



# Digitaler Hausverstand

VON ANDRÉ EXNER

**L**eise saust der Privataufzug nach oben, die Eingangstür öffnet sich wie von Geisterhand. Die Wohnung weiß bereits, wer angekommen ist, stellt die Klimatisierung ein, verstellt die Jalousien, dimmt das Licht, startet die Musikanlage und wirft die Kaffeemaschine an: Was früher Science-Fiction war, ist heute für die Käufer von Wohnungen im Preisbereich von deutlich über 10.000 Euro pro Quadratmeter Teil des Gesamtpaketes.

Laut Maklern ist ein Smart-Home-System, in dem die einzelnen Bereiche der Haustechnik miteinander vernetzt und auch aus der Ferne über App bedienbar sind, im High-End-Bereich bereits Standard. Vor allem wegen einem Feature – der integrierten Alarmanlage, weil die wohlhabende Klientel Wert auf den bestmöglichen Schutz legt. Unter Maklern gilt der Spruch: Was früher die Klimaanlage war, ist heute die Alarmanlage.

Ein modernes Smart Home deckt dabei aber nicht nur das Thema Sicherheit ab, sondern bietet eine Komplettlösung,

Intelligente Haustechnik ist bei Immobilienanlegern gefragt. Mittelfristig wird **SMART HOME** zum Standard – denn die „Generation Smartphone“ setzt auch beim Wohnen auf Hightech.

## WIEN · AM BELVEDERE

➔ **FÜR ANLEGER.** Bei den Parkapartments am Belvedere der Signa gibt es einen digitalen Concierge, intelligente Beschattung und automatische Raumtemperierung über Deckenkühlung – für jede Wohnung, ob 50 oder 150 Quadratmeter groß. Preise ab **5.000 Euro pro Quadratmeter** sprechen qualitätsbewusste Vorsorgewohnungskäufer an.



## WIEN · PALAIS SCHOTTENRING

➔ **SMART AM RING.** Mit Preisen von mehr als **15.000 Euro pro Quadratmeter** ist das Palais Schottenring ein absolutes Luxusprojekt – wie es sich für die Wiener City gehört. Dafür lassen sich über das Smartphone nicht nur Heizung, Kühlung und Beschattung steuern, sondern die gesamte Haustechnik inklusive Fernvideoüberwachung.





WIEN · LOHWAGASSE

➔ **LEISTBARER LUXUS.** Beim Bauräger Glorit sind elektrische Raffstores mit Funkfernbedienung, pro Zimmer getrennt regulierbare Fußbodenheizung sowie Kabel- und Internetanschluss in jedem Raum Standard. Im Projekt Lohwaggasse in Aspern kosten Wohnungen rund **5.000 Euro pro Quadratmeter** und sind daher auch zur Vermietung ideal.

um das Wohlbefinden zu steigern. Weil die Kosten unter 5.000 Euro beginnen und selbst ein „All-in-System“ des Smart-Home-Marktführers Loxone ab 10.000 Euro zu haben ist, drängen luxuriöse Ausstattungsdetails immer mehr in leistbarere Preisregionen von. Hightech für Licht, Sound und Klima wird von Käufern und Mietern verstärkt nachgefragt – gerade von der technikaffinen jungen Generation. Daher gibt es immer mehr Immobilienentwickler, die auch bei ihren Wohnprojekten für Nichtmillionäre auf smarte Haustechnik setzen.

Nicht nur bei Wohnungen, auch im Einfamilienhausbereich geht die Entwicklung ganz klar Richtung Smart Home, sagt Thomas Scheriau, Geschäftsführer des Fertigteilhaus-Marktführers Elk. „Wir verzeichnen ein stark steigendes Bedürfnis der Hausbesitzer, dass sich die Technik im Haus an den Lebensrhythmus der Nutzer anpasst. Die Grundbedürfnisse wie Sicherheit, Wirtschaftlichkeit, aber auch Nutzerkomfort stehen

gleichwertig im Fokus der Kunden. In wenigen Jahren wird ein Haus ohne diese Features kaum verkaufbar sein.“

**SMART SANIEREN.** Zumal auch bestehende Häuser immer smarter werden – weil auch hinter Gemäuern aus dem vorigen Jahrhundert modernste Technik arbeiten kann. Etwa bei den Wohnungen des auf hochwertige Altbausanierung in Wien spezialisierten Immobilienentwicklers 3SI, der sich durch smarte Haustechnik vom Wettbewerb abheben will, wie Geschäftsführer Michael Schmidt sagt. Um das System zu bedienen, ist für Wohnungskäufer sogar das Tablet inklusive. „Das zahlt sich aus – unsere Wohnungen sind nie lange am Markt“, meint Schmidt. Zumal unter seinen Kunden auch viele Anleger sind – und bei Vermietung macht sich die Investition besonders bezahlt, wie Schmidt sagt: „Wenn man eine gehobene Ausstattung mit Smart Home hat, gibt es keine langen Leerstandzeiten, und das macht einiges an Rendite aus.“

Einzig im leistbaren Preisbereich wie bei der „Durchschnittsvorsorgewohnung“ ist Smart Home eine Randerscheinung – noch, wie Scheriau meint: „Die Smart-Home-Komponente wird in naher Zukunft als Standard im Hausbau Einzuges halten; vielleicht vergleichbar mit Navigationssystemen in den Autos.“ So ist das Altwerden in den eigenen vier Wänden statt im Pflegeheim für immer mehr Menschen wichtig. Bereits der Blick auf die Entwicklung der Bevölkerungspyramide macht daher klar, dass jeder elektronische Helfer im Haushalt eine werthaltige Investition darstellt.

Auch für Loxone-CEO Rüdiger Keinberger ist es unverständlich, dass man beim Auto auf die modernste Technologie setzt, in seinem Haus jedoch wie vor 100 Jahren wohnt. Im Bürobau, wo

Energiekosten einen wichtigen Posten darstellen, ist intelligente Haustechnik schon seit vielen Jahren für jeden Investor Grundausstattung.

Denn ein Smart Home ist nicht nur bequem, sondern auch sparsam, sagt Keinberger: „Immer dort, wo man sich gerade nicht aufhält, werden Licht und Musik ausgeschaltet, und auf Wunsch gehen Stromfresser vom Netz. Das Haus übernimmt das Energiemanagement und setzt etwa solare Energie zielgerecht ein: So läuft der Trockner kostenneutral und das E-Auto wird zum Nulltarif geladen. Beschattung, Belüftung und Heizung interagieren und halten so mit der kostengünstigsten Variante immer die richtige Temperatur im Raum.“

**BEDIENBARKEIT WICHTIG.** Auch wenn technisch vieles möglich ist, sollte man es aber nicht übertreiben, gerade wenn die Wohnung als Anlage zur Vermietung gekauft wird, warnen Immobilienmakler. Denn gewisse Grundfunktionen werden selbst die Urenkel der heutigen Millennials noch manuell bedienen.

So sollte sich die Tür händisch öffnen und das Licht per Schalter bedienen lassen, selbst wenn beides auch wahlweise automatisierbar ist, sagt auch der 3SI-Geschäftsführer aus eigener Erfahrung: „Leider habe ich es in meinem eigenen Smart Home etwas übertrieben und jetzt kann ich meine Vorhänge nur zur Seite schieben, wenn ich das Smartphone bei der Hand habe. Darum lautet mein Ratsschlag an Eigennutzer wie an Anleger: Bei aller Liebe zur Technik muss alles noch normal bedienbar sein.“

WIEN · JOSEFINENGASSE

➔ **HIGHTECH IM STILALTBAU.** Eine Altbau-Vorsorgewohnung mit modernster Technik: Das bietet 3SI in der Josefinengasse in Wien-Leopoldstadt für **4.500 Euro pro Quadratmeter**. Dazu gehören Feinheiten wie ein Flatscreen im Bad, raffinierte Beleuchtungen oder das Bus-System, um Heizung und Licht zu steuern. Das Tablet gibt es beim Kauf gratis dazu.

