes Fördergesuch (mit Angaben zu Gebäude/Nutzung, Dämmflächen und -parameter, Haustechnik etc.), Fotos/Dokumentation der Liegenschaft und der zu sanierenden Bauteile, GEAK-Bericht (obligatorisch ab 10'000 Franken Fördersumme), Baupläne.
- Unterstützung beim Ausfüllen des Gesuchs bietet die jeweilige kantonale Energiefachstelle. Oft sind auch Bauchfachexperten (Architekt, Bauplaner, Gebäudehüllenspezialisten, Heizungsexperten) behilflich.
- Fristen beachten (Fördervereinbarung ist zwei Jahre gültig, Verlängerung um 6 Monate möglich).

# Erneuerbar heizen zahlt sich aus

Die Energiewende steht bei vielen Ostschweizer Kantonen weit oben auf der Prioritätenliste. Der Kanton St.Gallen will mit seinem Energiekonzept 2021 bis 2030 zusätzlich 1100 GWh erneuerbare Energien generieren und die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Vergleich zu 1990 halbieren. Insbesondere sollen erneuerbares Heizen und der Zubau von Photovoltaik gestärkt werden. Philipp Egger, Geschäftsleiter der Energieagentur St.Gallen erklärt, wie das gelingen kann.



Eine PV-Anlage kann den Strombedarf eines Wohnhauses übers Jahr gerechnet decken.

**Philipp Egger, wie realistisch ist für Sie das Ziel des Energiekonzepts des Kantons St.Gallen?**

Das Konzept mit seinen Massnahmen und der Finanzierung steht. Jetzt sind alle Eigentümer von Gebäuden und die Baubranche gefordert, es im Bereich ihrer Möglichkeiten umzusetzen.

**Was heisst dies für Eigenheimbesitzer, die eine neue Heizung brauchen?**

Wenn die Betriebsdauer einer Öl- oder Gasheizung dem Ende zugeht, dann lohnt sich die frühzeitige Planung für einen Ersatz. Wer ein Wohnhaus besitzt, kann von einer kostenlosen Impulsberatung profitieren. Sie zeigt auf, welche Heizsysteme zum Haus passen und welche Vor- und Nachteile diese haben.

**National- und Ständerat haben das neue CO<sub>2</sub>-Gesetz im September 2020 angenommen, das die CO<sub>2</sub>-Emissionen ebenfalls massiv senken will. Dagegen ist erfolgreich das Referendum ergriffen worden.**

Für mich ist das ein falsches Signal! Ein nationales CO<sub>2</sub>-Gesetz ist wichtig, damit die Kantone Vorgaben und Leitplanken für ihre Klimapolitik bekommen. Innerhalb dieser Leitplanken können die Kantone die Prioritäten in der Massnahmenumsetzung selber festlegen.

**Nun muss das St.Galler Stimmvolk den Nachtragskredit von 17,2 Millionen Franken für zusätzliche Energie-Fördergelder im Juni 2021 noch absegnen. Ist die Umsetzung des Energiegesetzes gefährdet, wenn der Kredit abgelehnt wird?**

Nein. Das Gesetz wird sowieso umgesetzt. Mit den zusätzlichen 17,2 Millionen Franken wird das Förderprogramm Energie mit finanziellen Mitteln ausgestattet, die es erlauben, weitere finanzielle Anreize zu schaffen, damit

Private und Unternehmen energetische und CO<sub>2</sub>-wirksame Massnahmen umsetzen.

**Wenn ich in einem bestehenden Eigenheim mein Heizsystem durch erneuerbare Energien ersetzen möchte – worauf muss ich achten?**

Für fast alle Wohnhäuser gibt es eine sinnvolle Lösung: Wer die Möglichkeit hat, sein Haus an ein Fernwärmenetz anzuschliessen, sollte sie nutzen. Die meisten Neubauten werden allerdings mit einer Wärmepumpe geheizt. Das funktioniert auch bei bestehenden Bauten sehr gut. Und in ländlichen Gebieten kann eine Holzheizung die erste Wahl sein.

.....  
 «Ein nationales CO<sub>2</sub>-Gesetz ist wichtig, damit die Kantone Vorgaben und Leitplanken für ihre Klimapolitik bekommen.»  
 .....

**Bei Eigenheimbesitzern fehlt es in der Regel nicht am guten Willen, sondern es ist eine Frage der verfügbaren Mittel, ob sie sich ein Heizsystem mit erneuerbaren Energien leisten können.**

Beim Wechsel von fossilen auf erneuerbare Energien können die teilweise hohen Investitionskosten abschrecken. Das ist aber nur die halbe Wahrheit: Beim Betrachten der Gesamtkosten für das Heizsystem mit Betriebs-, Unterhalts- und Energiekosten über 20 Jahre sind die erneuerbaren klar im Vorteil. Der Heizkostenrechner von EnergieSchweiz liefert die Zahlen dazu: [erneuerbarheizen.ch/heizkostenrechner](http://erneuerbarheizen.ch/heizkostenrechner). Bei ausreichender Vorlaufzeit bieten die Banken Hand, um die notwendigen Mittel für die Investition bereitzustellen.

Philipp Egger:

«Neues Heizsystem  
frühzeitig planen.»



#### **Wie sieht es mit Fördergeldern seitens Gemeinden und Kantonen aus?**

Im Kanton St.Gallen ist das Förderprogramm wirkungsvoll und vielseitig aufgestellt. Es stehen Fördermittel zur Verfügung für verschiedene Massnahmen an der Gebäudehülle und mehrere zum Heizungsersatz. Alle Infos dazu sind auf [energieagentur-sg.ch](http://energieagentur-sg.ch) zu finden. Einige Gemeinden ergänzen diese Fördermassnahmen mit kommunalen Programmen, zum Beispiel dem Anschluss an ein Fernwärmenetz.

#### **Und wie gehe ich am besten vor, um die mir zustehenden Fördergelder beanspruchen zu können?**

Zur kostenlosen Impulsberatung bekommen die Eigentümer neben einer konkreten Empfehlung für ein erneuerbares Heizsystem auch eine Übersicht über Kosten und Fördermittel. Die Fachpersonen, die eine Heizung ersetzen, kennen sich auch mit den Förderprogrammen bestens aus. Das Wichtigste:

Reichen Sie einen Förderantrag ein, bevor Sie beginnen, die Massnahme umzusetzen!

#### **Welches Heizsystem ist derzeit in führender Position?**

Wärmepumpen haben sich als sauberes und effizientes Heizsystem etabliert. Sie sind praktisch überall anwendbar, technologisch ausgereift und liefern zuverlässig und kostengünstig erneuerbare Wärme. Da kein CO<sub>2</sub> ausgestossen wird, tragen sie massgeblich zum Erreichen der Klimaziele bei. Als Antriebsenergie brauchen auch Wärmepumpen Strom, daher bietet sich die Kombination mit einer Photovoltaikanlage an.

#### **Photovoltaik ist ein wichtiger Bestandteil, um den Anteil der erneuerbaren Energie zu erhöhen. Lohnt es sich für Eigenheimbesitzer, ihre Liegenschaft entsprechend aufzurüsten?**

Eine eigene PV-Anlage ist wirtschaftlich attraktiv. Die Investitionskosten sind mittler-

«Eine eigene PV-Anlage ist wirtschaftlich attraktiv.»

weile sehr tief und der Preis für selbst produzierten Strom ist tiefer als für Strom aus dem Netz. Damit liegen die Gesamtkosten für eigenen Solarstrom so tief, dass sich eine Anlage vor Ablauf ihrer Nutzungsdauer amortisiert hat. Eine PV-Anlage kann den Strombedarf eines Wohnhauses übers Jahr gerechnet decken. Übrigens: Auch die graue Energie einer PV-Anlage ist nach zwei bis drei Jahren amortisiert. Wie gut sich Dach und Fassade für Solarenergie eignen, kann jeder selber auf [sonnendach.ch](http://sonnendach.ch) prüfen.

**Neben der Photovoltaik wird die Solarthermie gerne etwas übersehen, welche die Sonnenenergie direkt in Wärme umwandelt.**

# RLC

Architektur,  
Projektentwicklung

Rheineck, Winterthur  
[www.rlc.ch](http://www.rlc.ch)

Über 45 Jahre Ihr Fachgeschäft  
für sämtliche Reinigungen



BB-Gebäudereinigung AG [www.bb-blitzblank.ch](http://www.bb-blitzblank.ch)

## BLITZ-BLANK

Ihr Fachgeschäft für sämtliche Reinigungen

24 Std. Service • Gebäudereinigung • Abonnemente • Umzugsreinigung • Räumungen • Hauswartungen • Gartenpflege

St.Gallen - 071 245 50 55 • Rorschach - 071 855 80 90 • Diepoldsau - 071 733 13 59

## Hälg & Co. AG

### Mit Erdsonden umweltfreundlicher heizen

Es gibt viele Möglichkeiten, Ihr Gebäude umweltfreundlicher zu heizen. In diesem Beispiel sind Erdsonden ideal. Fragen Sie uns, was bei Ihnen möglich ist.

➔ [haelg.ch/erdsonden](http://haelg.ch/erdsonden)



Perfekt kombiniert

Hälg & Co. AG St. Gallen





Die meisten Neubauten werden mit einer Wärmepumpe geheizt.

Solarthermie eignet sich in erster Linie als Ergänzung zu einer fossilen Heizung, deren Nutzungsdauer in zehn Jahren oder noch später ablaufen wird. In den warmen Monaten und in der Übergangszeit schont eine thermische Solaranlage die Heizung. Damit senken die Eigentümer den CO<sub>2</sub>-Ausstoss ihrer Heizung.

**Bei einer neuen Heizlösung ist eine gute Beratung durch Fachleute vor Ort das A und O – der Bund führt deshalb seit 2020 zusammen mit dem Gebäudetechnikverband suissetec eine Ausbildungskampagne für das Gebäudetechnik-, Spengler- und Sanitärgerwerbe durch. Auch die Energieagentur St.Gallen ist bei der Kampagne dabei und bildet Impulsberater aus. Welche Vorteile bringt dies für Eigenheimbesitzer?**

Das Programm hat zum Ziel, dass keine Heizung mehr ohne Impulsberatung ersetzt wird. Seit Programmstart wurden im Kanton St.Gallen über 200 Fachleute zum Ablauf

einer Impulsberatung ausgebildet und über 400 Beratungen durchgeführt. Weitere 200 sind angemeldet. Die Eigenheimbesitzer bekommen kostenlos und mit geringstmöglichem Aufwand zum Heizungsersatz eine kompetente Beratung vor Ort.

.....  
 «Solarthermie eignet sich als Ergänzung zu einer fossilen Heizung.»  
 .....

**Zum Schluss: Was sind die wichtigsten Tipps für Hausbesitzer, wenn es um ein neues Heizsystem geht?**

Befassen Sie sich frühzeitig mit einem Heizungsersatz, indem Sie von einer kostenlosen Impulsberatung profitieren und die Finanzierung mit Ihrer Bank planen. So können Sie in Ruhe Varianten vergleichen, Begleitmassnahmen prüfen und das geeignete Heizsystem für Ihr Eigenheim finden.

# Kein Platz fürs Leben?



Wir von Leven Property AG entwickeln nachhaltige Lebensräume von höchster Wohnqualität. Besuchen Sie unsere Website oder kontaktieren Sie uns, um mehr über unsere Angebote zu erfahren. Wir freuen uns auf Sie.

Wir haben da was.



+41 71 250 05 40  
info@leven-property.ch  
leven-property.ch

levenproperty

# Sanieren ja – aber nicht um jeden Preis

Nachhaltiges Bauen und Sanieren sind hoch im Kurs. Gerade auch im Baubereich wird stark darauf geachtet, «grün» zu sanieren. Matthias Hutter, Vorstandsmitglied des SVIT Ostschweiz, weiss, worauf Eigenheimbesitzer bei der Sanierung eines Objektes achten müssen, wieweit Wunschvorstellungen und Möglichkeiten teilweise auseinanderliegen – und wohin die Trends bei der Sanierung von Liegenschaften gehen.

**Matthias Hutter, gerade während der Corona-Pandemie wurde das Eigenheim für viele Menschen sehr wichtig. Zeigt sich das auch darin, dass vermehrt renoviert wurde?**

Es ist in der Tat so, dass die eigenen vier Wände in der Coronazeit an Bedeutung gewonnen haben. Man lernt eine gute Wohnqualität noch mehr zu schätzen und ist bereit, in diese zu investieren.

**Was wurde vor allem umgebaut?**

Es wird hauptsächlich in den Wohnkomfort investiert. Dazu gehören im Wesentlichen die Küche, die sanitären Anlagen und allgemein der Innenausbau. Energetische Sanierungen liegen ebenfalls im Trend. Hier liegt das Hauptaugenmerk bei der Verbesserung von Gebäudehüllen oder beim Einbau eines nachhaltigen Heizsystems. Eine grosse Bedeutung hat aber auch der Aussenraum:

«Eine umfassende Planung ist ausschlaggebend für den Erfolg eines Projekts.»



Gerade 2020 wurde vermehrt in die Qualität der Umgebung investiert.

**Auch aufgrund verschiedener Vorschriften steht die Nachhaltigkeit bei Umbau- und Sanierungsprojekten an vorderster Stelle.**

Genau. Hier gilt es, auf eine gute Planung und die nötigen Abklärungen vor der Ausführung zu achten. Teilweise gibt es Mindestanforderungen, die es einzuhalten gilt. Kantone und Gemeinden haben ihre Förderprogramme, von denen Eigentümer profitieren können. Hier lohnt sich eine frühzeitige Vorabklärung mit den entsprechenden Fachstellen. Alle Gesuche müssen vor Baubeginn bewilligt werden! Für die Sanierung stehen dem Eigentümer zwei Jahre zur Verfügung, womit er seine Investitionen auch steuerlich optimieren kann.

**Und wo verorten Sie die Haustechnik – Stichwort: Smart Home – bei einer Renovation?**

Unsere Erfahrungen zeigen, dass das Smart Home mit all seinen Möglichkeiten bei Renovationen bisher eine geringe Bedeutung hat.

**Stimmt es, dass ein Sanierungstrend momentan hin zu weniger, dafür grösseren Räumen geht? Dass man also ein Zimmer ins Bad integriert, um ein grösseres Badezimmer zu erhalten, oder dasselbe mit der Küche macht?**

Ja. Die meisten älteren Liegenschaften weisen kleinere Zimmer auf, als dies heutzutage gewünscht wird. Der Trend geht in Richtung offene Küche mit angrenzendem Ess- und Wohnbereich. Dasselbe gilt für das Bad. So wird bei der Badsanierung häufig das Schlafzimmer über eine Ankleide damit verbunden. Im Umbau möchte man möglichst dem heutigen Ausbaustandard mit grossen offenen Räumen nahekommen. Aus bautechnischen Gründen ist dies allerdings nicht immer möglich.

«Smart Home hat bei Renovationen bisher eine geringe Bedeutung.»

**Und wie geht man als Eigenheimbesitzer am besten an eine Sanierung heran?**

Eine umfassende Planung ist ausschlaggebend für den Erfolg eines Projekts. Wir empfehlen den frühzeitigen Einbezug von

erfahrenen Baufachleuten. Diese können schon in einem frühen Stadium Aussagen zu Machbarkeit, Kosten und Terminen machen. Dadurch hat der Eigentümer die Möglichkeit, seine Entscheidung auf einer fundierten Basis zu treffen. Zudem hat man Gewähr, dass keine «Folgemassnahmen» vergessen gehen. Wir stellen fest, dass gerade bei grösseren Eingriffen oftmals nicht berücksichtigt wird, dass die Sanierung eines Bauteils die Anpassung oder Ertüchtigung eines anderen zur Folge hat. Eine gesamtheitliche Betrachtung ist essentiell.

«Bei tiefgreifenden Massnahmen sind Ersatzneubauten baulich wie finanziell oftmals sinnvoller.»

**Wie verhindert man, dass man bei der Sanierung böse Überraschungen erlebt? Können solche mit einem guten Unterhalt der Liegenschaft verhindert werden?**

Ein konsequenter laufender Unterhalt ist sicher förderlich. Es ist wichtig, mögliche Schäden frühzeitig zu erkennen und entsprechende Massnahmen einzuleiten, um das Ausmass des Eingriffs zu optimieren und Folgeschäden zu verhindern. Gerade für professionelle Investoren ist ein konsequentes Portfolio-Management unumgänglich.

**Gibt es für Sie Dos und Don'ts bei Liegenschaftssanierungen?**

Nebst dem frühzeitigen Einbezug von Fachspezialisten ist es wichtig, sich Gedanken über die nachhaltige Nutzung der Liegenschaft zu machen. Was soll mit der Liegenschaft passieren? Stehen Veränderungen bevor (z. B. Übernahme in der Familie, Umnutzungen)? Umfassende Eingriffe legen zumindest aus ökonomischer Sicht die Nutzung der Liegenschaft für viele Jahre fest. Wenn die Sanierungskosten zu hoch sind und zu viele Kompromisse eingegangen werden müssen, sollte man sich auch Gedanken über einen möglichen Rückbau des Gebäudes machen. Wir stellen fest, dass Eigentümer diese Variante oftmals ausser Acht lassen. Vielfach sind hier Emotionen im Spiel. Dennoch sind bei tiefgreifenden Massnahmen Ersatzneubauten baulich wie auch finanziell oftmals sinnvoller. Wunschvorstellungen und Möglichkeiten liegen manchmal weit auseinander.

**Wo stösst eine Sanierung hier an die Grenze des Machbaren?**

Aus technischer Sicht ist heute nahezu alles machbar. Bei einer Gegenüberstellung von Kosten und Nutzen hingegen oder auch im Hinblick auf die zukünftige Nutzung und allfällige Folgekosten ist ein Neubau in die Überlegungen miteinzubeziehen. Es ist sinnvoll, die verschiedenen Varianten einander gegenüberzustellen, um eine fundierte Entscheidung treffen zu können.

**Zum Schluss: Nicht jeder wohnt in einem Eigenheim. Kann es sich auch für Mieter lohnen, ihre Wohnung zu renovieren, wenn der Vermieter nichts machen will?**

Nein. Bauliche Veränderungen obliegen grundsätzlich dem Eigentümer. Demnach ist es dem Mieter nur mit Einverständnis des Vermieters gestattet, Anpassungsarbeiten vorzunehmen. Dies ist aus verschiedenen Gesichtspunkten kaum sinnvoll.



**Matthias Hutter:**

«Fachspezialisten frühzeitig miteinbeziehen.»

# Ehemalige Schule: beheizt mit Energie aus der Luft

Bei grösseren Liegenschaften kommen Luft/Wasser-Wärmepumpen eher selten zum Einsatz. Das Beispiel des ehemaligen Schulhauses in Engelswilen zeigt aber: Mit sorgfältiger Planung kann dieses erneuerbare Heizungssystem auch bei grossem Wärmebedarf eine gute Lösung bilden.



Eine Luft/Wasser-Wärmepumpe fördert Luft mit einem Ventilator durch einen Wärmetauscher und entzieht der Luft Energie. Diese gewonnene Energie wird mit einem Wärmepumpenaggregat auf die gewünschte Heizwärme angehoben und an die Verbraucher wie Bodenheizung, Radiatoren und Warmwasserspeicher abgegeben.

Bei einer Aussentemperatur von 2°C erreichen Luft/Wasser-Wärmepumpen ein Verhältnis zwischen Stromverbrauch und gewonnener Energie von 1:4 (COP 4) und besser.

Wo einst Buben das Einmaleins übten und Mädchen erste Purzelbäume schlugen, erstrecken sich heute Wohn- und Werkstatt-räume. 2015 haben Monika und Christian Fuchs die ehemalige Schulliegenschaft in Engelswilen in der Gemeinde Kemmental erworben. Nach dem Bewilligungsverfahren für die Umnutzung bauten sie die ehemaligen Schulzimmer zu zwei loftähnlichen Wohnungen und das Untergeschoss zu Ateliers sowie Werkstatt- und Maschinenräumen um. Sie selbst leben in der grossen Wohnung und vermieten die weiteren sanierten Bereiche.

## Gute Begleitung

Im Zuge der Sanierungsarbeiten ist der Ersatz der 30 Jahre alten Ölheizung nötig geworden. Zur Beheizung der Räumlichkeiten, als sie noch Schulzwecken dienten, hatte sie bis zu 15'000 Liter Öl pro Jahr benötigt. «Ölheizungen sind ein Auslaufmodell», ist Christian Fuchs der Meinung. «Wir wollten saubere Wärme erzeugen und nicht mehr auf Öl angewiesen sein.» Nach eigenen Recherchen zu Systemen mit erneuerbaren Energien hatte er Offerten von Heizungsanbietern und Installateuren eingeholt und sich beraten lassen. Schliesslich überzeugte ihn die



Ein Stückholz-Speicherofen sorgt im ehemaligen Schulgebäude zusätzlich für Wärme.

Lösung mit einer Luft/Wasser-Wärmepumpe. Dieses Heizsystem entzieht der Umgebungsluft thermische Energie und wandelt sie mit Hilfe eines strombetriebenen Kompressors in Heizwärme um.

Bei der Ochsner GmbH hat das Ehepaar eine Wärmepumpe gefunden, die sich für Liegenschaften mit grösserem Leistungsbedarf eignet. «Wir haben diesem Produkt und dem Anbieter dank guter Beratung vertraut und uns entgegen skeptischer Stimmen aus dem Umfeld dafür entschieden,» sagt Christian Fuchs. Während er – bereits mit Umbauten erfahren – Architektur und Bauführung der Sanierung der Wohn- und Werkstatträume selbst ausführte, beauftragte er für die Planung und Umsetzung des Heizungssystems die thurgauische Firma SES Sanitär GmbH. Der Kanton Thurgau hat den Ersatz der Ölfeuerung durch das erneuerbare Heizsystem mit Fördergeldern unterstützt (vgl. Kasten).

#### Einwandfreier Betrieb

Seit März 2019 produzieren zwei Luft/Wasser-Wärmepumpen mit insgesamt 47 kW Leistung die Wärme und das Warmwasser für die genutzten Räume der Liegenschaft. Ebenso sind das angebaute Lehrerhaus sowie das Dachgeschoss des einstigen Schulgebäudes bereits an die Heizung angeschlossen. Diese Räumlichkeiten plant das Ehepaar Fuchs zu einem späteren Zeitpunkt zu sanieren.

Das Resultat überzeugt. «Die Heizung funktioniert einwandfrei. Das zeigt mir, dass sich mit guten Handwerkern gute Lösungen erzielen lassen» fasst Fuchs seine Erfahrung

zusammen und führt aus, dass er von einer Amortisationszeit von rund 20 Jahren ausgehe. Die Finanzen sind für Christian und Monika Fuchs nur ein Kriterium. Entscheidend ist für sie, bei notwendigen Erneuerungen den Umweltaspekt einzubeziehen, bei noch funktionstüchtigen Bauteilen aber auch den Ressourcenaufwand für einen Ersatz nicht zu vergessen. Sie haben sich beispielsweise entschieden, die bestehenden rund 45 cm dicken Mauern des Gebäudes nicht zusätzlich zu dämmen oder die alten Radiatoren weiterhin zu nutzen. «Dort, wo wir aber neu bauen oder ein Ersatz sinnvoll ist, setzen wir auf den neusten Stand der Technik und möchten unseren Beitrag an den Klimaschutz leisten», betont er.

Diesem Prinzip entspricht auch der neue effiziente Stückholz-Speicherofen, der im grossen offenen Wohn- und Essbereich der Wohnung des Ehepaars zusätzlich für angenehme Wärme und Atmosphäre sorgt. Und ein weiteres Projekt ist in Planung. Monika und Christian Fuchs beabsichtigen auf dem Dach des ehemaligen Schulhauses eine Photovoltaikanlage zu installieren und mit einer Speicherbatterie zu kombinieren. Dann können sie ihren eigenen, sauberen Strom für den Betrieb der Wärmepumpe einsetzen.

#### Weitere Informationen:

Die Energieberatungsstellen des Kantons Thurgau bieten Beratung zum Heizungsersatz: [eteam-tg.ch](http://eteam-tg.ch)

Details zum Förderprogramm sind auf der Webseite des Kantons zu finden:

[energie.tg.ch](http://energie.tg.ch) > Förderprogramm

#### Wärmepumpen an der Spitze

Die Heizenergie für die ehemalige Schulgemeinschaft erzeugen zwei Luft/Wasser-Wärmepumpen im Kaskadenbetrieb. Dabei sind die beiden Geräte so gesteuert, dass sich die Heizung flexibel dem jeweiligen Wärmebedarf anpassen kann. Die Planung ist gemäss Ausführungen von Stefan Schoop, Inhaber der SES Sanitär GmbH, nicht ganz einfach gewesen. Eine Herausforderung bildete zum einen die Wärmeverteilung und Wärmeabgabe mit neuen auf Niedertemperatur ausgelegten Radiatoren in den neuen Räumen und mit den bestehenden Radiatoren im alten Teil. Andererseits ist die Installation von Luft/Wasser-Wärmepumpen in grossen und sanierten Liegenschaften kein Alltagsgeschäft und bedingt ein ideales Produkt. «Die eingesetzten Wärmepumpen laufen einwandfrei. Für mich zeigt diese Umsetzung, dass sich mit dem richtigen Gerät mit einer guten Leistungszahl auch ein hoher Wärmebedarf abdecken lässt,» betont Schoop. Zum Alltag in seinem Unternehmen gehört hingegen die Installation von Luft/Wasser- sowie Erdwärmepumpen für Ein- und Mehrfamilienhäuser. Die Nachfrage hat sich mit der Einführung des neuen Energiegesetzes im Kanton Thurgau im vergangenen Juli noch erhöht. Da beim Heizungsersatz der Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energien erwünscht ist, werden Wärmepumpen seiner Einschätzung nach die meist genutzte Heizsysteme sein.

# Der Zehn-Prozent-Mann

Damit die Energiewende auch im bestehenden Gebäudepark Fuss fassen kann, braucht es Lösungen für die energetische Verbesserung von Bestandsbauten. Solche realisiert Beat Kegel, Ingenieur und Inhaber von Kegel Klimasysteme, seit Jahren erfolgreich. Anfang 2021 gewann er mit der Sanierung eines 1960er-Jahre-Gebäudes in St.Gallen zum zweiten Mal den Prix Watt d'Or. Weil er ohne grossen Aufwand mal eben 90 Prozent Energie einspart.

«Mit meinem Ansatz braucht man nur noch zehn Prozent der Energie für Heizung, Lüftung und Kühlung.»

Das Kegel-Prinzip hat gegenüber konventionellen Lösungen den Vorteil einer speditiven Montage bzw. eines kurzen Leerstandes.

**Beat Kegel, Sie haben jüngst zum zweiten Mal den Prix Watt d'Or des Bundesamtes für Energie gewonnen. Wofür wurden Sie das erste Mal ausgezeichnet?**

Für den Businesspark der Swisscom in Ittigen bei Bern vor fünf Jahren. Vor allem die Belüftung des ganzen Gebäudes über das Atrium hat damals Furore gemacht. Die Investitionskosten für die gebäudetechnischen Anlagen lagen auch bei diesem Bauvorhaben deutlich unter dem Benchmark.

**Und jetzt haben Sie mit dem Projekt Rosenbergstrasse St.Gallen zum zweiten Mal gewonnen. Was hat die Jury überzeugt?**

Jurymitglied Stefan Cadosch sagte, dass es «mit sehr raffinierten, aber am Schluss auch einfachen Energiemassnahmen zu so hervorragenden und herausragenden Resultaten» kam, habe ihn überrascht. Es sei eigentlich

wirklich simpel, aber «man muss sehr viel Brain investieren. Dann kommen Leuchtturmprojekte heraus, und von denen müssen wir ganz viele haben in diesem Land.» Diese anerkennenden Worte vom Präsidenten des Vorstands des Schweiz. Ingenieur- und Architektenvereins zu hören, hat mich sehr gefreut. Tatsache ist, dass sich mit meinem Ansatz über 90 Prozent der Energie für Heizung, Lüftung und Kühlung in einem Gebäude einsparen lassen. Und Energie, die man nicht braucht, ist ja bekanntlich die sauberste. Ich würde mich deshalb freuen, wenn mein Ansatz bei noch mehr Architekten und Bauherren Nachahmung fände.

**Sie haben beim preisgekrönten Gebäude, das aus den 1960er-Jahren stammt und von der HSG genutzt wird, nur die Haustechnik saniert. Dadurch wird im Vergleich**



**zu früher 90 Prozent weniger Energie verbraucht. Wie ist das möglich?**

Mein Ansatz beruht darauf, konsequent die Gesetze der Physik, die Gegebenheiten des jeweiligen Gebäudes und das Verhalten der Nutzer zu beachten. Technik bringe ich nur zurückhaltend zum Einsatz. Hingegen Sorge ich mit gezielten Massnahmen dafür, dass das passive Potenzial der Bausubstanz voll ausgeschöpft wird. Auf kegel-klimasysteme.ch sind weitere Informationen zu finden, auch ein Video mit dem Titel «Kegels Regel», in dem ich meine Arbeit an diesem Projekt erkläre.

«Energie, die man nicht braucht, ist bekanntlich die sauberste.»

**Aber wie muss man sich das konkret vorstellen?**

Früher wurde meist mit mehr Masse gebaut als heute. Das Gewicht der Baustruktur an der Rosenbergstrasse 30 liegt bei etwa 1000 kg/m<sup>2</sup>. In dieser Masse steckt einiges an thermischer Speicherfähigkeit. Meine Massnahmen sorgen dafür, dass dieses Potenzial gezielt genutzt und der Energiebedarf der Technik dadurch massiv reduziert werden kann.

**Ihre Sanierungsmethode ist also einfach, energieeffizient und nachhaltig, aber dennoch nicht gross bekannt. Warum?**

Das mag daran liegen, dass sie so einfach ist, dass sie sogar den Präsidenten des Vorstands des SIA überrascht hat. Aber wer sich die Mühe macht, das genauer anzuschauen, ist schnell überzeugt, so wie die Jury des Watt d'Or jetzt schon zum zweiten Mal. Deshalb auch der Slogan meiner Firma: «Einfach. Verblüffend. Überzeugend.» Und mittlerweile kommen auch immer mehr Anfragen von Bauherren und Architekten, mit denen wir sehr effiziente Projekte realisieren können.

**Was hält Bauherren und Architekten davon ab, ihr Gebäude gemäss Ihrer Methode zu sanieren – ist so eine Sanierung kostintensiver als andere?**

Nein, die Projekte sind meist kostengünstiger als Standardlösungen. Sie lassen sich auch schneller realisieren. Kurz: Sie sparen Geld, Zeit und Energie. Und sie bringen übrigens auch keine Einbussen beim Komfort, im Gegenteil. Das überzeugt. Denn immer mehr haben ein Bewusstsein, dass sie eine Mit-Verantwortung tragen dafür, dass Klima- und Energieziele erreicht werden.

**Schon als Gymnasiast haben Sie Wärmepumpen und energiesparende Häuser konstruiert. Heute gehört Nachhaltigkeit zum guten Ton: Sind Sie Ihrer Zeit nach wie vor voraus?**

Das weiss ich nicht, denn ich bin zum Glück ja kein Hellseher (lacht). Für mich war jedoch schon vor 50 Jahren klar, dass die Beheizung eines Einfamilienhauses mit jährlich



**Beat Kegel:**

«Bausubstanz voll ausschöpfen.»





# Unsere Objekt- betreuungs- techniküber- wachungs- spezialisten haben den Dreh raus.



Wenn wir ein Gebäude betreuen, dann tun wir dies mit ganzem Einsatz und breitem Leistungsspektrum. Wir reinigen und pflegen die Liegenschaft, kümmern uns um die technischen Anlagen, bewirtschaften Park- und Freiflächen sowie Spielplätze, übernehmen die Schneeräumung, überprüfen Gebäudeleitsysteme und kontrollieren Alarmer. Und sind dank Pikettdienst mit eigener Hotline jederzeit für Sie da. [pronto-ag.ch](http://pronto-ag.ch)



St.Gallen | Oberuzwil | Au | Speicher | Rotkreuz | Luzern

**Pronto AG**  
St. Josefen-Strasse 30  
9000 St.Gallen  
Telefon +41 71 272 32 42  
[info@pronto-ag.ch](mailto:info@pronto-ag.ch)

**pronto**  
Wir verstehen mehr  
als Reinigung.



Das preisgekrönte Gebäude an der Rosenbergstrasse in St.Gallen.

5000 Litern Heizöl nicht zukunftsfähig ist. So habe ich meine Arbeit gezielt darauf ausgerichtet, dafür Lösungen zu finden. Mit den Jahren habe ich davon eine ganze Reihe entwickelt. Das ermöglicht es mir heute problemlos, Projekte wie die Rosenbergstrasse 30 zu realisieren. Denn ich habe mittlerweile ja auch schon einige Erfahrung damit, übrigens nicht nur mit Sanierungen und Bürogebäuden, sondern auch mit Neubauten und Wohngebäuden.

.....  
 «Für mich war schon vor 50 Jahren klar, dass die Beheizung eines Einfamilienhauses mit jährlich 5000 Litern Heizöl nicht zukunftsfähig ist.»  
 .....

**Was ist für Sie das Wichtigste, wenn ein Liegenschaftsbesitzer ein Gebäude nachhaltig sanieren möchte?**

Dass er sich die Mühe nimmt, Alternativen zu Standardlösungen zu prüfen. Es lohnt sich: Für das Budget, aber auch für die Umwelt.

**Und wieso sanieren Sie vorwiegend Geschäftsgebäude? Wäre Ihr System nicht auch für Einfamilienhäuser interessant?**

Dafür haben wir ein Heizsystem mit dem Namen «Kachelofen 2.0» entwickelt. Erste Wohnungen sind in Betrieb. Auch in Schulhäusern sind unsere Lösungen im Einsatz. Sie alle zeichnen sich durch einen sehr geringen Energieverbrauch und tiefe Kosten aus.

**Zum Schluss: In welche Richtung muss nachhaltiges Sanieren künftig gehen?**

Mit unseren Lösungen ist der Heizenergieverbrauch schon so tief, dass er sich kaum mehr senken lässt. Damit steht man also tadellos dar. Wichtig ist, dass solche Ansätze noch mehr Beachtung und Nachahmung finden. Es braucht noch ganz viele solche Projekte!

Nach 50 Jahren Nutzung als Büroliegenschaft wurden die technischen Anlagen, die Fenster und die inneren Oberflächen der Liegenschaft Rosenbergstrasse 30 in St.Gallen erneuert. Damit wurde der **Energieverbrauch um über 90 Prozent reduziert**. Das Kegel-Prinzip hat gegenüber konventionellen Lösungen den Vorteil einer speditiven Montage bzw. eines kurzen Leerstandes. Komponenten für die Wärme- und Kälteverteilung sowie das Kabelnetz (Stark- & Schwachstrom) wurden mittels CNC-Fabrikation modular vorgefertigt und innerhalb kürzester Zeit vor Ort montiert. Alle Medien sind in einem kompakten Brüstungskanal integriert. Die Frischluftversorgung kommt dank aktiven Türblättern (Verbundlüfter) ohne horizontalem Kanalnetz aus. Zudem konnten damit die Raumhöhe vergrössert und die Unterhaltskosten reduziert werden. Das so erzielte gute Raumklima entspricht den hohen Ansprüchen des Institute of Computer Science der HSG. Das Resultat basiert auf einfachen Konzepten, die in vielen sanierungsbedürftigen Bürogebäuden repliziert werden können. Eine Aussendämmung erübrigt sich.

# Wie man sein Eigenheim kreativ und nachhaltig gestaltet

2020 stand im Zeichen der Corona-Pandemie, was sich auch bei der Gestaltung der eigenen vier Wände zeigte. Die Leute verbrachten viel mehr Zeit zu Hause, richteten dieses sorgfältiger ein und zogen die eine oder andere Renovation vor. Was heisst das nun für die Trends im Wohnbereich? Silke Ebner, Fachvorsteherin HF Innenarchitektur an der ibW Höhere Fachschule Südostschweiz und leitend tätig im Gestaltungsbüro atelier 522, weiss, welche Materialien angesagt sind, worauf es beim nachhaltigen Wohnen ankommt und ob Corona das Wohnverhalten tatsächlich beeinflusst.



**Silke Ebner:**

«Vorausschauende Planung ist wichtig.»

**Silke Ebner, wie hat die Corona-Pandemie das Wohnverhalten beeinflusst?**

Noch nie wurde so viel Zeit zu Hause verbracht wie in den letzten Monaten. Auf einmal mussten neue Funktionen einen Platz finden, wie zum Beispiel das Homeschooling oder das Homeoffice. Die Frage «wie wird der Raum von wem und wann benutzt» wurde neu verhandelt. Viele haben ein Gespür dafür entwickelt, was weniger gut funktioniert und wie man das Zuhause attraktiver, aber auch funktionaler einrichten kann. Alles in allem ist also die Wertschätzung für eine hochwertige Umgebung zu Hause gestiegen.

**«My Home is My Castle» – wird wegen des Lockdowns vermehrt in die eigenen vier Wände investiert?**

Das können Sie laut sagen! Der Boom in den letzten Monaten in den Möbelhäusern war enorm. Es wurde aber auch in Bereiche investiert, welche die fachkundige Beratung vom Experten und die Ausführung von Handwerkern benötigten: Neue Küchen, neue Badezimmer, eine neue Gartengestaltung ... Sie können die Liste beinahe endlos fortsetzen.

**Lässt man sich in Zeiten, wo man mehr Zeit zu Hause verbringt, die Innenausstattung auch etwas kosten?**

Die Ausgaben für andere Bereiche wie Reisen, Sport-Equipment oder Benzin sind letztes Jahr geringer ausgefallen. Diese Budget-Ressourcen werden nun in die Verschönerung der Wohnung oder des Eigenheims investiert. Da man schon auf vieles verzichten muss, möchte man es sich zu Hause so schön und gemütlich wie möglich machen.

**Könnte man das unter dem Schlagwort «zurück zum Spiessertum» zusammenfassen? Es wurde ja aufgeräumt, geputzt, gestrichen, gebügelt, gehämmert, gewerkelt,**

**gestrickt, gekocht, gelesen, gewellnesst, die Balkone gepimpt und die Gärten gestaltet wie schon lange nicht mehr.**

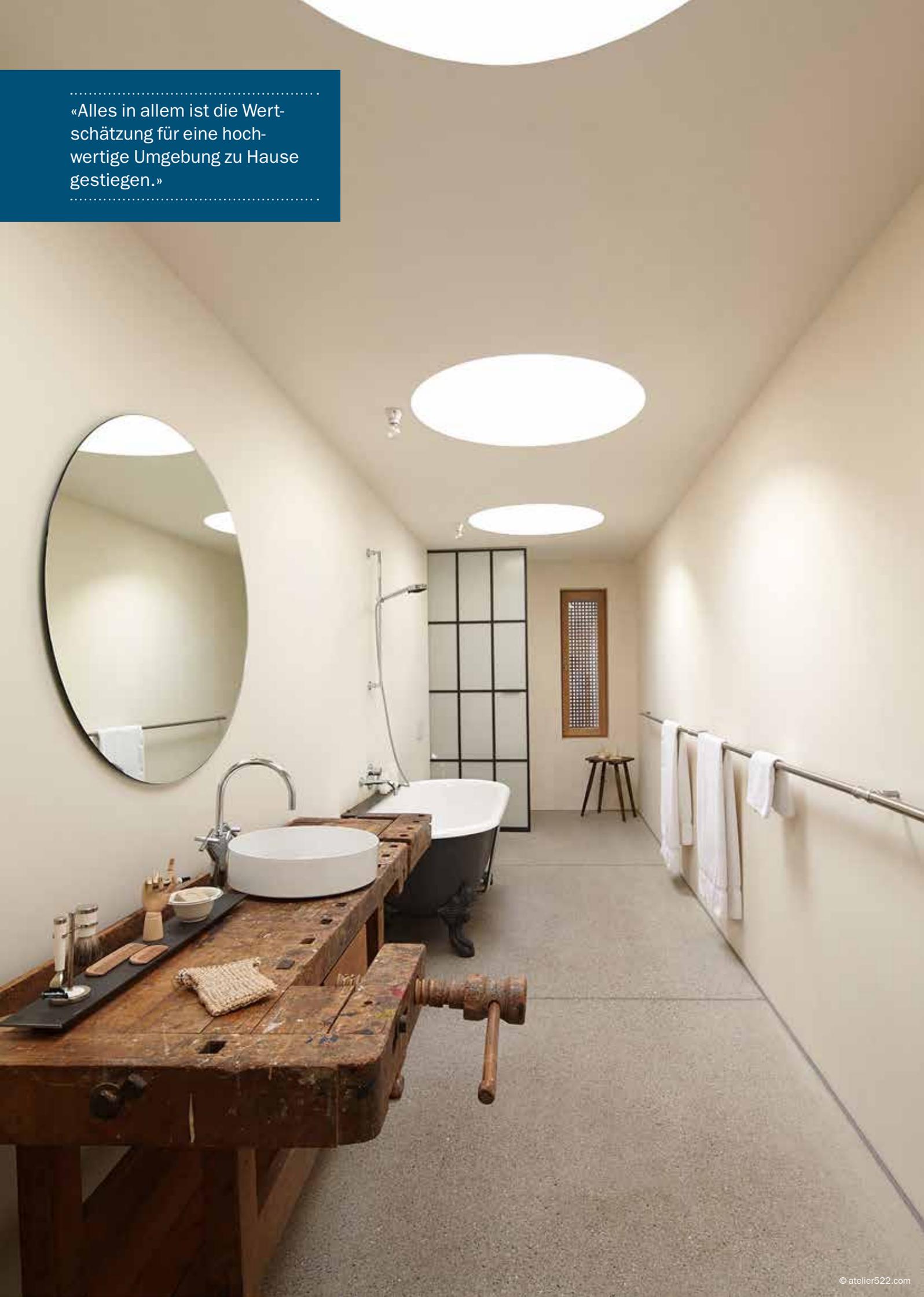
Auch vor Corona gab es schon einen Trend zur «Do It Yourself»-Bewegung, zu eher hochwertigen Produkten, welche regional und ökologisch nachhaltig produziert wurden. Die Covid-Pandemie und die «Fridays-for-Future-Bewegung» haben unser Bewusstsein dafür geschärft, dass unser Kaufverhalten wichtige Impulse setzt. Die Abwendung von einer Wegwerfgesellschaft hin zu einem nachhaltigen Konsum hat dazu geführt, dass man auch mal etwas repariert, und wie Sie sagen «hämmert, flickt und werkelt». Das ist heutzutage nicht mehr spiessig, sondern cool.

«Die Abwendung von einer Wegwerfgesellschaft hin zu einem nachhaltigen Konsum hat dazu geführt, dass man auch mal etwas repariert.»

**Wer seinen ökologischen Fussabdruck verkleinern will, entscheidet sich für Möbel und Wohnaccessoires aus nachhaltigen Werkstoffen oder rezyklierten Materialien. Ist das wirklich so?**

Den ökologischen Fussabdruck kann man verkleinern, indem man entweder verzichtet, wiederverwendet oder sich bei einem Neukauf für nachhaltige und hochqualitative Produkte entscheidet. Fragen Sie hier bei Ihrem Planer, Handwerker oder Verkäufer nach entsprechenden Produkten. Eine vorhandene Zertifizierung mit einem Bio-Label, das den gesamten Produktionszyklus unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit prüft, ist ebenfalls eine gute Entscheidungshilfe.

«Alles in allem ist die Wert-  
schätzung für eine hoch-  
wertige Umgebung zu Hause  
gestiegen.»



**Was ist derzeit im Trend, was nachhaltige Materialien anbelangt – oder sind solche den Konsumenten egal, sobald sie mehr kosten sollen?**

Nein, es gibt ein besseres Bewusstsein für nachhaltige Materialien. Der Esstisch darf gerne aus Massivholz sein, usw. Aber auch Produkte aus neuen Materialien, die man früher noch nicht kannte, wie zum Beispiel veganes Leder oder andere interessante Recycling-Materialien, sind im Trend. Der Mehrpreis hierfür muss sich jedoch im Rahmen halten, damit das Interesse an neuen Produkten in einen konkreten Kaufentscheid umgesetzt wird.

«Es gibt ein besseres Bewusstsein für nachhaltige Materialien.»

**Worauf gilt es zu achten, wenn man sein Eigenheim nachhaltig renovieren will?**

Man muss die jeweilige Bausubstanz durch einen Experten anschauen lassen, bevor man hier eine fundierte Antwort geben kann. Der Bereich Nachhaltigkeit und Ökologie hat

bei uns an der ibW in der Ausbildung zum HF Techniker/-in Innenarchitektur einen grossen Stellenwert. Daher empfehle ich eine fundierte Beratung durch einen diplomierten Innenarchitekten oder einem anderen Fachexperten.

**Welche Wohnbereiche werden vor allem renoviert oder umgebaut?**

Ein grosser Trend ist sicher das Badezimmer als Wohlfühlzone. Badezimmer sollen hell und grosszügig sein und eine angenehme Beleuchtung haben. Dann ist da natürlich noch das Thema Homeoffice: Mit wenigen Anpassungen ist es möglich, einen wohnlichen und funktionierenden Arbeitsplatz zu kreieren. Es gibt zum Beispiel originelle Möbel, die eine zusätzliche Arbeitsplatte und etwas Stauraum beinhalten. Und nach der Arbeit mit wenigen Handgriffen alles wieder hinter einer schönen Schrankfront verschwinden lassen.

**Inwiefern spielt die Farbenpsychologie eine Rolle – was gilt es hier zu beachten?**

Während man früher oft eine einzelne Wand in einer kräftigen Akzentfarbe gestrichen hat, geht man heute eher dazu über, den gesamten Raum in einer behaglichen, abge-

Anzeige



## Die richtigen Zutaten für Ihre perfekte Küche!

Mass statt Masse. Nach diesem Grundsatz kreieren wir jede Küche als individuellen Lebensraum. Vom Entwurf über die Planung bis zur Ausführung setzen wir ausschliesslich auf unsere eigenen, engagierten Schreiner und Fachleute.

Sprechen Sie mit uns über Ihre Wunschküche!

Baumann AG Der Küchenmacher  
St. Leonhardstrasse 78,  
9000 St. Gallen, 071 222 61 11  
[www.kuechenbau.ch](http://www.kuechenbau.ch)



B A U M A N N

Der K ü c h e n m a c h e r





Eine atmosphärische Beleuchtung ist der Schlüssel für ein behagliches Ambiente.

tönt Farbe zu streichen. Es ist darauf zu achten, dass die Farben des Bodens, der Wände und der Möbel ein harmonisches Miteinander ergeben. Am besten lässt man sich verschiedene Farbvarianten als Muster herstellen und vergleicht diese vor Ort, bevor man einen Entscheid trifft.

#### **Gibt es auch Dos und Don'ts bei der Ausgestaltung der Inneneinrichtung?**

Mein persönliches No-Go ist, wenn die Wohnung aussieht wie aus dem Katalog. So sollte man eher persönliche Akzente setzen. Man kann zum Beispiel eine Kommode von den Grosseltern integrieren oder eine schöne Leuchte der letzten Ferien-Destination – also sein Wohnambiente mit persönlichen Erinnerungen würzen! Ein weiterer, oft unterschätzter Aspekt, dem viel mehr Beachtung geschenkt werden sollte, ist die Beleuchtung: Man sollte darauf achten, verschiedene Licht-Stimmungen aktivieren zu können. Eine atmosphärische, punktuelle Beleuchtung ist der Schlüssel für eine behagliche Atmosphäre.

#### **Früher waren Wintergarten im Trend. Ist das immer noch so?**

Tatsächlich kann man Qualitäten, die ein Wintergarten bietet, wie etwa von innen die Schönheit der Natur wahrzunehmen und gleichzeitig einen tageslichtdurchfluteten Wohnraum zu haben, heutzutage mit grossen Fensterfronten wunderbar lösen. Diese

können grossflächig aufgeschoben werden und ermöglichen dadurch einen fließenden Übergang von Innen- und Aussenraum, wie er schöner nicht sein könnte.

#### **Ein Cheminée gilt als heimelig, ist aber nicht zwingend ökologisch ...**

Ja, einen Wohlfühlfaktor erreicht man auch mit harmonischer Farbgebung, weichen Materialien wie zum Beispiel einem schönen Auflage-Teppich oder einem bequemen Sofa, aber auch mit zusätzlichen Elementen wie Kerzenlicht, vielleicht auch Musik – und natürlich mit angenehmer Gesellschaft (lacht).

.....  
 «Man sollte sein Wohn-  
 ambiente mit persönlichen  
 Erinnerungen würzen.»  
 .....

#### **Zum Schluss: Geht der Trend künftig zu grossen offenen Räumen oder werden einzelne Zimmer als Rückzugsorte wieder wichtiger?**

Auch hier ist Flexibilität das Schlüsselwort: Grosszügige, akustisch wirksame Schiebewände ermöglichen es, von einem offenen Wohn-Essraum temporär einen separaten Raum für ungestörtes Arbeiten oder Lernen abzutrennen. Für gute Lösungen Bedarf es aber sorgfältiger und vorausschauender Planung, bereits von Anfang an.

# Die eierlegende Wollmilchsau unter den Baustoffen

Holz ist der einzige erneuerbare Rohstoff der Schweiz – und immer mehr Bauherren entdecken Holz als Baumaterial. In Zug entsteht mit 80 m derzeit das höchste Holzhochhaus der Schweiz. Walter Rotach, Präsident der Sektion Appenzell Ausserrhoden von Holzbau Schweiz, weiss, was die Vorteile sind – und wieso nicht mehr Schweizer Holz verwendet wird.

**Walter Rotach, Holz wird als Baumaterial zunehmend beliebter. Wieso?**

Holz ist einer der ältesten Baustoffe überhaupt und trotzdem zeitgemäss. Dank der kontinuierlichen Entwicklung der Holztechnologie erfüllt Holz alle Anforderungen des modernen Bauwesens. Nebst seiner allgemeinen Beliebtheit bietet es auch technische, ökologische und wirtschaftliche Vor-

teile als Baumaterial. Gerade in Zeiten des Klimawandels gewinnt ökologisches Bauen an Bedeutung. Jeder Kubikmeter verbautes Holz bindet eine Tonne CO<sub>2</sub> langfristig.

**Inwiefern spürt die Ostschweizer Holzbaubranche die aktuelle Corona-Pandemie?**

In unserer Region schätze ich Bauaufträge und -tätigkeit immer noch als gut ein. Es gibt

Wohnhaus von Mettler Holzbau.



jedoch schon Regionen in der Schweiz, wo wegen Corona ein Rückgang zu verspüren ist. Bei Menschen, die von der Pandemie hart getroffen werden, ist es nicht verwunderlich, dass Investitionen nicht erste Priorität haben.

**Mit den neuen Brandschutzbestimmungen können heute mehr und höhere Holzbauten realisiert werden. Spürt man das bei der Bautätigkeit?**

Ja, auch bei uns werden vermehrt grössere Bauten wie Mehrfamilienhäuser, Betreuungszentrum, Hotels oder Schulhäuser in Holz oder als Holzhybrid-Bau realisiert. Die neue Generation der Brandschutzvorschriften ist seit 2015 in Kraft. Aus Sicht des Holzbaus sind diese geradezu revolutionär, denn Holz wird als Baustoff nicht mehr mit einer Sonderregelung behandelt. Grund dafür sind neueste wissenschaftliche Erkenntnisse, die nachweisen, dass nicht die Brennbarkeit eines Baustoffs, sondern die brandschutztechnisch korrekte Ausführung der Konstruktion das massgebende Kriterium für das Brandverhalten ist.

**Welche Art Bauten werden am häufigsten realisiert?**

Praktisch alle: Holz wird bei Ein- und Mehrfamilienhäusern, in Handel, Verwaltung, Unterricht, Bildung, Freizeit, Sport, Erholung, Heimen, Gesundheit, Spitäler, Gewerbe, Industrie und in der Landwirtschaft eingesetzt. Die Holz-Marktanteile nehmen erfreulicherweise jährlich zu.

**Was sind denn die wesentlichen Vorteile von Holz als Baumaterial?**

Als lebendiger Rohstoff wächst Holz ständig nach und steht nachhaltig sowie dauerhaft regional zur Verfügung. Holz weist eine ausgezeichnete Ökobilanz vor, und Eigenschaften wie hohe Belastbarkeit bei geringem Gewicht, gute Wärmedämmwirkung oder die Fortschritte im Brandschutz lassen die Verwendung von Holz kontinuierlich steigen. Gebäudeaufstockungen sind aus statischen Gründen oft nur mit dem leichten Baustoff Holz möglich. Holz bietet dadurch auch einen entscheidenden Vorteil, wenn es um die Nachverdichtung in Städten geht.

**Und wo sehen Sie Nachteile?**

Für den Baustoff Holz ist entsprechendes Fachwissen und das nötige Know-how in der Holzverarbeitung, Produktion und Montage sehr wichtig. Verbaut man Holz fachgerecht, ist es sehr dauerhaft! Davon zeugen die vielen mehrere hundert Jahre alten Holzbauten in der Schweiz und auf der ganzen Welt. Natürlich eignet sich im Erdbereich fast nur der Massivbau; hier macht Holzbau weniger Sinn.

«Jeder Kubikmeter verbautes Holz bindet eine Tonne CO<sub>2</sub> langfristig.»

**Und wie siehts mit der Vorfabrikation aus?**

Der moderne Holzbau ist prädestiniert für die Vorfabrikation von kompletten Elementen wie Wänden, Decken, Dächern oder Modulen. Die Bauzeiten werden durch Vormontage

.....  
**Walter Rotach:**

«Holz fachgerecht verbauen.»  
.....



Holzfassade in Herisau von Mettler Holzbau.



Römerturm Ottenhusen von Tschopp Holzbau.

und trockene Bauweise gekürzt, und Installationsleitungen, Fenster sowie Fassadenverkleidungen können bereits im Voraus eingebaut werden. Dies verlangt zwar eine präzise Planung, die aber zu genau berechenbaren Bauwerken, Kostendächern und termingerechten Ausführungen führt.

«Im Schweizer Wald wächst alle zwei bis drei Minuten ein Haus nach.»

**Wir haben sehr viele Wälder in der Schweiz. Trotzdem wird bei Bauten aktuell nur etwa die Hälfte von dem verwendet, was hier wächst.**

Viel wirtschaftliches und ökologisches Potenzial liegt tatsächlich brach. Zu einem grossen Teil wird der steigende Inlandverbrauch über Importe gedeckt – wegen des etwas günstigeren Preises. Im Schweizer Wald wächst hingegen alle zwei bis drei Minuten ein Haus nach. Nutzen wir dieses Holz nicht,

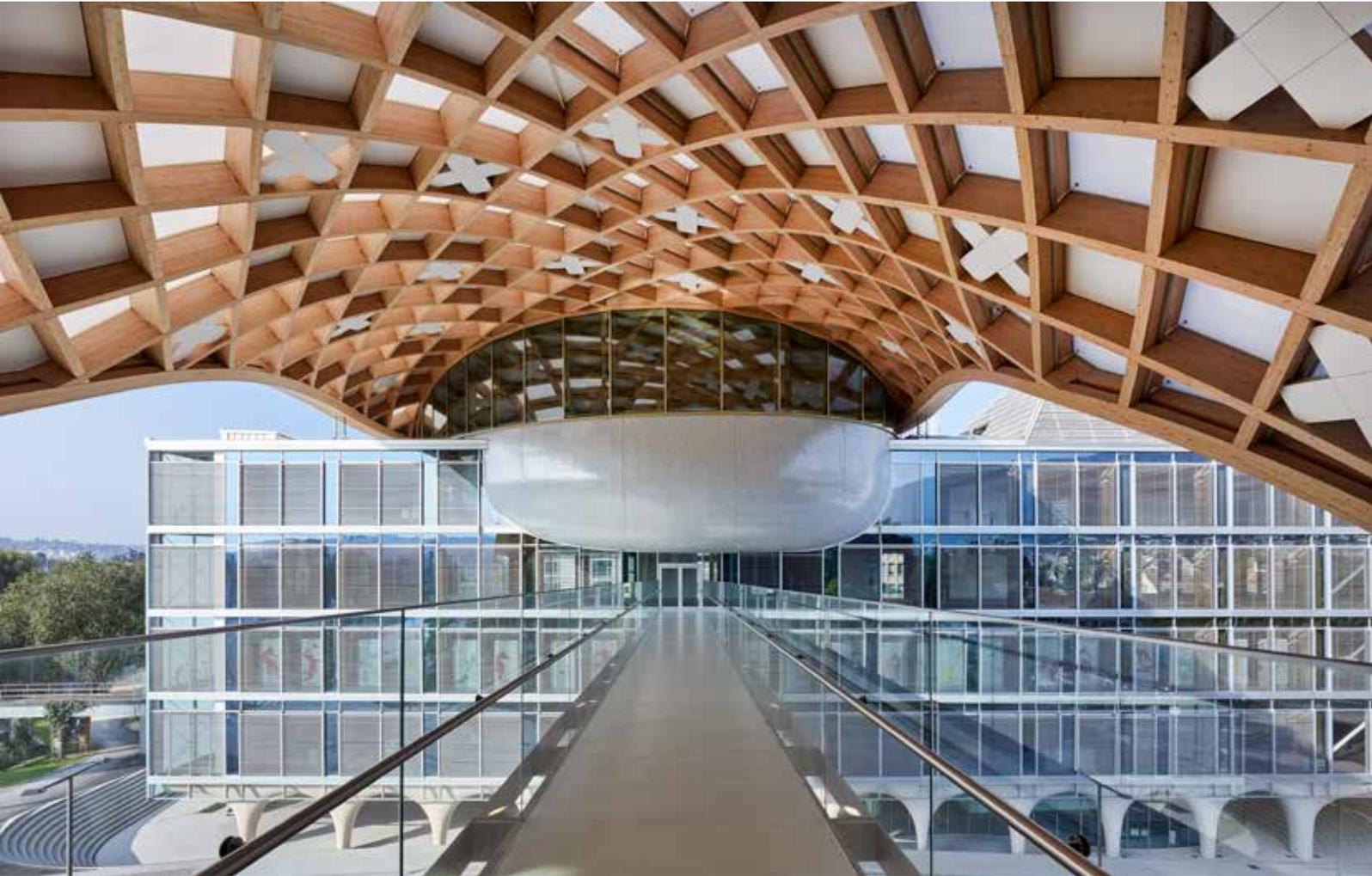
so werden die Holzvorräte in der Schweiz ständig grösser. Dies hat eine Überalterung des Waldes zur Folge. Es wäre deshalb sinnvoll und wichtig, einheimisches Holz zu verwenden – und für dieses auch einen fairen Preis zu bezahlen. Die gesamte Wald- und Holzwirtschaft in der Schweiz ist darauf angewiesen.

**Hört der ökologische Gedanke also beim Portemonnaie auf?**

Jein. Es ist wichtig, dass die Holzbauunternehmen dem Kunden aufzeigen können, dass es viele gute Argumente für den kleinen Mehrpreis gibt, wenn man denn diesen je nach Blickwinkel überhaupt Mehrpreis nennen darf. Die Holzkosten machen nur wenige Prozente eines Gebäudes aus, die Baukosten selbst und andere Materialien fallen viel mehr ins Gewicht. Somit kostet ein Holzhaus aus Schweizer Holz nur minim mehr, als wenn ausländisches Holz verbaut wird.

**Könnte nicht auch Schweizer Holz preislich attraktiver werden?**

Da bleibt kaum Spielraum! Betrachtet man es ganzheitlich, finde ich den Preis für einhei-



Swatch-Gebäude in Biel von Blumer Lehmann (Bild: Swatch).

misches Holz gerechtfertigt. In der Schweiz haben wir ein hohes Lohn- und Kosteniveau, zudem strenge Arbeitsgesetze und Umweltauflagen. Darum ist es nachvollziehbar, dass unser Holz einige wenige Prozente mehr kostet als Importware.

«Ein Holzhaus gebaut aus heimischem statt ausländischem Holz kostet nur minim mehr.»

#### **Wird Holz mehr in Kombination mit anderen Materialien eingesetzt oder steigt der Anteil von reinen Holzbauten?**

Beide Varianten liegen im Trend. Je nachdem, welche Anforderungen an ein Bauvorhaben gestellt werden, kann eine Kombination von Baustoffen sinnvoll sein. Statische, ästhetische, akustische oder brandschutztechnische Hintergründe können zu einer hybriden Bauweise führen. Insbesondere bei Sied-

lungen und grossen Überbauungen ist eine Kombination von Baustoffen oft gefragt.

#### **Was muss ein Eigenheimbesitzer beachten, wenn er mit Holz bauen, um- oder ausbauen möchte?**

Wer mit Holz bauen möchte, sollte sich auf jeden Fall bei den Planern und Ausführenden über die Qualitätskriterien erkundigen, die für einen qualitativ hochwertigen Holzbau stehen.

#### **Zum Schluss: Welcher Holzbau gefällt Ihnen persönlich am besten?**

Einen einzigen Holzbau auszuwählen, fällt mir schwer! Es gibt mehrere wunderbare Objekte im In- und Ausland. In der Schweiz gehört sicher das Swatch-Gebäude in Biel dazu: ein offenes Holztragwerk, eine komplexe Geometrie, 4600 Holzbauteile für eine Freiform auf 240 m, kein Bauteil wie das andere.



## Ein Hingucker – optisch und ökologisch

**Die ausgefallene Formgebung machen dieses Einfamilienhaus schon von aussen zu einem echten Hingucker. Der verschachtelte Bau besticht durch seine feinlinierte horizontale Fassade umrandet von schwarzen Fensterfuttern. Bewusst wird mit Kontrasten gespielt: Aussen dunkel – innen hell, wobei sich das Schweizer Holz überall durchzieht.**

### **Hereinspaziert!**

Über den geräumigen Eingangsbereich mit versteckter Garderobe erreicht man den weitläufigen Wohn- und Essbereich mit seinen eindrucksvollen raumhohen Fensterfronten Richtung Süden. Über eine Massivholz-Treppe gelangt man ins Obergeschoss. In Zeiten des Homeoffice eignet sich im Obergeschoss ein grosses Büro wunderbar für zwei separate Arbeitsplätze. Zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer mit geräumiger Ankleide und zwei Badezimmer

kompletieren das zweigeschossige Haus. Genügend Platz also für eine junge Familie. Dem Wunsch nach einem wohnlichen Bad kamen wir nach mit dem Einsatz natürlicher Materialien und erdigen Farbtönen. Der fugenlose Wand- und Bodenbelag in Kombination mit der Corian-Abdeckung und den Eichenregalen heben sich von einem Standard-Bad ab. Neben der Garage bietet ein Hobbyraum reichlich Platz für Hobby, Staumöglichkeiten und Kreativsein. Je ein gedeckter und ein offener Sitzplatz laden



**Fakten zum Haus**  
 Zimmer: 6  
 Brutto-Grundfläche: 250 m<sup>2</sup>  
 Kubikmeter: 1'100



bei jeder Witterung zum Essen und Erholen ein. Der Winkelbau der grossen Garage dient gleichzeitig als Sichtschutz gegenüber der Quartierstrasse.

**Ressourcenschonendes Bauen beinhaltet viele Aspekte**

Energie- und ressourcenschonendes Bauen ist nicht nur der Einsatz von natürlichen Produkten, sondern auch von einer übergreifenden digitalen und vernetzten Planung und Ausführung. Die Schöb AG verfügt über hoch effiziente industrielle Fertigungsanlagen, die eine effiziente Ressourcenverarbeitung und millimetergenaue Wände vereinen. Aufgrund der sehr engen und jahrzehntelangen Zusammenarbeit mit den regionalen Forstbetrieben kann Schöb AG mit dem eigenen Holzleimbau über 90% regionales Konstruktionsholz verarbeiten. Nicht nur die effektiv verbrauchte Energie eines Hau-

ses, auch der Jahrzehnte spätere Rückbau unserer Häuser ist uns wichtig. Die Transportwege und Verarbeitungen der verwendeten Materialien ist ein nicht zu unterschätzender Wert in der Bilanz des gesamten Hausbaus.

**Rundum geplant**

Für viele Kunden ist der Bau eines Hauses ein einmaliges Projekt im Leben. Um die Kunden dabei nicht zu überfordern, greifen die Architekten von Schöb AG zu verschiedenen Hilfsmitteln. Nebst dem normalen 1:100 Plansatz erhalten unsere Kunden ein 3D-Hausmodell und eine Virtual-Reality-Brille. Eine App auf dem Smartphone zeigt den interaktiven 3D-Plan. So können Kunden ab dem ersten Vorprojekt einen Rundgang durch ihr noch nicht gebautes Haus machen. Lust auf ein Vorprojekt mit Schöb AG? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Leistungen Schöb AG**  
 – Architektur und Bauleitung  
 – Holzsystembau mit Fenstern  
 – Fassade  
 – Schreinerarbeiten und Innenausbau

# Risiken durch Überbewertungen nehmen zu

**Die Corona-Pandemie hat die Schweizer Wirtschaft durchgeschüttelt. Der Hypothekenmarkt hingegen bekam sie bisher kaum zu spüren. Ob das so bleibt, weiss HSG-Professor Roland Füss.**



Sie bieten den Vorteil einer jederzeitigen Rückzahlbarkeit ohne Vorfälligkeitsentschädigung. Deshalb ist eine variable Hypothek etwa bei einer kurzfristigen Überbrückung von Liquiditätspässen zu bevorzugen.

**Lässt sich auf Bankenseite mit einer Festhypothek überhaupt noch Geld verdienen?**

Die Kreditgeber legen bei der Bestimmung der Hypothekarzinsen anstelle des Negativzinses die Annahme von null Prozent zuzüglich der Kreditmarge zugrunde. Werden also die Spareinlagen negativ verzinst, würden die Banken selbst dann noch einen Ertrag erwirtschaften, wenn die Finanzierung Geld an die Hauseigentümer auszahlen würde. Unabhängig davon schauen die Banken stark auf die Fixkostendegression in Abhängigkeit des Kreditvolumens. Schliesslich versuchen sie auch, vermehrt Verbund- und Anlageprodukte zu vermitteln, um den Margenrückgang zu kompensieren.

**Die Hypothekarzinsen sind nach wie vor at-**

**Roland Füss:**

«Genaueres Abwägen notwendig.»

**Roland Füss, die zehnjährige Festhypothek ist des Schweizer beliebtestes Hypothekarprodukt – wieso?**

Die aktuell historisch niedrigen Zinsen können kaum noch weiter sinken. In einer solchen Situation ist eine längerfristige Festhypothek allgemein von Vorteil. Ihre Beliebtheit ist auch darin begründet, dass sie finanzielle Planbarkeit ermöglicht und mit weniger Risiken verbunden ist. Allerdings vernachlässigen Haushalte bei der Refinanzierung häufig den Zahlungsschock, der bei steigenden Zinsen nach Ende der Zinsbindung eintreten kann. Im jetzigen Zinsumfeld, d. h. bei negativen Zinsen, ist jedoch eine Festhypothek sehr teuer; denn der Zins müsste deutlich ansteigen, sodass Hypothekenehmer tatsächlich davon profitieren.

**Was wäre also besser?**

Eine Libor-Hypothek mit Switch-Option. Damit kann zum richtigen Zeitpunkt ein Wechsel in eine Festhypothek vorgenommen werden. Dann gibt es auch die variablen Hypotheken:

«Die gegenwärtige Geldpolitik führt zu einer massiven Vermögensumverteilung.»

**traktiv tief, trotzdem können sich nach wie vor nur «Reiche» ein Eigenheim leisten, da gerade junge Familien an der Tragbarkeit scheitern.**

Richtig. Die Schweiz ist im internationalen Vergleich sehr streng hinsichtlich der Tragbarkeitsanforderungen. Gerade junge Haushalte können sich das Eigenheim heute eigentlich nur noch leisten, wenn Vermögen beispielsweise durch eine Erbschaft erlangt wurde. Betrachtet man es genauer, dann führt die gegenwärtige Geldpolitik zu einer massiven Vermögensumverteilung – mit dem Resultat, dass reiche Haushalte sich zu niedrigen Zin-

sen ein Eigenheim leisten können, während ärmere hohe Mieten bezahlen müssen.

**Bei der Tragbarkeit verwenden die meisten Banken und Versicherungen einen kalkulatorischen Zinssatz von fünf Prozent. Ist das noch gerechtfertigt?**

Natürlich sinkt der historische Durchschnittswert der Verzinsung, je länger die Niedrigzins-Phase anhält. Zahlreiche Marktteilnehmer wollen deshalb zu Recht den kalkulatorischen Zinssatz diesem Umstand anpassen. Da die Risiken durch Überbewertungen nicht nur am Immobilienmarkt, sondern auch an den Asset-Märkten zunehmen, sollte man aber diesen konservativen Referenzwert beibehalten.

**Warum?**

Die Wahrscheinlichkeit einer Wirtschafts- und Finanzkrise ist durch die anhaltende Pandemie deutlich gestiegen. Demzufolge kann die Berücksichtigung eines gewissen Puffers nicht falsch sein. Andererseits würde der kalkulatorische Zinssatz durchaus eine Anpassung aufgrund der strengen Tragbarkeitsanforderungen zulassen. Diese Diskussion sollten wir aber führen, wenn die Pandemie überstanden ist und wir die wirtschaftliche Entwicklung besser abschätzen können.

**Wenn die Tragbarkeit gegeben ist: Worauf**

«Die Wahrscheinlichkeit einer Wirtschafts- und Finanzkrise ist deutlich gestiegen.»

**sollen Eigenheimbesitzer beim Abschluss einer Hypothek besonders achten?**

Vor allem die Konditionen unter den Banken vergleichen! Der Vergleich sollte sich nicht nur auf Geschäftsbanken beschränken, da mittlerweile neben Versicherungen auch Pensionskassen Finanzierungen anbieten. Am Markt gibt es hierfür auch unabhängige Finanzvermittler, die Vergleichsofferten einholen und Finanzierungslösungen anbieten. Schliesslich sollte man alle mit einer Hypothek anfallenden Kosten miteinbeziehen sowie effektiven versus nominalen Zinssatz unterscheiden.

**Für wen eignet sich eine Festhypothek mit einer längeren Laufzeit und wem würden Sie ein Mischprodukt empfehlen?**

Eine Festhypothek eignet sich für risikoaverse Haushalte, die sich eine gewisse Planungssicherheit wünschen. Hypothekendarlehmer, die risikofreudiger sind und über ein Finanzpolster verfügen, können aktuell von einer Libor-Hypothek profitieren. Neben den erwähnten Switch-Option können sich solche Kreditnehmer gegen Bezahlung einer Prämie eine Cap-Option kaufen, mit der der maximale Zinssatz festgelegt bzw. der Libor-Anstieg begrenzt wird. Im Allgemeinen bietet sich eine Zinsstrategie an, die von beiden Produkten die Vorteile unterschiedlicher Laufzeiten ausnutzt. Dabei sollte sich das Verhältnis an der individuellen Situation und Risikoneigung ausrichten.

«Angesichts der Pandemie werden die Zinsen noch für längere Zeit niedrig bleiben.»

**Der Libor- wird Ende des Jahres durch den Saron-Zinssatz abgelöst. Ein Vorteil?**

Zunächst ist die Saron-Hypothek unbefristet und folglich wie die variable Hypothek sehr flexibel. Da der Saron täglich berechnet wird, ist er sehr viel transparenter in der Anpassung und ermöglicht einen schnelleren Wechsel in andere Hypothekenprodukte. Sie ist analog zur Libor-Hypothek geeignet für Kreditnehmer mit gewissen Marktkenntnissen und deren finanzielle Situation es erlaubt, ein gewisses Risiko einzugehen.

**Wie schätzen Sie den Hypothekenmarkt fürs erste halbe Jahr 2021 ein?**

Angesichts der Pandemie werden die Zinsen nicht nur für die erste Hälfte 2021, sondern wohl noch für längere Zeit niedrig bleiben. Um eine Wirtschaftskrise in grossem Umfang zu unterbinden, werden die Zentralbanken noch für längere Zeit die Zinsen tief halten. Dies ist sicherlich auch im Sinne der Staaten, die ihre höheren Schuldenquoten finanzieren müssen.

**Soll man als Eigenheimbesitzer eine Hypothek, die in den nächsten Monaten abläuft, vorzeitig verlängern?**

Dies kommt auf die vertragliche Ausgestaltung an. Wenn es sich tatsächlich um wenige Monate handelt, kann man bereits vorzeitig verlängern. Bei den meisten Banken ist dies in der Regel bis zu sechs oder gar zwölf Monaten vor Fälligkeit kostenlos möglich.

Bei einem Vorlauf darüber hinaus ist ein Zuschlag zu entrichten, der den effektiven Zinssatz erhöht. Es ist also genau abzuwägen, ob die Kosten durch den höheren Effektivzins über die Laufzeit hinweg durch die erwartete Zinserhöhung kompensiert werden.

**Erwarten Sie in den nächsten Monaten ein vermehrtes Angebot auf dem Wohneigentumsmarkt, da Immobilienbesitzer wegen Corona vielleicht Konkurs anmelden mussten oder ihre Arbeit verloren haben?**

Ja, es wird zu einem moderaten Anstieg des Angebots auf dem Wohnungsmarkt kommen. Mögliche Konkurse werden erst nach Beenden der staatlichen Corona-Massnahmen kommen, sodass die Reaktion am Wohnungsmarkt zeitverzögert stattfinden wird. Da aber die Nachfrage nach wie vor sehr hoch ist, wird dieses Angebot unmittelbar absorbiert. Folglich gibt es wenig Hoffnung, dass die Preise sinken werden, solange die Zinsen niedrig sind und der Anlagenotstand an den Kapitalmärkten anhält.

**Zum Schluss: Immobilien jetzt kaufen oder zuwarten?**

Aufgrund der anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheit durch die Pandemie rate ich eher zum Abwarten. Fragen gibt's ja auch dahingehend, wie wir in Zukunft unsere Arbeit organisieren wollen, denn sie bestimmt die Wahl des Wohnortes wesentlich mit. Zum Beispiel, wie häufig wir noch pendeln wollen oder ob wir mehr Wohnfläche fürs Homeoffice brauchen.

**Prof. Dr. Roland Füss** ist Professor für Real Estate Finance an der Universität St.Gallen und Direktor des Schweizerischen Instituts für Banken und Finanzen (s/bf-HSG) an der School of Finance. Daneben ist Füss Fellow des Homer Hoyt Institute in den USA und Research Fellow am Center for Real Estate and Environmental Economics an der NTNU Business School in Trondheim, Norwegen. Seine Forschungsschwerpunkte liegen in den Bereichen Immobilienbewertung und -finanzierung, angewandte Finanzmarktökonomie, Empirisches Asset Pricing und Risikomanagement.

# Der Drang weg vom Zentrum

Die Nachfrage nach Wohnraum und insbesondere Einfamilienhäusern hält ungebrochen an – und hat sich seit dem Lockdown im Frühjahr 2020 nochmals verstärkt. In der Ostschweiz stiegen 2020 die Objektpreise um gut fünf Prozent. So liegt bei uns der Preis für ein Einfamilienhaus je nach Lage mittlerweile zwischen 900'000 und 1,4 Millionen Franken. Fefi Sutter, Präsident des Hauseigentümergebietes Appenzell Innerrhoden, schätzt den Ostschweizer Immobilienmarkt ein und gibt Tipps, wie man den Traum vom Eigenheim trotz Preishausse verwirklichen kann.



**Fefi Sutter, falls Sie noch kein Wohneigentum besitzen würden: Würden Sie heute etwas kaufen oder eher zuwarten?**

Ich würde sofort kaufen, dabei aber die Marktsituation und vor allem die Lage der Liegenschaft genau analysieren. Ein Profi kann jedem Kaufwilligen bei Auswahl und Bewertung der Angebote helfen.

**Das heisst, Sie rechnen in Zukunft mit steigenden Preisen?**

Solange wir uns in der aktuellen Tiefzinsphase befinden, werden die Preise für bewohntes Eigentum weiter steigen. Die Nachfrage ist gross und das vom Volk verabschiedete, revidierte Raumplanungsgesetz mit der sich daraus ergebenden Verknappung des Baulands trägt einen bedeutenden Teil dazu bei.

**Was für eine Auswirkung hat die Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt in der Ostschweiz?**

Bei den Mietwohnungen haben wir weniger Fluktuation festgestellt. Wenn überhaupt gezügelt wurde, dann meist in eine grössere Wohnung. Auch im Eigentumsbereich ist der Trend zu mehr Zimmern feststellbar.

**Wie sieht für Sie das künftige Arbeits-Wohnmodell aus – Stichwort Homeoffice und flexibles Arbeiten? Und was bedeutet dies für den künftigen Immobilienmarkt in der Ostschweiz?**

Homeoffice ist derzeit fast schon ein Modewort. Ich denke, es wird nochmals zulegen, dann aber auf einem gewissen Niveau stagnieren. Dabei darf der persönliche Austausch im Team nicht unterschätzt werden. Bei den Bürogebäuden erwarte ich einen Trend zu mehr Einzelbüros; dieser bauliche Wandel wird aber noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

**Ist die «Flucht aufs Land» für Sie ein kurzfristiger Trend oder werden ländliche Gebiete als Wohnregionen längerfristig attraktiv?**

Der Trend ist vor allem bei Familien schon länger feststellbar und wird sich wohl so fortsetzen. Wichtig ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie eine gewisse Infrastruktur im Dorf. Ich denke da an Schulen, Freizeitaktivitäten, Einkaufen und wenn möglich ein funktionierendes Vereinsleben.

«Homeoffice wird nochmals zulegen, dann aber auf einem gewissen Niveau stagnieren.»

**Warum tun eigentlich die Städte – etwa St.Gallen – nicht mehr, um attraktiven Wohneigentumsraum bereitzustellen? Gute Wohnungen bedeuten ja auch gute Steuerzahler.**

Politisch rücken die Städte allgemein eher Richtung links. Damit verbunden ist die Förderung von günstigem Wohnraum im Bereich der Miete, was wiederum den Mix der Bevölkerung beeinflusst. Es ist sicherlich nicht Sache des Staates, Wohneigentum zur Verfügung zu stellen! Die Behörden sollten sich durchaus fragen, warum Investoren und potenzielle Eigentümer ihre Städte meiden.

**Und was stellen Sie in Appenzell Innerrhoden fest, ist der Kanton noch mehr gefragt als bisher, vielleicht auch wegen des interessanten Steuerniveaus?**

Appenzell Innerrhoden ist nicht nur wegen der Steuern gefragt. Es ist ein Mix aus guter Wohnqualität, zunehmend interessanten Arbeitgebern und nicht zuletzt wegen der

**Fefi Sutter:**

«Wichtig ist das Gesamtangebot einer Region.»



Der Trend zur «Landflucht» ist vor allem bei Familien schon länger feststellbar.

kurzen Wege – geografisch, aber auch in der Verwaltung. Ich stelle seit Jahren ein beinahe gleichbleibendes Wachstum im Wohnungsbereich fest.

**Welche Objekte sind besonders gefragt?**

Einfamilienhäuser! Die derzeit gültige Gesetzgebung lässt neue Einfamilienhaussiedlungen nicht mehr zu, das Angebot wird also noch knapper. Ebenfalls ist Stockwerkeigentum ein Dauerrenner. Bei den Mietwohnungen stelle ich eine gewisse Reduktion der Wohnflächen fest. Dies auch, um die Mieten nicht zu hoch ansetzen zu müssen. Durch den Bau von neuen, attraktiven Mietwohnungen nimmt der Druck auf die Altbauten zu. Ich begrüße deren Sanierung bzw. mittels Abbruch/Wiederaufbau ihren Beitrag an die gewünschte Verdichtung.

**Und wie sieht die Situation bei Eigentumswohnungen in der Ostschweiz generell aus?**

Wie erwähnt: Wichtig ist das Gesamtangebot einer Region. Die Anbindung mittels öffentlichem Verkehr darf nicht unterschätzt wer-

den. Im Mikrobereich kann die geschickte Platzierung von Siedlungen einen Generationenwechsel auslösen: Die Eltern räumen ihr Haus zugunsten der Kinder und ziehen in eine Eigentumswohnung.

.....  
 «Durch den Bau von neuen, attraktiven Mietwohnungen nimmt der Druck auf die Altbauten zu.»  
 .....

**Die Immobilienpreise sind generell stark gestiegen, so z. B. im Thurgau in der Nähe zu Grenze und Bodensee, im Rheintal z. B. in Altstätten oder Berneck oder im Toggenburg. Wieso sind diese Regionen zunehmend attraktiv?**

Es gibt einen Drang weg vom Zentrum hin zu ländlichen Gegenden. Corona hat dies noch verstärkt, die weniger dichten Wohnformen sind gesucht. Wenn dies zusammen mit einer guten Verkehrserschliessung geschieht, wird die Gegend attraktiv.

**Kann sich eine junge Familie den Traum vom Eigenheim überhaupt noch erfüllen?**

Dieser Traum wird trotz des tiefen Zinsniveaus zunehmend schwierig. Die Hürden seitens Finma und Banken für eine Finanzierung sind eher noch höher geworden. Eine Beratung durch Spezialisten kann aber immer wieder zu befriedigenden Resultaten führen. Ich denke da unter anderem an Erbvorbezug oder andere Finanzierungsmöglichkeiten innerhalb der Familie.

**Wenn Sie eine Goldene Regel zum Erwerb von Wohneigentum formulieren müssten: Wie lautete diese?**

Die gibt es, leider, nicht: Jeder potenzielle Käufer, aber auch jede Liegenschaft ist einmalig. Dies verlangt nach einer individuellen Beratung und Betreuung unter Berücksichtigung der vorhandenen Möglichkeiten und Bedürfnisse.

**Zum Schluss ein kurzer Schlenker zum Renovieren: Lohnt es sich jetzt, mit den rekordtiefen Zinsen, die Hypothek für eine Sanierung aufzustocken?**

Grundsätzlich ja, mit der Sanierung kann der Wert der Liegenschaft erhalten oder gar gesteigert werden. Die Bereitschaft zur Amortisation solcher Sanierungshypothe-ken muss aber gegeben sein.

«Die Bereitschaft zur Amortisation von Sanierungshypothe-ken muss gegeben sein.»

**Wann rechnen Sie damit, dass der Eigenmietwert abgeschafft wird und damit wohl auch die Möglichkeit entfällt, «nachgeholt-ten Unterhalt» steuerlich abzusetzen?**

Ich wage in dieser Sache keine Prognose. Die Diskussionen im Parlament werden durch dessen neue Zusammensetzung wohl eher in Richtung Verbleib der jetzigen Situation münden – leider.

Anzeige



**Adrian Widmer**  
Verkauf St. Gallen  
071 227 42 77



**Josy Frenda**  
Verkauf St. Gallen  
071 227 42 65



**Silvia Sieber**  
Verkauf St. Gallen  
071 227 42 85



**Gallus Hasler**  
Verkauf St. Gallen  
071 227 42 63



**Harald Thaler**  
Verkauf St. Gallen  
071 227 42 75



**Fabienne Menet**  
Vermietung St. Gallen  
071 227 42 11

«Wir vermitteln Ihre Immobilie.»

Persönlich. Kompetent.

Vertrauen Sie beim Verkauf und der Vermietung Ihrer Immobilie auf Erfahrung. Als Traditionsunternehmen bieten wir Ihnen einen Rundum-service mit höchstem Qualitätsanspruch – vom Erstgespräch und der Beurteilung des Marktpreises bis hin zur Objektübergabe.



**Eliane Kaiser**  
Verkauf Buchs SG  
081 566 77 81



**Claudia Widmer**  
Verkauf Wil / Wattwil  
071 913 50 97



**Christoph Blass**  
Verkauf Linthgebiet  
055 220 59 51



**Eligius Demir**  
Verkauf Linthgebiet  
055 220 59 55



Verkauf und Vermietung



Schätzung



Bewirtschaftung



Rechtsberatung

# So wird in der Ostschweiz zurzeit gebaut

In der Ostschweiz werden zurzeit zahlreiche Miet- und Eigentumswohnungen gebaut und geplant. Der LEADER hat sich umgeschaut und stellt eine – nicht abschliessende – Auswahl interessanter Projekte vor.

## Buchwiese Aadorf TG

An der Tänikonnerstrasse in Aadorf stand ehemals das Restaurant Freihof. Auf diesem Gelände entstanden drei Mehrfamilienhäuser mit total 25 Eigentumswohnungen (2½ bis 5½ Zimmer). [vetter.ch](http://vetter.ch)



## Am Giessen Andwil TG

Im thurgauischen Andwil/Birwinken werden vier Einfamilienhäuser, vier Doppel- und vier Reiheneinfamilienhäuser sowie zwei Reiheneinfamilienhäuser gebaut, die mit Satteldächern und grosszügigen Grundrissen punkten. [am-giessen-andwil.ch](http://am-giessen-andwil.ch)



## Breeze Arbon TG

An und unverbaubarer Lage direkt am Bodensee entstehen in Arbon die Eigentumswohnungen Breeze. Die Überbauung bietet insgesamt 63 Wohnungen in zwei Häusern. [breeze-arbon.ch](http://breeze-arbon.ch)



## Duo Arbon TG

An zentraler Lage, unmittelbar angrenzend an die «Stadt in der Stadt», den Rosengarten, entstehen im historischen Arbon zwei Häuser in moderner Architektur mit 32 Eigentumswohnungen. [duo-arbon.ch](http://duo-arbon.ch)



## Park Hofwies Algetshausen SG

Die Überbauung Park Hofwies umfasst vier Wohnhäuser, die durch eine klare Architektur geprägt sind. Mit total 24 Eigentumswohnungen bietet die Überbauung einen Mix an 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen. [park-hofwies.ch](http://park-hofwies.ch)



## Mosersweid Appenzell AI

Mit der Überbauung Mosersweid entstehen weltweit des Dorfkerns drei Mehrfamilienhäuser mit je sieben Eigentumswohnungen. In Anlehnung an den Appenzeller Stil passen sie zur traditionsreichen Umgebung. [mosersweid-appenzell.ch](http://mosersweid-appenzell.ch)



## Hofstett Arbon TG

Mit hofstett.ch entsteht moderner Wohnraum im südlichen Arbon. 29 Eigentumswohnungen verteilen sich auf drei Häuser. Der Wohnungsmix beinhaltet 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen. [hofstett.ch](http://hofstett.ch)



## Am Dorfplatz Altenrhein SG

Mit der Überbauung Am Dorfplatz entsteht ein neues Dorfzentrum, welches das Ortsbild von Altenrhein prägen wird. Neben 55 Mietwohnungen mit 1½ bis 4½ Zimmern schafft der neue Dorfplatz Freiraum für Begegnungen. [am-dorfplatz.ch](http://am-dorfplatz.ch)



## Auf der Rüti Appenzell AI

Die Wohnüberbauung «Wohnen auf der Rüti» am westlichen Dorfeingang von Appenzell besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils sechs Wohnungen (EGT/Miete) mit 3½ bis 4½ Zimmern. [wohnen-rueti.ch](http://wohnen-rueti.ch)



## Im Giessenpark Bad Ragaz SG

Die moderne Überbauung kommt an den Giesensee zu liegen. Eingebettet in eine Parkanlage, entstehen 30 Eigentumswohnungen mit 3½ bis 5½ Zimmern in sechs Mehrfamilienhäusern. [im-giessenpark.ch](http://im-giessenpark.ch)



**Unitas Berneck SG**

An der Auenstrasse in Berneck entstehen im Mehrgenerationenhaus «Unitas» acht Eigentumswohnungen mit 2½ bis 4½ Zimmern sowie ein Gemeinschaftsraum im MUKEN-2014-Standard. [unitas-berneck.ch](http://unitas-berneck.ch)



**Lindenpark Felben-Wellhausen TG**

Angrenzend an Landwirtschaftszone und Thurbene entstehen am nordöstlichen Ortsrand von Felben-Wellhausen nahe Frauenfeld 58 Miet- und Eigentumswohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern. [vetter.ch](http://vetter.ch)



**Bene Vivere Frauenfeld TG**

Wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt entsteht das Wohnprojekt «bene vivere» mit 15 Eigentumswohnungen. Das Wohnungsangebot umfasst 3½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen von 106 m² bis 214 m². [goldinger.ch](http://goldinger.ch)



**Bruggmühle Bischofszell TG**

Auf dem Areal Bruggmühle sind 110 Einheiten geplant. In den Gebäuden entlang der Sitter werden 30 Eigentums-, in den Gebäuden um den inneren Platz 43 Miet- und in der alten Mühle 37 Loftwohnungen gebaut. [haeberlinag.ch](http://haeberlinag.ch)



**Am Landberg Flawil SG**

Die Überbauung wird 39 2- bis 5-Zimmer-Mietwohnungen in drei MFH bieten. Die Kleinwohnungen eignen sich für Ältere und Singles, die Grosswohnungen für Familien oder Paare, das dritte MFH für gemischtes Wohnen. [amlandberg.ch](http://amlandberg.ch)



**Libelle Frauenfeld TG**

An der Zürcherstrasse/Gerlikonerstrasse entsteht eine moderne Überbauung mit drei Mehrfamilienhäusern sowie einem Wohn- und Geschäftshaus mit total 40 EGT-Wohnungen. [vetter.ch](http://vetter.ch)



**Wohnpark Bädli Erlen TG**

Mitten im Dorf Erlen entstehen zwei Mehrfamilienhäuser im Landhausstil mit total 14 Eigentumswohnungen. Durch die Satteldächer profitieren die Dachwohnungen von Raumhöhen bis in den Giebel. [goldinger.ch](http://goldinger.ch)



**Feldhof Flawil SG**

Mit dem Feldhof entsteht eine moderne Wohnüberbauung im ländlichen Flawil. Hier werden 27 Mietwohnungen mit einem breiten Mix aus 1½ bis 4½ Zimmern realisiert. [feldhof-flawil.ch](http://feldhof-flawil.ch)



**Säntisblick Gossau SG**

An der Rosenhügelstrasse in Gossau entstehen mit der Überbauung Säntisblick fünf Mehrfamilienhäuser mit total 14 Eigentumswohnungen. [saentisblick-gossau.ch](http://saentisblick-gossau.ch)



Anzeige

**Bewirtschaftung | Vermarktung – Ihr Partner in der Ostschweiz**



**Wenn Persönlichkeit und Erfahrung zählen**



**EGELI**  
immobilien

**EGELI Immobilien AG**  
Teufener Strasse 36 | 9000 St. Gallen | 071 221 11 77 | [egeli-immobilien.ch](http://egeli-immobilien.ch)

  
Mitglied der EGELI Gruppe | [egeli.com](http://egeli.com)

**Am Nieschberg Herisau AR**

Am südlichen Ortsrand von Herisau entstehen sechs Eigenheime mit 143–188 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Jedes Haus beherbergt eine 3-stöckige Wohnung, die perfekt in den Sonnenhang eingebettet ist. [nieschberg22-herisau.ch](http://nieschberg22-herisau.ch)



**Mulino Lustmühle AR**

Das Haus «Mulino» bietet vier Geschosse mit elf Eigentumswohnungen. Die Liegenschaft ist rollstuhlgängig gestaltet. Eine Begegnungszone mit Sitzmöglichkeiten und Kinderspielplatz rundet die Umgebung ab. [mulino-teufen.ch](http://mulino-teufen.ch)



**Kindergartenweg Niederuzwil SG**

Am Kindergartenweg werden 55 Mietwohnungen mit 2½- bis 4½-Zimmern für Singles, Paare, Familien und Senioren realisiert. Die zwei unterschiedlichen Gebäudetypen verleihen der Überbauung Charakter. [kindergartenweg.ch](http://kindergartenweg.ch)



**Waldegg Herisau AR**

An der Waldeggstrasse gegenüber der Kaserne in Herisau entstehen acht neue Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 19 Eigentums- und 21 Mietwohnungen für sämtliche Generationen. [dsarchitektur.ch](http://dsarchitektur.ch)



**Sidwald Neu St.Johann SG**

Mit dem Sidwald wird eine Überbauung mit Singles-, Familien- und Seniorenwohnungen realisiert. Im Haus C entstehen sieben Eigentumswohnungen, Haus B und D werden als Mietwohnungen ausgebaut. [wohneigentum-sidwald.ch](http://wohneigentum-sidwald.ch)



**Tafelacker Oberuzwil SG**

Nicht weit vom Oberuzwiler Zentrum entsteht ein Mehrfamilienhaus mit acht 2½- und 3½-Zimmer-Mietwohnungen, die den zukünftigen Bewohnern ein gemütliches Daheim an ruhiger Lage bieten. [goldinger.ch](http://goldinger.ch)



**Im Hof Lichtensteig SG**

In unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern entsteht auf einem ehemaligen Textil-Stickerie-Areal die Wohnsiedlung, bestehend aus fünf Mehrfamilienhäusern mit 31 Eigentums- und sieben Mietwohnungen. [im-hof-lichtensteig.ch](http://im-hof-lichtensteig.ch)



**Hirzenpark Niederuzwil SG**

Um eine idyllische Parkanlage entsteht inmitten von Niederuzwil in drei Etappen eine moderne Wohnanlage mit total 300 Mieteinheiten für alle Generationen, verteilt auf zehn ringförmig angeordnete Gebäude. [uze.ch](http://uze.ch)



**Mattfäld Rickenbach TG**

Die Überbauung Mattfäld liegt an zentraler Lage unmittelbar an der Grenze zur Stadt Wil. Insgesamt werden 41 Eigentumswohnungen mit 2½ bis 4½ Zimmern in vier Gebäuden realisiert. [mattfaeld.ch](http://mattfaeld.ch)



Anzeige

SANFTE RENOVATION  
ODER KOMPLETTSANIERUNG?

HAUPTSACHE NACHHALTIGE QUALITÄT

MEHRWERT
Q
STSCHWEIZ

VEREINIGUNG IGQ | NACHHALTIGES QUALITÄTS HANDWERK

NACHHALTIGES  
QUALITÄTS HANDWERK

2021 Q

IGQOST.ch

WIR SIND DABEI, WEIL  
WIR AUF QUALITÄTS-  
ARBEIT SETZEN UND  
UNS EINE NACH-  
HALTIGE OSTSCHWEIZ  
AM HERZEN LIEGT

**Haselbach Roggwil TG**

Hier entstehen 7 Mehrfamilienhäuser mit 77 Eigentumswohnungen im Minergie-Standard. Der Wohnungsmix der naturnahen Überbauung beinhaltet 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen. [haselbach-roggwil.ch](http://haselbach-roggwil.ch)



**Neu See Land Rorschacherberg SG**

Die vier Mehrfamilienhäuser mit 34 Wohneinheiten befinden sich auf dem ehemaligen Kopp-Areal am Seeufer. Alle Eigentumswohnungen besitzen Balkone/Seeterrassen mit Blick auf den Bodensee. [neuseeland-rorschacherberg.ch](http://neuseeland-rorschacherberg.ch)



**Im Felsrain St.Gallenkappel SG**

Eingebettet zwischen Natur und urbanem Leben, sind vier neue Wohnhäuser mit 35 3½- bis 6-Zimmer-Eigentumswohnungen entstanden. Sie bieten Familien und Senioren einen komfortablen Wohnstandard bieten. [wohnen-felsrain.ch](http://wohnen-felsrain.ch)



**Feldmühle Rorschach SG**

Das Bauprojekt, das sich auf einer 35'919 m² grossen Parzelle befindet, umfasst Miet- und Eigentumswohnungen, Gewerberäume, Plätze, Grünflächen und Innenhöfe. [feldmuehle.ch](http://feldmuehle.ch)



**Bernhardswies St.Gallen SG**

Im Westen der Stadt entstehen an der Hechtackerstrasse vier MFH mit 147 familienfreundlichen 2½- bis 6½-Zimmer-Mietwohnungen. Zudem sind Atelierräume, Gewerbeflächen sowie eine Kindertagesstätte geplant. [bernhardswies.ch](http://bernhardswies.ch)



**Neustart St.Margrethen SG**

Die Zentrumsüberbauung Neustart an der Bahnhofstrasse sieht 36 2½- und 3½-Zimmer-Mietwohnungen sowie eine rund 700 m² grosse Coop-Filiale vor. [hrs.ch](http://hrs.ch)



**Löwengartenquartier Rorschach SG**

Die vielfältigen Grundrisse der 89 Wohnungen – von der Reihenhaus-Mietwohnung mit Garten über Singlewohnungen mit zwei Balkonen bis hin zu Maisonette-Wohnungen – sprechen ein breites Publikum an. [loewengarten-quartier.ch](http://loewengarten-quartier.ch)



**Waldacker St.Gallen SG**

Ob eine 1-Zimmer-Single-Wohnung oder eine 5½-Zimmer-Familienwohnung – ab Herbst 2021 sind die Smart-Home-Mietwohnungen bezugsbereit. Die 110 Wohnungen verteilen sich auf zwei Gebäude. [waldacker.ch](http://waldacker.ch)



**Seebrise Steckborn TG**

In Steckborn, im Quartier Höfli am südwestlichen Rand der Gemeinde, entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit je sieben bis acht Eigentumswohnungen (je nach Attikavariante). [goldinger.ch](http://goldinger.ch)



**Eschlen Rorschacherberg SG**

Die Neubebauung Eschlen umfasst zwei Einfamilien- und drei Doppelseinfamilienhäuser. Jede Wohneinheit besitzt zwei Wohnebenen mit 4½ Zimmern. Ein fünftes Zimmer befindet sich im Dachgeschoss. [eschlen-rorschacherberg.ch](http://eschlen-rorschacherberg.ch)



**Wattweg St.Gallen SG**

Mit dem Projekt Wattweg erwartet einen moderner Wohnraum an besonderer Hanglage im Quartier Riethüsli. Die Überbauung umfasst vier Mehrfamilienhäuser mit 41 Eigentumswohnungen. [wattweg.ch](http://wattweg.ch)



**Wingarten Schwarzenbach SG**

Das Projekt Wingarten umfasst vier Mehrfamilienhäuser mit 45 Wohneinheiten. Es werden verschiedenste Eigentumswohnungen (2½ bis 4½ Zimmer) gebaut. [vetter.ch](http://vetter.ch)



**Meierhof Tägerwilen TG**

In Tägerwilen werden seit Frühling 2020 16 Eigentumswohnungen verteilt auf zwei Baukörper gebaut. Ruhig und doch zentral gelegen, fügen sich die beiden Mehrfamilienhäuser in das bestehende Wohnquartier ein. [goldinger.ch](http://goldinger.ch)



**Seegang Uttwil TG**

Am Ufer des Bodensees, auf einem rund 3000 m<sup>2</sup> grossen Grundstück, werden 15 Eigentumswohnungen in zwei Apartmenthäusern erstellt. [seegang-uttwil.ch](http://seegang-uttwil.ch)



**Park 2022 Uzwil SG**

Auf einem Plateau oberhalb des Bahnhofs wird die Wohnüberbauung Park 2022 realisiert. In einer bestehenden Parkanlage werden drei MFH mit 21 Eigentumswohnungen für ein breites Zielpublikum erstellt. [relesta.ch](http://relesta.ch)



**Unico Teufen AR**

Die drei Mehrfamilienhäuser mit total 18 Eigentumswohnungen richten sich nach Süden aus. Die bewusste Gliederung ermöglicht den Bewohnern eine grösstmögliche Privatsphäre und trotzdem eine traumhafte Aussicht. [unico-teufen.ch](http://unico-teufen.ch)



**Ahornpark Uznach SG**

Der Ahornpark entsteht an Südwest-Hanglage. Errichtet werden insgesamt 52 Wohnungen in fünf Mehrfamilienhäusern. Es werden 27 Eigentumswohnungen erstellt, hinzu kommen zwei MFH mit total 25 Mietwohnungen. [ahornpark.ch](http://ahornpark.ch)



**Mülilbach Wagenhausen TG**

Die Überbauung «Am Mülilbach» besteht aus vier Mehrfamilienhäusern mit Einstellhalle. Die Häuser C & D mit insgesamt 14 Eigentumswohnungen sind fertig ausgebaut und bezugsbereit. [muelibach-wagenhausen.ch](http://muelibach-wagenhausen.ch)



**Halden Trogen AR**

In der Überbauung Halden entstehen fünf MFH mit 40 Mietwohnungen von 2½ bis 4½ Zimmern für Familien, Paare und Singles. Die frische Architektur verbindet modernste Lebensstandards mit ländlicher Idylle. [halden-trogen.ch](http://halden-trogen.ch)



**Im Seidenhof Uznach SG**

Die Seidenhof-Überbauung bildet ein neues, urbanes Quartier im Städtchen Uznach. In vier Mehrfamilienhäusern entstehen 45 Eigentumswohnungen mit einem Wohnungsmix aus 2½ bis 5½ Zimmern. [im-seidenhof.ch](http://im-seidenhof.ch)



**Neualtwil Wil SG**

Mit Neualtwil entstehen in der Äbttestadt total 16 Mehrfamilienhäuser in zwei Etappen. Jede Etappe umfasst acht MFH mit rund 40 Eigentumswohnungen. [neualtwil-wohnen.ch](http://neualtwil-wohnen.ch)



**Zentrumswiese Tübach SG**

Das Projekt Zentrumswiese im Herzen von Tübach umfasst 31 Eigentums- und 45 Mietwohnungen mit guter Anbindung nach St.Gallen und an den Bodensee, verteilt auf sieben Mehrfamilienhäuser. [zentrumswiese.ch](http://zentrumswiese.ch)



**Birkenhof Uzwil SG**

Der Birkenhof auf dem Benninger-Areal bringt Einkauf, Gastronomie, publikumsbezogene Nutzungen und Wohnen mit insgesamt 70 1½ bis 4½-Zimmer-Mietwohnungen an einem Ort zusammen. [birkenhof-uzwil.ch](http://birkenhof-uzwil.ch)



**Räbgrueb Zuzwil SG**

Mitten im steuergünstigen Zuzwil sind acht Mehrfamilienhäuser mit total 64 Miet- und Eigentumswohnungen mit 2½ bis 4½ Zimmern geplant. [vetter.ch](http://vetter.ch)



# Das Eigenheim smart sichern

**2019 hat die Polizei gemäss dem Bundesamt für Statistik schweizweit 36'400 Einbruch- und Einschleichdiebstähle registriert. Diese sind seit 2012 um die Hälfte zurückgegangen. Wie sieht es mit dem Sicherheitsbedürfnis von Hausbesitzern aus? Daniel Büchler, Regionalleiter St.Gallen der Securiton AG, erklärt, wie gross die Nachfrage nach Sicherheitssystemen in der Ostschweiz ist und was die Trends der Zukunft sind.**



**Daniel Büchler:**

«Integraler Ansatz ist wichtig.»

**Daniel Büchler, die Anzahl Einbrüche ist in der Schweiz seit 2019 um die Hälfte zurückgegangen. Wie erklären Sie sich das?**

Auf der einen Seite spielen Aufklärung und Einbruchprävention eine bedeutende Rolle: Professionelle Sicherheitskonzepte mit entsprechenden baulichen, technischen und organisatorischen Massnahmen tragen hier sicherlich massgebend zu einer positiven Entwicklung bei. Auf der anderen Seite sehen wir bei anderen Deliktsformen einen Anstieg: Durch die einbrucherschwerenden Massnahmen suchen sich die Täter andere Möglichkeiten. So sind bspw. in den Bereichen Betrug, betrügerischer Missbrauch einer Datenverarbeitungsanlage oder Raub markante Anstiege zu verzeichnen.

**Fühlen sich Eigenheimbesitzer heute also sicherer als früher?**

Das Bedürfnis nach Sicherheit ist in der DNA des Menschen tief verankert. Ebenso gibt es immer Menschen mit krimineller Energie. Vor diesem Hintergrund glaube ich nicht, dass sich Eigenheimbesitzer heute per se sicherer fühlen. Dieses Feedback erhalten wir auch von unseren Mitarbeitern an der Front.

**Wenn in Sicherheitssysteme investiert wird, wonach ist die Nachfrage derzeit am grössten?**

Vor einigen Jahren wurden Sicherheitssysteme klar ihrem Zweck zugeordnet: Einbruch- oder Brandmeldeanlage, Videoüberwachung, Zutrittskontrollsystem usw. Heute verschmelzen diese Gewerke immer mehr und die Systeme lassen sich zu einer Gesamtlösung vernetzen. In Eigenheimen wird heute noch immer stark in Einbruchmeldeanlagen, aber auch immer mehr in Videoüberwachungssysteme investiert.

«Das Bedürfnis nach Sicherheit ist in der DNA des Menschen tief verankert.»

**Und was sind die «neuralgischsten Punkte» beim Haus?**

«Eine Kette ist nur so stark wie das schwächste Glied»: Dieser Spruch kommt auch hier zum Tragen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang eine Gesamtbetrachtung mit integralem Ansatz. Wenn ich die Aussenhülle einbruchtechnisch optimiere, muss ich das ganze Bild betrachten. Dabei sollte die gesamte Hülle in derselben Wider-

standsklasse errichtet werden. Es bringt wenig, wenn ich die Eingangstür mit einer hohen Widerstandsklasse ausrüste und die Hintertür nicht verschliesse. In einem gesamtheitlichen Schutzkonzept sind neben den baulichen Massnahmen auch weitere Kriterien zu berücksichtigen: Einsehbarkeit, Nachbarn, Beleuchtung, um nur ein paar zu nennen.

**Bei Neubauten werden häufig moderne Technologien eingesetzt – z.B. Smartlock als Schlüsselersatz oder automatische Storen, die mittels einer App gesteuert werden können. Was ist derzeit der grösste Trend?**

Auch hier geht der Trend in die Vernetzung der verschiedenen Systeme. Diese werden zentral vor Ort oder per App aus der Ferne bedient. Für diesen Remotezugang stellen die Anbieter eine Cloud zur Verfügung. Hier gibt es bei den Anbietern grosse Unterschiede in Bezug auf Datensicherheit, Verfügbarkeit und Vertraulichkeit. Securiton hat bspw. eine eigene Cloud nach den höchsten Sicherheitsstandards eingerichtet.

**Und wie sieht es bei bestehenden Liegenschaften aus – worauf sollte ein Eigenheimbesitzer vor allem achten, wenn er sein Heim sicherheitstechnisch aufrüsten will?**

Hier kann einerseits der mechanische Schutz der Aussenhülle, primär Türen und Fenster, erhöht werden. Komplementär kann mit Technik unterstützt werden. Bei bestehenden Objekten ist die nachträgliche Verkabelung für viele Hausbesitzer ein Dorn im Auge. Hier könnten Funklösungen eingesetzt werden.

**Reicht es, wenn ich mir eine Alarmanlage oder eine WLAN-Kamera aus dem Internet für ein paar hundert Franken bestelle?**



Das Innovationsgebäude NEST (Next Evolution in Sustainable Building Technologies) der Empa und der Eawag (Bild: zVg Securiton).

Um diese Frage zu beantworten, muss mit dem Kunden das Schutzziel definiert werden. Das Schutzziel definiert dann die Massnahmen und diese wiederum die Kosten. Ein weiterer Aspekt ist die Verfügbarkeit des Systems: Bei professionellen Anlagen ist die Funktionalität, bspw. auch bei einem Stromausfall gegeben, da Akkus den Betrieb über viele Stunden sicherstellen. Oder die Alarmierung zur Alarmempfangszentrale ist redundant über zwei separate Kanäle, Netzwerk und Mobilfunk, sichergestellt. Somit ist eine Alarmierung auch bei Ausfall eines Kanals gegeben.

**Muss Sicherheit immer teuer sein oder gibt es auch günstigere und dennoch effiziente Methoden, wie man sein Eigenheim einbruchssicherer machen kann?**

Die Sicherheit kann bereits durch eigenes Verhalten kostenlos erhöht werden. Angefangen beim konsequenten Schliessen und Verschliessen von Türen und Fenstern. Das Simulieren von Anwesenheit, bspw. durch Licht, kann bereits abschreckend wirken. Und auch die Wachsamkeit der Nachbarn kann einen Einbruch verhindern.

**Was wird von Einbrechern am meisten entwendet? Kann man dem Dieb hier ins «Handwerk pfuschen»?**

Im Fokus von Einbrechern stehen schnell entwendbare Objekte, die dann schnell und an-

nym wiederverkauft werden können. Über die klassischen technischen, baulichen und organisatorischen Massnahmen haben wir schon einiges gehört. Hier gibt es aber auch alternative Lösungen wie Vernebelungsanlagen, die eine Täterschaft an ihrer Arbeit hindern.

«Die Sicherheit kann bereits durch eigenes Verhalten kostenlos erhöht werden.»

**Immer mehr Schweizer kaufen sich eine Schusswaffe, oft auch mit dem Gedanken an Selbstverteidigung in den eigenen vier Wänden. Wie sinnvoll ist es, sich eine Faustfeuerwaffe für zu Hause anzuschaffen?**

Es ist nicht an uns zu sagen, ob Besitz und Anwendung von Schusswaffen als Home-defense sinnvoll und erlaubt ist. Dazu kann die Polizei am besten Auskunft geben. Von der Kombination Mensch und Technik versprechen wir uns viel und bieten in diesem Bereich unterschiedlichste Lösungen an, die ein Gebäude vor unerwünschtem Besuch bestmöglich schützen.

**Es ist allgemein bekannt, dass Einbrecher «auf Zeit» planen. Je zeitaufwendiger ein solches Vorgehen ist, desto unattraktiver werden gesuchte Objekte.**

Ja, jede Täterschaft macht vor einem Einbruch eine Risikoanalyse. Hier wird dann abgewogen, mit welchem minimalen Aufwand der maximale Ertrag erbeutet werden kann. Wenn ich mich hier also besser schütze als die umliegenden Häuser, bin ich ein unattraktiveres Ziel. Sichtbarer Schutz wie etwa eine Aussenblitzleuchte kann mein Objekt ebenfalls unattraktiver erscheinen lassen.

**Zum Schluss: Wie sieht das smarte, sichere Eigenheim 2030 aus?**

In Eigenheimen ist die Vernetzung aller Geräte ein grosses Thema. Alle Geräte kommunizieren miteinander und so können zum Beispiel die Daten eines Bewegungsmelders nicht nur für die Lichtsteuerung, sondern auch für die Einbruchmeldeanlage verwenden. Und die Lautsprecher dienen im Falle eines Einbruchs nicht der Beschallung, sondern als Innensirene. Man spricht hier von Internet of Things, IoT. Die Securiton forscht ebenfalls intensiv und entwickelt Lösungen für zukünftiges Wohnen, etwa im Innovationsgebäude NEST der Empa und der Eawag, und leistet somit einen Beitrag für zukünftiges Wohnen.