

## Checkliste Immobilien – Darauf sollten Sie achten



 **R&M**

**Convincing cabling solutions**

In dieser Publikation enthaltene Informationen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Erstellung dieses Dokuments erfolgte mit grösstmöglicher Sorgfalt und enthält den zum Zeitpunkt der Erstellung aktuellen technischen Stand.  
**Technische Änderungen vorbehalten.**

**tobler**<sup>electronic</sup>

Tobler Electronic AG  
Isenrietstrasse 7  
8617 Mönchaltorf  
Telefon 01 949 22 11  
Fax 01 949 22 99  
tobler@tobler.ch  
www.tobler.ch

## Darauf sollten Sie achten

**Wer beim Kauf von Wohneigentum - sei es eine Wohnung oder ein eigenes Haus - Überraschungen vermeiden will, tut gut daran, den Ablauf genau zu planen.**

### **Wieso spielt die Lage eine wichtige Rolle**

Sicher denken Sie jetzt an den Kauf und nicht schon an den Wiederverkauf Ihres Wunschobjekts. Dennoch sollten Sie eines bereits jetzt beachten: Je besser die Lage und je konventioneller Ihr Eigenheim ist, desto höher kann später einmal der Wiederverkaufspreis ausfallen. Diesbezüglich sollten auch allfällige Änderungen der Umgebung beachtet werden. Grössere Überbauungen oder eine Änderung des Verkehrsanschlusses können den Wiederverkaufswert beeinflussen.

### **Wie finde ich den richtigen Wohnort**

Möchten Sie im Grünen wohnen und dafür möglicherweise einen längeren Arbeitsweg in Kauf nehmen? Müssen Sie dann ein zweites Auto anschaffen? Gibt es in der Nähe öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote? Wie wichtig ist Ihnen der Steuerfuss der Gemeinde? Das sind Punkte, die Sie in Betracht ziehen sollten.

### **Was sollte ich bei der Wohnplanung beachten**

Planen Sie Ihre Raumansprüche auf lange Sicht, dann haben Sie am längsten Freude am Eigenheim: Haben Sie oder wünschen Sie sich Kinder? Übernachten bei Ihnen häufig Gäste? Möchten Sie zu Hause arbeiten?

### **Eigenes Bauvorhaben oder bereits einzugsberechtigtes Objekt**

Beim eigenen Bauvorhaben können individuelle Ausbauwünsche berücksichtigt werden. Die finanzielle Doppelbelastung von Miete und Baukredit, aber auch Versicherungen und eventueller Grundstückserschliessung, erfordern jedoch ein höheres und je nach Wunsch, flexibleres Budget. Beim bereits erstellten Objekt ermöglicht der fix vereinbarte Kaufpreis eine genaue Budgetierung der Ressourcen. Der Einzug ist mehr oder weniger sofort möglich und meist sind allfällige Baumängel bereits behoben. Individuelle Ausbauwünsche können jedoch schlecht eingebracht werden.

### **Wer die Wahl hat...**

In Zeitungen und auf den Immobilien-Portalen im Internet finden sich Tausende von Liegenschaften. Nur, wer die Wahl hat, hat ja bekanntlich auch die Qual. Umso wichtiger ist es daher, eine genaue Vorstellung vom Objekt Ihrer Wünsche zu entwickeln. Hilfreich dabei ist das Erstellen einer Checkliste:

- Wie viel wollen und können Sie maximal für Ihr neues Zuhause ausgeben?
- Welche Finanzierungsmöglichkeiten gibt es?
- An welcher Lage soll sich das Objekt befinden?
- Was bietet die neue Wohngemeinde und das Quartier an Einkaufs- oder Sportmöglichkeiten?
- Wie sieht es mit den Spielmöglichkeiten für Kinder, Schulen und der medizinischen Versorgung aus?
- Wie hoch ist die Steuerbelastung?
- Wie sehen das soziale Umfeld und die Nachbarschaft aus?
- Wie gut ist die Gemeinde am öffentlichen Verkehrsnetz angeschlossen?
- Wie lange dauert die Fahrt zum Arbeitsplatz?
- In welchem Stil soll das Haus gebaut sein?
- Was für Materialien sollen verwendet werden?
- Bodenfläche und Anzahl Zimmer sind nicht allein entscheidend. Wie gross ist Ihr tatsächlicher Platzbedarf?
- Wie soll der Grundriss aussehen, wie viele Zimmer soll es haben?
- Wie soll der Innenausbau aussehen? Farben, Materialien, Ästhetik, praktischer Nutzen, Dauerhaftigkeit?
- Können später Änderungen vorgenommen werden?

### **Nur Ihr Wunsch zählt**

Wahrscheinlich lassen sich nicht alle Wünsche erfüllen. Wichtig ist, dass ein sinnvolles Gleichgewicht zwischen Kosten und Nutzen, zwischen Wünschbarem und Machbarem entsteht.

### **Besichtigung mit Experten**

Lassen Sie sich auch nicht von aktuellen Trends oder gut gemeinten Ratschlägen blenden. Es zählt nur, was Ihnen beliebt. Hinterfragen Sie deshalb Immobilien-Anzeigen immer kritisch. Schauen Sie sich Objekte, die in Frage kommen, in Begleitung eines Experten an. Nicht immer halten die Ausschreibungen, was sie versprechen. Zuweilen wird gezielt mit den Wünschen der Kunden gespielt.

## Checkliste – „vernetztes oder intelligentes Wohnen“

R&M beteiligt sich innerhalb von Fachgruppen, welche es sich zum Ziel gesetzt haben die Vernetzung innerhalb des Wohnbereiches voranzutreiben und in diesem Bereich einheitliche Standards zu setzen. In der Nachfolge erhalten Sie anhand einer Checkliste welche innerhalb des Fachverbandes GNI (Gebäude Netzwerk Institut – [www.g-n-i.ch](http://www.g-n-i.ch)) entwickelt wurde eine grobe Übersicht. Diese Checkliste erhebt selbstverständlich nicht den Anspruch auf Vollständigkeit sondern soll für Sie eine Planungsgrundlage bilden, frei nach dem Motto „Was ist mir wichtig?“, „Auf was lege ich Wert?“, „Dies hätte ich beinahe vergessen!“. Verständlicherweise wird dieser Teil etwas technischer in der Wortwahl, gerne bietet Ihnen hier R&M, Ihr Fachhändler, Planer oder Installateur seine Hilfestellung an.

### 1 Beleuchtung alle Arten von Lampentypen

- 1.1  Schalten von einer oder mehreren Stellen
- 1.2  Zentralschaltung - z.B. Licht aus bei Eingangstüre
- 1.3  Dimmen von einer oder mehreren Stellen (Dimmen ist stufenlose Steuerung des Lichtes)
- 1.4  Treppenhausschaltung Zeitverzögerte Ausschaltung
- 1.5  Zeitsteuerungen Schaltung von Beleuchtung über Zeitprogramm
- 1.6  Bewegungsabhängige Schaltung Durchgangsbereich, Nebenräume, Aussenbereich; erfasst gröbere Bewegungen, oft kombiniert mit Lichtsensor
- 1.7  Tageslichtabhängige Schaltung Über Innen- oder Aussenlichtsensor gesteuerte Schaltung des Lichtes für Energieeinsparung
- 1.8  Szenenschaltung - Mehrere geschaltete oder gedimmte Lichtgruppen können durch einen Tastendruck in eine vordefinierte Position gebracht werden; Szenendefinition durch Systemintegrator oder Benutzer je nach System
- 1.9  Panikschaltung - Durch einen Taster, z.B. neben dem Bett, werden alle vordefinierten Leuchten eingeschaltet, um Einbrecher abzuschrecken
- 1.10  Statusmeldung - Je nach Aktor z.B. auf LED, Display oder Visualisierung

### 2 Beschattung, Lichtlenkung - Rafflamellen, Stoffstoren, Markisen, Lightshelbs (Tageslichtlenkelemente) etc.

- 2.1  Lokalbedienung - auf, ab, Lamellenwinkel verstellen
- 2.2  Zentralbedienung - auf, ab, Lamellenwinkel verstellen
- 2.3  Positionen anfahren je nach Antrieb und Aktor möglich
- 2.4  Meteoabhängige Steuerung - Schutz der Fassadenelemente vor Wind, Regen
- 2.5  Sonnenstandsabhängige Steuerung zur Vermeidung von Wärmeeintrag und (z.B. Schutz von Pflanzen)
- 2.6  Zeitsteuerung - Fahren von Fassadenelementen über Zeitprogramm
- 2.7  Szenensteuerung - Abrufen bestimmter Positionen über einen Tastendruck, oft kombiniert mit Beleuchtung
- 2.8  Statusmeldung - je nach Aktor z.B. auf LED, Display oder Visualisierung

### 3 Fenster, Oblichter, Türen

- 3.1  Lokalbedienung – „Auf“, „Zu“, „Zwischenposition“
- 3.2  Zentralbedienung beliebig möglich
- 3.3  Meteoabhängige Steuerung Schutz der Fenster und Oberlichter vor Wind, Regen, Frost
- 3.4  Temperaturabhängige Steuerung z.B. Fensterlüftung für Wintergartensteuerung
- 3.5  Zeitsteuerung - Öffnen und Schliessen über Zeitprogramm
- 3.6  Statusmeldung durch Fensterkontakte z.B. auf LED, Display oder Visualisierung durch Verknüpfung mit Heizungssteuerung oder Sicherheitsanlage multifunktional nutzbar

### 4. Heizung

- 4.1  Einzelraumregelung Individuelle Regelung pro Raum mit Sollwertverstellung vor Ort oder zentral
- 4.2  Kommunikation mit Primäranlage - Rückwirkung des Heizbedarfes der Räume auf die Heizzentrale
- 4.3  Zeitsteuerung z.B. Nachtabenkung der Zimmertemperatur, Programmierung von Abwesenheitszeiten für Temperaturreduktion
- 4.4  Fensterkontakte - Kopplung mit Einzelraumregelung, sodass bei geöffneten Fenster keine Heizenergie verschwendet wird
- 4.5  Fernsteuerung z.B. telefonischer Befehl für Komfort-Heizbetrieb

### 5. Lüftung

- 5.1  Kontrollierte Wohnraumbelüftung Minimalbelüftung von Niedrigenergiehäusern
- 5.2  Abluftsteuerung z.B. WC, Küche, gekoppelt mit Bewegungsmelder oder Lichtsteuerung mit Nachlaufzeit

**6. Sicherheitsanlagen**

- 6.1  Aussenhautüberwachung Überwachung von Fenster, Türen, etc durch Kontakte, Glasbruchmelder, etc.
- 6.2  Innenraumüberwachung Überwachung der Innenräume durch Bewegungsmelder
- 6.3  Umgebungsüberwachung Überwachung der Hausumgebung durch Bewegungsmelder
- 6.4  Brand-/Rauchmelder
- 6.5  Überfalltaster fest installiert oder mobil mit Funkübertragung
- 6.6  Weitermeldung intern Alarmauslösung im Haus und aussen am Haus
- 6.7  Weitermeldung extern Alarmauslösung bei externer Sicherheitsinterventionsstelle
- 6.8  Anwesenheitssimulation Schalten von Licht, Fahren von Jalousien, etc. zur Vortäuschung von Anwesenheit
- 6.9  Auslösung von Aktionen bei Alarm z.B. Einschalten der Beleuchtung im und ums Haus
- 6.10  Panikschtaltung durch einen Taster, z.B. neben dem Bett, werden alle vordefinierten Leuchten eingeschaltet, um Einbrecher abzuschrecken
- 6.11  Multifunktion Schloss Eingangstüre z.B. Scharfschalten der Alarmanlage und gleichzeitig Zentral-Aus der Beleuchtung
- 6.12  Zutrittskontrolle /Schliessanlagen Zutrittskontrollsysteme, z.B. mit Chip-Karten oder Code
- 6.13  Videoüberwachung - Einschalten von Kameras, Einblendung von Kamerabild in Visualisierungen

**7. Diverse**

- 7.1  Verringerung der elektromagnetischen Strahlungen
- 7.2  Netzfreeschaltung Freischalten von Starkstromleitungen, um Abstrahlungen zu vermindern
- 7.3  Bewässerungsanlage Automatische Steuerung von Pumpen und Ventilen der Gartenbewässerung
- 7.4  Schaltung von Verbrauchern - Ein- und Ausschalten von Steckdosen, Verbraucher über Zeitsteuerung oder Zentralschalter zur Energieeinsparung und Sicherheit
- 7.5  Haushaltgeräte Verknüpfung von Haushaltgeräten wie Waschautomat, Geschirrspüler, Tiefkühler, etc.

**8. Bedienung / Anzeigen - Inhouse-Bedienung**

- 8.1  Mehrfachtaster Bis zu 8 Befehlen in normaler Schaltergrösse, Taster jederzeit auswechselbar
- 8.2  Mehrfachtaster mit LED-Rückmeldung Anzeige von Schaltzustand oder Nachtorientierung über LED's auf Taster
- 8.3  Infrarot-Fernbedienung einzeln Infrarot-Fernbedienung
- 8.4  Infrarot-Fernbedienung kombiniert Infrarot-Fernbedienung für Bus-Funktionen kombiniert mit Medienanlagen wie TV, Video
- 8.5  Infrarot-Behinderten- Fernbedienung Spezielle Geräte für die Ansteuerung aller gebäudetechnischen Funktionen, Telefon, TV, Lift, etc., kombinierbar mit Zusatzeingabegeräten wie Blasrohr, Zungenempfänger etc.
- 8.6  Funkfernbedienung Funk-Fernbedienung mit Kopplung auf EIB für raumübergreifende Funktionen wie z.B. Garagetor betätigen, Licht aus dem Auto einschalten, Überfalltaster, etc.
- 8.6  LCD-Displays Zur Anzeige von Zuständen, aus jedem Punkt der Anlage möglich; Platzierung z.B. beim Bett oder beim Eingang
- 8.7  Mini-LCD-Bedienung, Mehrzeilen-LCD mit Tasten zur Menuauswahl und Befehlausgabe
- 8.8  Home-Zentralsteuerungen Zentrale Steuerungen für den Heimbereich, PC-basierend oder als Sondergeräte, mit Touch-Screen für die Bedienung und Überwachung, zusätzliche Kopplung zu Kommunikationsanlagen wie Telefon, ISDN, Internet, etc.
- 8.9  TV-Manager Bedienung und Überwachung von Anlagen durch Einblendung in TV-Bild und Bedienung per Fernsteuerung
- 8.10  Visualisierung auf PC Überwachung und Bedienung der Anlagen über Bilddarstellung, Bedienung über Maus, oft durch Zusatzprogramme erweitert wie Störmeldeausgabe, Protokollierung auf Drucker, historische Datenbank, etc.
- 8.11  Visualisierung auf Touch-Screen - statt Bedienung per Maus erfolgt Bedienung direkt über den berührungssensitiven Bildschirm
- 8.12  Sprachsteuerung Eingabe von Befehlen über Sprache auf mobilem Eingabegerät, Übertragung und Rückmeldung per Infrarot oder Funk. Speziell für Behinderte als Hilfe für autonomes Wohnen

**9. Fernbedienung / - Überwachung**

- 9.1  Fernzugriff über Telefon Kopplung von Anlagen über Telefonleitung für Fernalarmierung und Fernbedienung
- 9.2  Fernzugriff über Mobiltelefon Kopplung von Anlagen über Telefonleitung für Fernalarmierung und Fernbedienung, Benutzung des Mobiltelefons als Bediengerät
- 9.3  Fernzugriff über Internet Kopplung von Anlagen über Internet, Fernzugriff über browserfähige Visualisierungen

**10. Schnittstellen / Gateways**

- 10.1  Parallele Schnittstellen - Die Ein- und Ausgänge der beiden Systeme, die miteinander zu koppeln sind, werden über Relais und Kontakte miteinander verbunden. Wird angewendet, wenn nur wenige Informationen ausgetauscht werden müssen
- 10.2  Serielle Schnittstellen Bei seriellen Schnittstellen werden die digitalen Daten des eines Systems in die digitalen Daten des andern Systems umgesetzt. Dies geschieht über Software-Treiber, Gateways, etc. Wird angewendet, wenn viele Informationen ausgetauscht werden müssen z.B. zur Kopplung einer Anlage mit einer komplexen Mediensteuerung (TV, Video, etc.)

**11. Spezialbereiche**

- 11.1  Behinderten-Wohnen - Mittels Automation können alle wichtigen Gewerke motorisiert werden (z.B. Fenster, Türen, Jalousie) und miteinander vernetzt. Mit speziellen Fernbedienungen können die Bewohner alle Funktionen bedienen, ebenso die übrigen technischen Einrichtungen wie Telefon, TV, Lift, etc.
- 11.2  Senioren-Wohnen - Je nach Bedarf können wichtige Anlageteile fernbedienbar gemacht werden. Zusätzliche Ausrüstung mit mobilem Notruftaster (Alarm an externe Betreuung). Dadurch kann die Wohnautonomie erhöht werden.

Für weitere Fragen stehen Ihnen hier einige Links im Internet zur Verfügung wie:

[www.g-n-i.ch](http://www.g-n-i.ch)

[www.intelligentes-wohnen.com](http://www.intelligentes-wohnen.com)

Gerne stellen auch wir Ihnen unsere Hilfe zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte hierzu an unsere lokale Vertretung, welche Sie unter [www.rdm.com](http://www.rdm.com) finden oder an

Reichle & De-Massari AG  
Binzstrasse 31  
CHE-8622 Wetzikon/Schweiz  
Telefon +41 (0)1 933 81 11  
Telefax +41 (0)1 930 49 41

Mail: [info@rdm.ch](mailto:info@rdm.ch)



**tobler**<sup>electronic</sup>

Tobler Electronic AG  
Isenrietstrasse 7  
8617 Mönchaltorf  
Telefon 01 949 22 11  
Fax 01 949 22 99  
[tobler@tobler.ch](mailto:tobler@tobler.ch)  
[www.tobler.ch](http://www.tobler.ch)