

MAGAZIN FÜR
WOHNEN
UND ARBEITEN

Forum

N°66 2018

SEITE 16

Lebensraum Küche

SEITE 22

Microliving – Wohnform der Zukunft?

FOKUS SEITE 4

Raum im Wandel

Die Alfred Müller AG bewirtschaftet

740 000 m²

Büro- und Gewerbeflächen

4600

Mietwohnungen und
Eigenheime

Schön, dass Sie sich Zeit für unser Forum nehmen!
Das Magazin hat ein Facelifting bekommen – es ist moderner, frischer und lebendiger geworden.
Und digital dazu: Im neuen Online-Magazin stehen zusätzliche Informationen, Fotos und Videos zur Verfügung.

Liebe Leserinnen und Leser

Wahrscheinlich haben Sie bemerkt, dass die neue Ausgabe dünner ist als die letzten. Dafür werden wir das Magazin künftig wieder zweimal jährlich herausgeben, einmal Anfang Sommer und ein zweites Mal gegen Ende des Jahres. Und wir ergänzen die gedruckten Inhalte um solche auf unserer Website. Denn die wichtigste Neuerung finden Sie nicht in dieser Print-Ausgabe, sondern in unserem neuen Online-Magazin. Dort publizieren wir alle Forum-Artikel auf Deutsch, Französisch, Italienisch und Englisch sowie weiterführendes Material wie Videos, Fotos, Interviews oder ergänzende Artikel. Wir laden Sie herzlich ein, dieses Themenportal zu besuchen: **www.alfred-mueller.ch/forum**. Für den Druck beschränken wir uns künftig auf die klar auflagenstärkste deutsche Ausgabe.

Das Forum wurde aber nicht nur gestalterisch erneuert, sondern auch inhaltlich überarbeitet. Im neuen Magazin werden wir weiterhin ein Thema in den Fokus nehmen, dieses Mal das Thema «Raum im Wandel». Der Fokus wird jedoch um vielfältige Rubriken ergänzt: Eilige Leser finden im «Espresso» verschiedene Kurzinformationen aus dem Unternehmen und seinem Umfeld. In der Rubrik «Mein Arbeitsplatz» erzählen Mitarbeitende oder Führungskräfte auf persönliche Weise von ihrem Handwerk oder ihrer Tätigkeit, und in der «Schlüsselübergabe» zeigen wir Kundinnen und Kunden, welche vor kurzem Geschäfts- oder Wohnräume bezogen haben, die von uns erstellt worden sind.

Es gibt weitere Rubriken, aber wir wollen hier nicht alles verraten, sondern empfehlen Ihnen: Machen Sie sich Ihre eigene Meinung! Wir wünschen Ihnen mit unserer Print-Ausgabe und dem Online-Magazin viel Vergnügen und eine anregende Lektüre.



Christoph Müller
Präsident
des Verwaltungsrates



Michael Müller
Präsident
der Alfred Müller Stiftung



Zum Coverbild

Wie könnte Wohnen in Zukunft aussehen? Der Researcher Stefan Breit analysiert Wohn-trends am GDI Gottlieb Duttweiler Institu-te in Rüslikon.

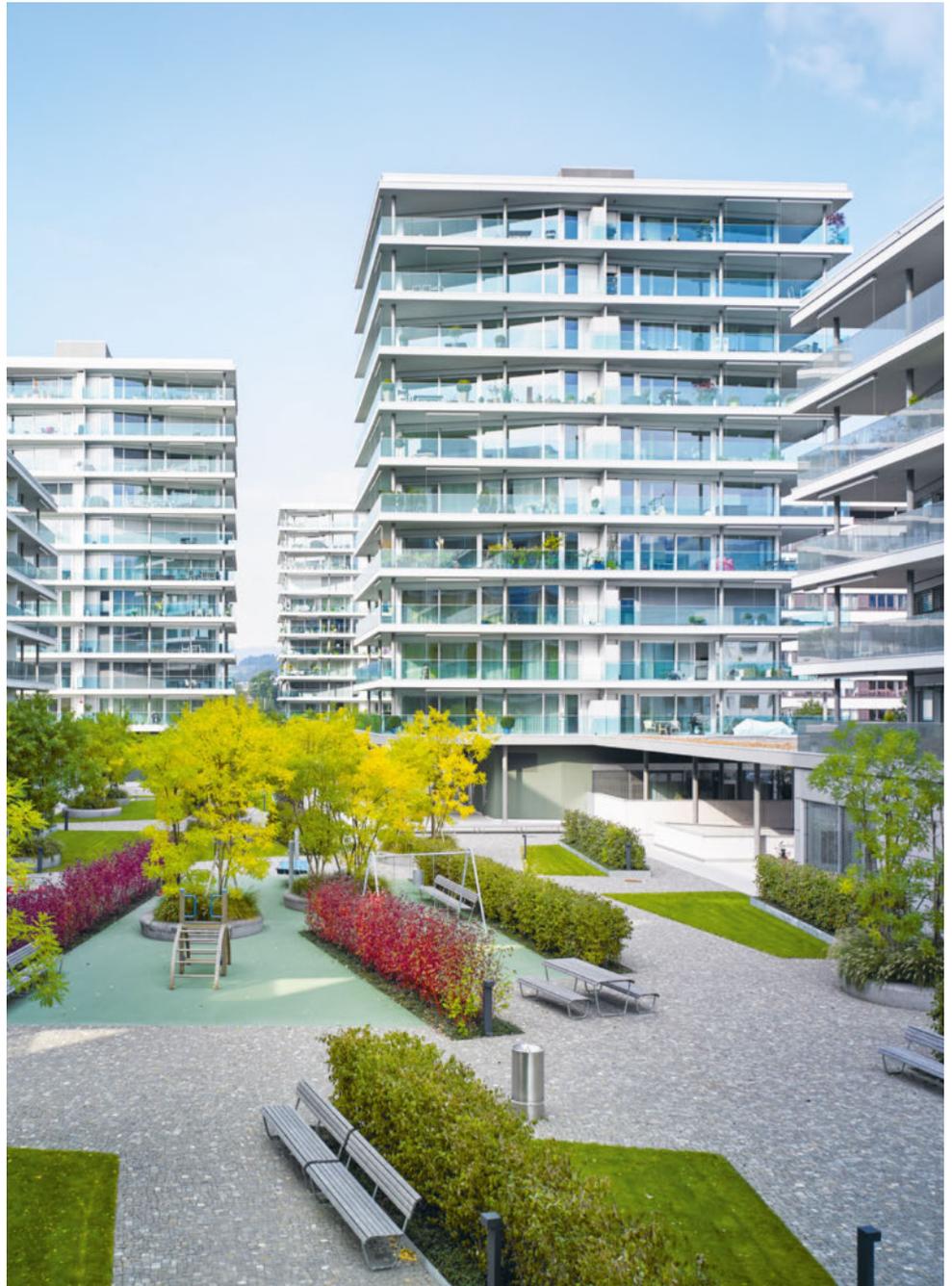
FOKUS

Raum im Wandel

4-27 Die Art, wie wir Raum verstehen und nutzen, wandelt sich im Rahmen von demografischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Trends. Ob Raum als Wohnfläche, Wohnform oder Ort des Glücks: Das Fokusthema beleuchtet diesen Wandel und mögliche Konsequenzen.

«Zwei Trends dominieren das Wohnen der Zukunft»

22 Stefan Breit, Co-Autor der Studie «Microliving – Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert», erklärt im Interview, welche Trends die Zukunft des Wohnens prägen werden.



Extreme Wohn-situationen

12 Extreme und radikale Experimente beim Wohnen sorgen auf der ganzen Welt für Aufsehen. Die Suche nach Beispielen führt von Asien in die Schweiz.



Lebensraum Küche

16 Die Küche ist ins Zentrum des sozialen Lebens gerückt. Eine kleine Zeitreise zeigt, wie sich der neue Stellenwert im Design widerspiegelt.

Kuriose Raumwelten

20 Welches sind die begabtesten Architekten der Tierwelt? Wie gross ist der grösste Kleiderschrank der Welt? Fakten und Faszinierendes rund ums Thema Raum.

KOLUMNE

26 Wie viel Raum braucht das Glück? Die Kolumnistin Daniele Muscionico sucht die Antwort auf einer charmanten und philosophischen Gedankenreise.

KNOW-HOW

28 Büros, Coworking-Spaces und Café: wie Räumlichkeiten der Alfred Müller AG zu einem Hub für Startups aus dem Bereich der Blockchain-Technologie werden.

SCHLÜSSELÜBERGABE

30 Sie sind zu Hause angekommen: Das Ehepaar Lütolf hat sich mit der 5.5-Zimmer-Wohnung im Neuhuspark in Meggen einen Traum erfüllt – und gewährt einen Einblick in sein Eigenheim.



ANLAGEKLASSE

32 Wer in die Rolle des Vermieters schlüpft, benötigt Kompetenz und Kapazität für die Verwaltung des Mietobjekts. Wer kommt für Unterhaltskosten auf, wie sieht es mit dem Erneuerungsfonds aus? Vermieten ist kein Kinderspiel.

ESPRESSO

34 Für eilige Leser: spannende Kurzinformationen aus dem Unternehmen und seinem Umfeld.

LIVE

35 Ein- und Ausblicke: In dieser Ausgabe über den 80. Geburtstag von Alfred Müller und das Eidgenössische Schwing- und Äplerfest 2019 in Zug.



MEIN ARBEITSPLATZ

36 Die Firma Recommerce AG ist seit 2015 Mieter im Geschäftshaus Prisma der Alfred Müller AG. CEO Peter Oertlin erzählt von seinem Geschäftsmodell mit gebrauchten Handys und Tablets.

VORFREUDE

39 In Entstehung: spannende Bauprojekte und Konzepte der Alfred Müller AG.

AGENDA, KONTAKT

41 Termine zum Vormerken: Diese Anlässe erwarten uns im zweiten Halbjahr.

Das neue Online-Magazin

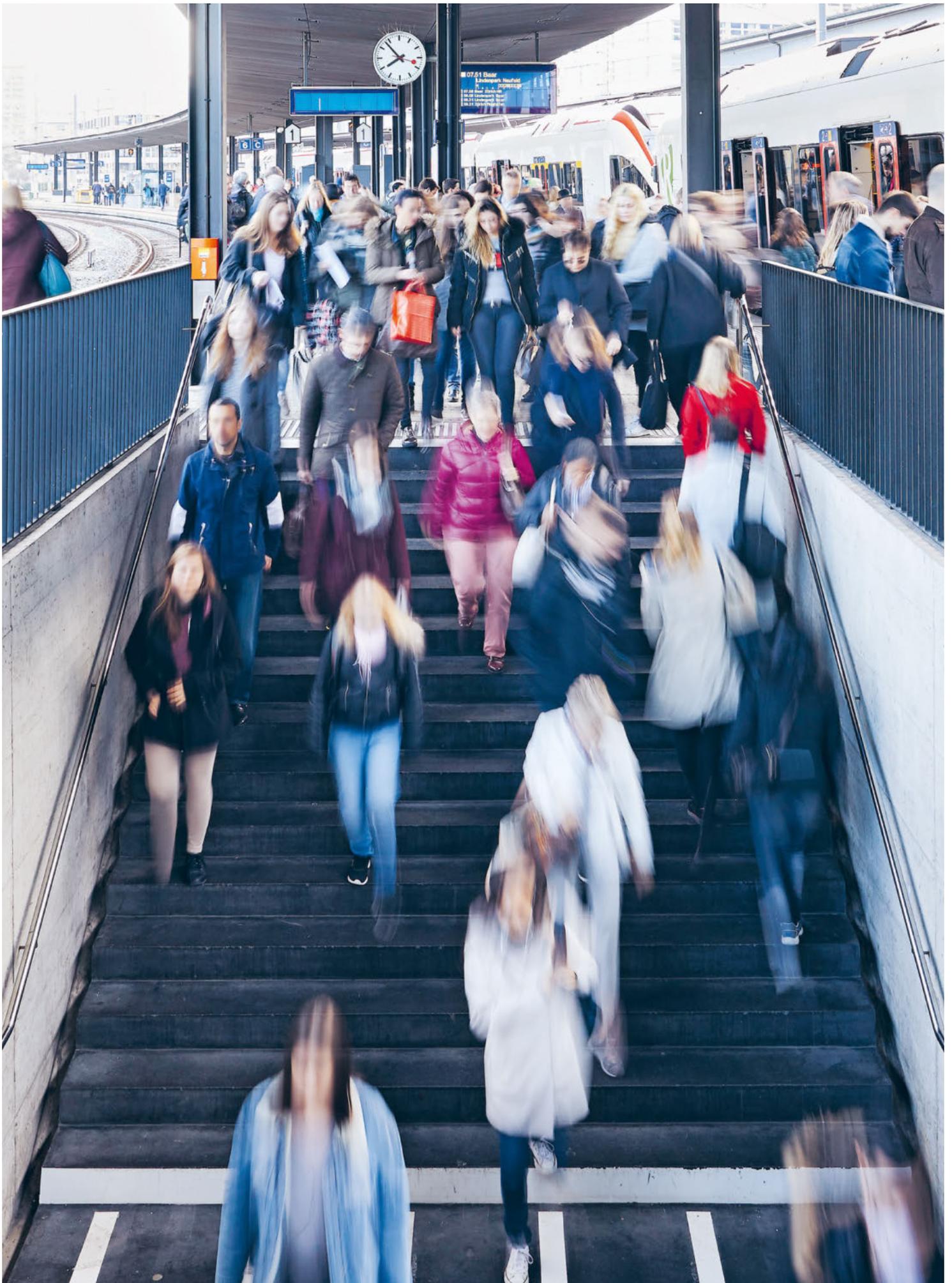
Für tägliches Stöbern und Entdecken: Alle Forum-Artikel erscheinen neu auf Deutsch, Französisch, Italienisch und Englisch im neuen Online-Magazin. Spannend aufbereitet, werden sie ergänzt mit Videos, Fotos und Interviews.

Nichts wie los!



Lesevergnügen für Desktop, Tablet und Smartphone
alfred-mueller.ch/forum





IQ schlägt m²

Demografische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Trends beeinflussen den Flächenbedarf und die Raumnutzung. Doch die Siedlungsflächen und die Bauzonen sind beschränkt. Die Frage, wo und wie künftig neue Wohnflächen erstellt werden sollen, verlangt deshalb nach neuen Denkweisen, weitsichtigen Planungen und intelligenten Lösungen.



Der Bahnhof Zug wird jeden Werktag von rund 42 000 Pendlern benutzt. Hier verkehren regionale Stadtbahnen in Frequenzen, wie man sie früher nur von städtischen Bussen oder Trams kannte.

«Eine gute Areal-Erschliessung mit dem ÖV ist für die Alfred Müller AG als Entwicklerin und Anbieterin von Wohn- und Geschäftsimmobilien zentral.»

François Bernath

Mitglied der Geschäftsleitung
der Alfred Müller AG

Schon über den Begriff «Raum» liesse sich trefflich philosophieren. Wir sprechen von «Schlafzimmer» und von «Abstellraum». «Schlafräume» bringen wir mit Alphütten oder Kasernen in Verbindung. Ist ein «Raum» weniger wert als ein «Zimmer»? Architekten haben eine klare Antwort: Sie fühlen sich dem räumlichen Denken verpflichtet. Sie wollen in erster Linie Räume schaffen, gliedern und gestalten – daraus ergeben sich dann die Anzahl und die Masse der Zimmer.

Die Fläche – ein endliches Gut

Für die durchschnittlichen Nutzer von Wohnungen sind die sprachlichen Feinheiten nicht so wichtig. Wichtigste Messgrößen für die Wahl einer Wohnung oder eines Hauses sind die Zahl der Zimmer und die Fläche, gemessen in Quadratmetern.

Leider ist die Bodenfläche nicht nur ein knappes, sondern ein endliches Gut. Die 41 285 Quadratkilometer der Schweiz sind gegeben. Da etwa 70 Prozent der Landesfläche auf Gebirge, Seen sowie die Forst- und Landwirtschaft entfallen, beschränkt sich die für Besiedlung geeignete Fläche auf etwa 30 Prozent. Davon liegt der grösste Teil im Mittelland zwischen dem Jura und den Alpen. Effektiv besiedelt waren 2009 gemäss Angaben des Bundesamts für Statistik (BFS) 7.5 Prozent der Gesamtfläche der Schweiz. 1985 lag der Anteil noch bei 6.0 Prozent.

Gerade weil sich die Bodenfläche nicht vermehren lässt, ist ein haushälterischer

Umgang erforderlich. «Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden häuslicher genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung.» So lautet die Vorgabe des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG). Die Schweizer Stimmbevölkerung steht dahinter. Sie hat am 3. März 2013 die erste Revision (RPG I) mit 62.9 Prozent angenommen.

Der Schweizerische Hauseigentümerverband (HEV) fasst die wichtigsten Veränderungen des RPG I wie folgt zusammen: Bauzonen dürfen nur noch so gross sein, dass sie den Bedarf der nächsten 15 Jahre abdecken. Gemeinden mit zu grossen Bauzonen müssen diese verkleinern. Kantone müssen auf Grundstücken, die neu der Bauzone zugeordnet werden, eine Mehrwertabgabe von mindestens 20 Prozent erheben. Mit den so erhobenen Abgaben sollen unter anderem Eigentümer entschädigt werden, deren Grundstücke ausgezont werden.

Die Umsetzung des RPG I erfolgt auf der Basis von Richtplänen, welche die Kantone erarbeiten und dem Bund zur Genehmigung vorlegen müssen. Ende März 2018 lagen für elf Kantone genehmigte Richtpläne vor, darunter für die Kantone Aargau, Bern, Luzern und Zürich. Der Kanton Zug rechnet damit, dass der vom Bund genehmigte Richtplan bis Ende 2018 vorliegt.

Gesamtfläche der Bauzonen stagnierend

Entgegen einer weitverbreiteten Annahme hat sich die Gesamtfläche der Bauzonen in der Schweiz in den letzten Jahren nicht wesentlich erweitert. Die Zunahme von 228 619 auf 232 038 Hektaren zwischen 2012 und 2017 beträgt gemäss Bauzonenstatistik Schweiz 2017 des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) 1.5 Prozent. Die Flächen der fünf wichtigsten Hauptnutzungen (Wohnzonen, Arbeitszonen, Mischzonen, Zentrumszonen und Zonen für öffentliche Nutzungen) blieben im gleichen Zeitraum sogar konstant. Und dies, obwohl sich die Zahl der Einwohner in den Bauzonen um 7.9 Prozent auf 8 Millionen erhöht hat. Die durchschnittliche Bauzonenfläche pro Einwohner ist somit von 309 auf 291 Quadratmeter gesunken.

5%
der Fläche der Schweiz
sind Bauzonen



LG-Areal in Zug

Die Alfred Müller AG hat 2014 ein 8000 Quadratmeter grosses Grundstück auf dem LG-Areal beim Bahnhof Zug erworben. Ein Teil des Areals wird zusammen mit der Stadt Zug und vier weiteren Grundeigentümern neu entwickelt. Neben kommerziellen Flächen plant die Alfred Müller AG hier auch den Bau von Wohnungen und trägt so zur Entstehung eines attraktiven Stadtquartiers bei.





Entgegen einer weitverbreiteten Annahme hat sich die Gesamtfläche der Bauzonen in der Schweiz in den letzten Jahren nicht wesentlich erweitert.

181 m²

beträgt die Bauzonenfläche pro Einwohner und Beschäftigter



232 038 ha

gross ist die Fläche der Bauzonen in der Schweiz

Je nach Berechnungsgrundlage sind in der Schweiz zwischen 11 und 17 Prozent der Bauzonen noch nicht überbaut. Unter der Annahme, dass diese Bauzonen mit der gleichen Dichte wie bisher überbaut werden, besteht noch Raum für 1.0 bis 1.7 Millionen zusätzliche Einwohner.

Gemäss den statistischen Durchschnittswerten ist die Versorgung der Schweizer Bevölkerung mit Wohnflächen also kein Problem. In der Praxis klaffen Angebot und Nachfrage in bestimmten Regionen jedoch erheblich auseinander. Hier liegt die grösste Herausforderung für die öffentliche Hand und die Akteure der Bau- und Immobilienwirtschaft.

Was die Nachfrage treibt

Wichtigster Faktor ist das Bevölkerungswachstum. Es wurde in den letzten Jahren wesentlich von der Zuwanderung beeinflusst. Die jährliche Nettozuwanderung ist zwar seit 2013 rückläufig. Der Wanderungssaldo der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung erreichte aber 2017 gemäss Statistik des Staatssekretariats für Migration (SEM) immer noch gut 53 000 Personen.

Als raumgreifend und flächenverzehrend erwies sich die vor rund 100 Jahren eingeleitete Differenzierung der Bauzonen nach Nutzungen. Zonen für industrielle und kommerzielle Nutzungen wurden strikt getrennt von Wohnzonen. Arbeiten und Wohnen klafften geografisch auseinander. Die Kluft wurde mit einem starken Ausbau der Verkehrsinfrastruktur überbrückt. Neue S-Bahnen und Autobahnverbindungen senkten die Fahrzeiten und erhöhten die Attraktivität von Wohnlagen, die in grösserer Distanz zum Arbeitsplatz liegen. Die verhältnismässig tiefen Grundstückpreise am Rande der Agglomerationen machten Einfamilien- und Reihenhäuser für einen breiteren Kreis von Berufstätigen erschwinglich. Das Eigenheim «auf dem Land» wurde die bezahlbare Alternative zur Miete einer Stadtwohnung.

Parallel zur wachsenden Nachfrage nach Wohnbauten zur Eigennutzung trug das Aufblühen der Immobilien als Anlageklasse zum steigenden Bodenbedarf bei. Aus Mangel an Anlagealternativen mit guten Renditen und angezogen von tiefen Zinsen drängten immer mehr Investoren auf den Wohnungsmarkt – «auf Teufel komm raus», wie die «NZZ» am 20. Juli 2017 schrieb. Viele dieser Wohnungen wurden dort gebaut, wo Bauland verfügbar war, und nicht dort, wo die Nachfrage



▲ Im Interview: François Bernath ist Mitglied der Geschäftsleitung der Alfred Müller AG und Leiter des Bereichs Akquisition, Verkauf und Marketing.

Wohnbauland

Klare Kaufkriterien

Nach welchen Kriterien erwirbt die Alfred Müller AG Bauland für Wohnprojekte?

Wir interessieren uns für Standorte, die in den letzten Jahren keine exzessiven Preissprünge gemacht haben, tiefe allgemeine Leerstände aufweisen und ein Potenzial für zusätzlichen Wohnraum haben.

Grundstücke und Bestandesliegenschaften, die wir zum Zweck der Neubebauung respektive Neupositionierung erwerben, sollten nach Möglichkeit gut erschlossen und nahe an den wichtigsten Infrastrukturen wie Einkauf und Schulen sein. Wir sind auch an alternativen Wohnformen interessiert, wie beispielsweise Wohnen im Alter, Wohnen mit Service, Work&live-Konzepte, studentisches Wohnen usw.

Wie legen Sie die Grössen von Neubauwohnungen fest?

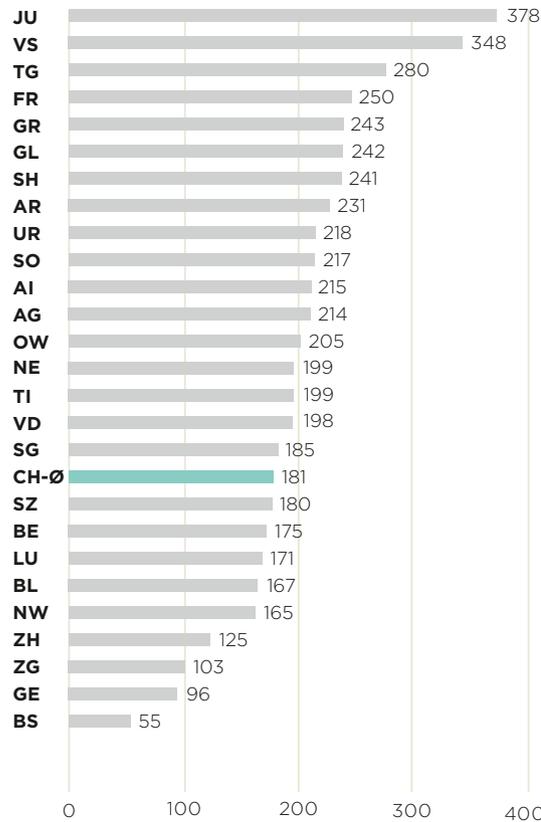
Die Anzahl Zimmer legen wir aufgrund der Nachfrage fest. Die Flächen werden je nach Zahlungsbereitschaft am Ort der Überbauung mehr oder weniger grosszügig ausgelegt. Wir stellen fest, dass die Nachfrage nach grossen Wohnungen in den letzten Jahren nachgelassen hat. Die Menschen leben öfter allein, als Paar ohne Kinder oder als Alleinerziehende. Die Wohnungen werden viel offener und transparenter gestaltet, und die Qualität der Materialisierung spielt eine immer wichtigere Rolle bei der Produktdifferenzierung.



Ausführliches Interview und Video auf alfred-mueller.ch/forum

Je urbaner, desto knapper

**Bauzonenfläche je Einwohner und Beschäftigter
gemäss Bauzonenstatistik Schweiz 2017,
Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)**



Die Bauzonenfläche pro Einwohner und Beschäftigten (in Quadratmetern) zeigt grosse kantonale Unterschiede. Unter der Annahme, dass die noch unüberbauten Bauzonen mit der gleichen Dichte wie bisher überbaut werden, bieten sie Platz für 1.0 bis 1.7 Millionen zusätzliche Einwohner.

Allein auf die Einwohner bezogen (das heisst ohne Berücksichtigung der Beschäftigten) beträgt die durchschnittliche Bauzonenfläche in der Schweiz 291 Quadratmeter pro Einwohner.

bestand. Die Zahlen belegen diese Aussage. Aus der oben erwähnten Nettozuwanderung von 53 000 Personen im Jahr 2017 ergibt sich bei einer durchschnittlichen Haushaltsgrösse von 2 bis 2.5 Personen ein Bedarf von ungefähr 23 000 Wohnungen. Effektiv wurden aber im Jahr 2017 mehr als doppelt so viele Wohnungen fertiggestellt. Immerhin kommt vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) eine leise Entwarnung: «Jüngst haben die Baubewilligungen eine sinkende Tendenz erkennen lassen, was auf eine Reaktion der Investorensseite auf die zunehmenden Leerstände hindeutet», ist in der Publikation «Der Wohnungsmarkt» auf einen Blick vom Februar 2018 nachzulesen.

Fehlallokation von Flächen

Nicht zuletzt beeinflussen gesellschaftliche Entwicklungen den Flächenbedarf. So wächst der Anteil der allein wohnenden Bevölkerung. Auch wenn die Singles vorwiegend kleinere Wohnungen belegen, dürften sie als alleinige Nutzer einer 1- oder 2-Zimmer-Wohnung durchschnittlich mehr Wohnfläche beanspruchen als ein Mitglied eines Haushalts mit drei oder vier Personen in einer grösseren Wohnung. Einen indirekten Einfluss hat überdies das Auseinanderdriften von Angebotsmieten und Bestandesmieten. Aufgrund der vergleichsweise günstigen Bestandesmiete haben Einzelpersonen oder Paare keine finanziellen Anreize, ihre eigentlich zu grosse Wohnung aufzugeben. Da die Angebotsmieten wesentlich höher sind, wäre ein Wohnungswechsel ein schlechter Tausch. Hier besteht zweifellos ein Allokationsproblem.

Verdichtung – das Gebot der Stunde

Dass eine Ausdehnung der Wohnflächen nicht automatisch zu einer noch stärkeren Zersiedelung führen muss, zeigt die Tendenz zur Verdichtung. «Neue Räume können auch aus bestehenden Räumen hervorgehen», betont François Bernath, nämlich dort, wo ältere Liegenschaften aufgrund ihrer Ausrichtung auf bestimmte Nutzungen nicht mehr benötigt werden, wo die Liegenschaft eine grössere Nutzungsreserve aufweist oder die Raumaufteilung nicht mehr zeitgemäss ist (siehe Box). «Besonders interessant ist es dort, wo man in die bestehende Struktur eingreifen muss und Lösungen für die Zukunft erarbeiten darf.»

Grosszügiges Raumgefühl

Kunden erwarten heute ein grosszügiges Raumgefühl, auch in verdichteten Überbauungen und in Wohnungen mit weniger Zimmern. Deshalb gestaltet die Alfred Müller AG ihre Wohnungen offen und transparent und achtet auf gut möblierbare Grundrisse. Dank Stauräumen in Reduits und Einbauschränken sowie einer intelligenten Möblierung von Küche und Bad, wie im Feldpark Zug (Fotos unten und rechte Seite), können die Nutzer auf grössere Aufbewahrungsmöbel verzichten.





Solche Entwicklungen sollten durch den Gesetzgeber und die öffentliche Hand gefördert oder mindestens erleichtert werden. Eine bessere Ausnutzung der Flächen ist nach der Erfahrung von François Bernath dann möglich, wenn sie mehrere Nutzungen zulassen. Beispielsweise sollten Zonenpläne das Miteinander von Wohnen und Arbeiten ermöglichen. «Dank der zunehmenden Digitalisierung wird sich die Arbeit weiter in den Wohnraum verlagern; umgekehrt werden Bürolandschaften immer wohnlicher. Deshalb müssen wir die baulichen Lösungen der Zukunft auf diese Situation hin entwickeln. Eine strikte Trennung zwischen Arbeits- und Wohnräumen ist nicht mehr zeitgemäss.» Dasselbe gilt auch für die Unterscheidung von spezifischen Zonen für Hotelbauten oder Wohnbauten, die aufgrund neuer Geschäftsmodelle wie Airbnb oder WeLive nicht mehr sinnvoll sind.

Ein riesiges Potenzial für Verdichtungen bieten Aufstockungen von bestehenden Liegenschaften. Eine Studie des Instituts der Schweizer Immobilienwirtschaft aus dem Jahr 2012 ergab, dass in Zürich allein durch die Aufstockung bestehender Gebäude im Umfeld grosser S-Bahnhöfe Wohnraum für 36 000 Personen geschaffen werden könnte. Doch dazu müssten auch die ideologischen Prioritäten anders gesetzt werden. «Es ist schon bemerkenswert, dass wir heute bei urbanen Transformationen immer nur über architektonische Qualität sprechen, aber nie über das demografisch wesentliche Kriterium der Quantität», gab Thomas Held, ehemaliger Chef von Avenir Suisse, in einem «NZZ»-Interview vom 29. November 2014 zu bedenken.

Auch François Bernath spricht Klartext: «Der Gesetzgeber hat mit dem Raumplanungsgesetz ein Werkzeug geschaffen, das die weitere Zersiedelung abbremsen sollte und eine Verdichtung nach innen ermöglicht. Nun sind insbesondere die Städte gefordert, ihre Planungswerkzeuge so anzupassen und auszurichten, dass die Verdichtung möglich wird.»

Text Walter Steiner | **Fotos** Jakob und Bertschi, Alfons Gut, Guido Baselgia



Vom Luxushaus zum Wohnkoffer



«Die Räume in japanischen Wohnungen wurden schon immer multifunktional genutzt.»

Hans Binder

Architekt und Japan-Experte

Der reichste Inder lebt auf 27 Stockwerken. Hunderte Millionen von Menschen hingegen müssen mit wenigen Quadratmetern auskommen. Beim Wohnen herrschen besonders in Asien Extreme. Aber auch Zürich sorgt mit Experimenten für Aufsehen.

Ein Haus hat mehr Wohnfläche als das Schloss Versailles. Mukesh Ambani, der reichste Inder, lebt mit seiner Familie auf 37 000 Quadratmetern. Damit ist das «Einfamilienhaus» des Petrochemie-Unternehmers in Mumbai das grösste der Welt, und wohl auch das teuerste.

Hier vereinen sich Gigantismus und Luxus. Das Haus hat 27 Stockwerke und ist 173 Meter hoch. Zur Ausstattung gehören: ein Krishna-Tempel, ein Kino, hängende Gärten, drei Helikopterlandeplätze, eine Autowerkstatt, der grösste Ballsaal Indiens, eine Gesundheitsetage mit Solarium, Jacuzzi, einem Yogastudio und Fitnessräumen. Versailles sei im Vergleich mit diesem «Taj Mahal des 21. Jahrhunderts» «ein armer Cousin», schrieb die «Times of India».

Wenn der Multimilliardär Ambani auf den Balkon tritt, hat er freie Sicht auf eine komplett andere Welt, den Slum Dharavi mit seinem Wirrsal von Wellblechdächern. Hunderte von Millionen Indern wohnen in engsten Platzverhältnissen, ohne Strom, Wasseranschluss und Toilette. Nicht nur die Armen leben immer beengter. In den Megastädten Asiens wohnen die meisten Menschen auf wenig Fläche. In Tokio, mit rund 37 Millionen Einwohnern der weltgrösste Ballungsraum, hat eine Person im Schnitt 15 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. In der Schweiz ist es etwa das Dreifache!

Ein Tisch ist auch ein Stuhl

Bei der effizienten Raumnutzung ist Japan der Vorreiter. Die Baumeister haben «Ideen entwickelt, die die Zukunft anderer Länder und Megastädte vorwegnehmen», schreibt die «Frankfurter Allgemeine Zeitung». Die Grundstücke seien klein, knapp und stets teurer als die Häuser.

Millionen von Singles in Tokio leben allein auf wenigen Quadratmetern. Die Standard-1-Zimmer-Wohnung gleicht einem Schlauch, wie der «Tagesspiegel»

berichtet: ein Eingangsbereich von 1 Quadratmeter mit Garderobe, eine Küchenzeile mit Stauraum, gegenüber das Bad. Geradeaus das Wohn- und Schlafzimmer. Jeder Zentimeter wird genutzt. Der Platzmangel führt zu innovativem Design. Der Architekt Keiji Ashizawa etwa arbeitet mit Schiebetüren, Stauraum in Wänden und Badezimmern, die auf engstem Platz funktionieren, da sie so konzipiert sind, dass der ganze Raum nass werden darf. Die Einrichtung ist multifunktional: Ein Stuhl ist auch ein Tisch, ein Bett auch ein Sofa.

Japanische Architekten haben einen ausgezeichneten Ruf. «Sie schaffen auf minimalem Platz Komfort, bauen technisch hervorragend und entwickeln tollkühne Lösungen», sagt Kōbi Gantenbein, der Chefredaktor der Architekturzeitschrift «Hochparterre». Dies habe auch damit zu tun, «dass in Japan höchstens für eine Generation gebaut wird, nicht für die Ewigkeit wie bei uns».

Bauen auf parkplatzgrossen Parzellen? In Japan kein Problem. Die Mindestbreite für ein Wohnhaus beträgt 2 Meter. Auch in eine 4-Meter-Lücke wird ein Haus reingequetscht. Daher sind japanische Schlafzimmer oft so gross wie bei uns ein Kleiderschrank, die Küchen hätten in einem U-Boot Platz. Eine Spezialität aus Nippon sind auch die bekannten «Kapselhotels», wo man in Kleinstkojen schläft. Rund 4000 Menschen in Tokio nächtigen zudem in Miniboxen in Internetcafés, da eine Mietwohnung zu teuer ist. Internetcafés haben in Japan nicht zuletzt aus dem Grund überlebt, da sie gleichzeitig Billighotels sind.

Wie der Architekt und Japan-Experte Hans Binder ausführt, kommen Japanerinnen und Japaner traditionell mit vergleichsweise wenig Wohnfläche aus – was unter anderem auch damit zu tun habe, dass Tokio schon seit mehreren Jahrhunderten eine Grossstadt sei. «Die Räume in japanischen Wohnungen wurden schon immer multifunktional genutzt», sagt Binder. Das Leben in der «Enge» sei dermas-



Das grösste und wohl teuerste «Einfamilienhaus» der Welt steht in Mumbai, Indien, und gehört dem Milliardär Mukesh Ambani. Es ist nach der mythischen Insel Antilia benannt. | Foto Keystone, Robert Harding, Alex Robinson

sen zur Gewohnheit geworden, dass «es vielen Japanern in kleineren Räumen wohler ist als in grossen Hallen».

Abschied von der Privatsphäre

In der Schweiz sind die Flächenverhältnisse vergleichsweise luxuriös. Allerdings kann auch hier schon lange nicht mehr jeder sein Einfamilienhaus bauen. Bauland ist rar. Im Zeichen der Verdichtung entwickeln vor allem städtische Baugenossenschaften neue Wohnformen, die den sozialen Wandel reflektieren. Hier ist die Schweiz laut Gantenbein international führend.

Statt auf Familienwohnungen setzen Genossenschaften auf platzsparende Wohneinheiten für Gruppen, die sich Küche und Wohnbereich teilen. Im Genossenschafts-Hotspot Zürich gibt es solche «Cluster»-Wohnungen auf dem Hunziker Areal und in der Siedlung Kalkbreite.

Die Kalkbreite-Genossenschaft testet nun etwas Radikales: das Hallenwohnen, die «extremste aller Wohnformen». Entstanden sei diese «Wohnform der Zukunft» aus der temporären Nutzung ehemaliger Gewerberäume, so die Genossenschaft. Manche Medien verorten die Idee in der Hausbesetzerzene. Es dürfte weltweit der erste Versuch sein, eine neu gebaute Halle nach einem Gemeinschaftskonzept zu bewohnen.

Vermietet wird die Halle im Rohbau an eine Gruppe – nicht an Einzelpersonen –, die «ihre ureigenen Wohnkonzepte sozial und räumlich gestalten möchte». Die Grundausstattung bilden lediglich Anschlüsse für Küche und sanitäre Anlagen. Den Innenausbau und die Raumaufteilung gestalten die Bewohnerinnen nach eigenem Gusto in Leichtbauweise. Beworben haben sich fünf Gruppen – mehr, als die Genossenschaft erwartet hatte. Der Spatenstich erfolgte im Frühjahr 2018, 2020 soll die Halle bezogen werden.

Hallenwohnen als Zukunft? Wer Wohneigentum bevorzugt, aber etwas Unkonventionelles sucht, hat Alternativen. So gibt es auch in der Schweiz neuartige Wohnmodule. Statt Gemeinschaft versprechen sie Unabhängigkeit im Mini-Eigenheim (siehe Box).

Text Daniel Bütler

+ Passend zum Thema
Interview Seite 22



➤ Arbeiten auf engstem Raum: Im Basislager in Zürich arbeiten Kultur- und Kreativschaffende in Containern. | Foto Keystone, Alessandro della Bella



◀ Eine Kapsel für eine Nacht: Auf kleinstem Raum schläft man im Urbanpod Hotel in Mumbai. | Foto Getty Images, Indranil Mukherjee



➤ Das Ökominihaus: ein Projekt, das zum Umdenken ermutigen soll. | Foto Tanja Schindler



▲
Mount Fuji Architects
Studio setzen mit ihren
Minibauten oder «Near
houses» neue Massstäbe.
| Foto Keystone, View,
Edmund Sumner

+ Weitere Bilder auf
alfred-mueller.ch/forum

Leben im Minihaus

Tiny House, Ökominibus oder Wohnkoffer: Minihäuser gibt es nicht nur in Japan, sondern auch in der Schweiz. Es handelt sich um neuartige Wohnmodule, die in der Regel verschiebbar sind. Sie sind deutlich günstiger und kleiner als konventionelle Eigenheime. Noch handelt es sich um ein Nischenphänomen.

Ein Tiny House hat oft nicht mehr als 35 Quadratmeter Fläche, ist auf einen Trailer gebaut und daher mobil. Das aus den USA stammende Konzept basiert auf der Open-Source-Idee: Viele der Besitzer bauen ihre Häuser selber und stellen die Pläne ins Internet.

Das Ökominibus wird primär als Wohn- und Büroraum ganzjährig genutzt, ist weitgehend energieautark und aus Holz und weiteren umweltfreundlichen Rohstoffen gebaut. Entwickelt von der Baubiologin Tanja Schindler, steht das 35-Quadratmeter-Haus für reduziertes und nachhaltiges Leben.

In kreativ gestalteten Schiffscontainern hausen Hipster in New York oder Amsterdam schon lange. In der Schweiz lebt wohl nur eine Handvoll Menschen freiwillig so. Container werden vor allem bei Zwischennutzungen oder bei Angeboten der öffentlichen Hand genutzt, etwa für Asylbewerber. Einen «Wohnkoffer» hat der Basler Architekt Pascal Müller entwickelt. Seine «Koffer» lässt er nun neu bauen. Dass kostengünstige Wohncontainer in der Schweiz kaum genutzt würden, liege wohl am hohen Wohlstand, glaubt Müller.

Häufiger finden sich Container als Schul-, Büro- oder Gewerbebauten. Der wohl berühmteste Container-Bau ist der Freitag Tower in Zürich-West. Der Flagship Store des Zürcher Design-Labels besteht aus 17 alten Frachtcontainern.



▲
Der Wohn- oder Atelierkoffer reduziert das Wesentliche aufs Minimum und zeichnet sich durch seinen hochwertigen Ausbaustandard aus.
Foto Firma MUW AG

➤ oekominihaus.ch

Lebensraum Küche



Kochen ist Kult, denn um den gesunden Genuss ist in den vergangenen Jahren ein regelrechter Hype entstanden. Das hat die Küche wieder ins Zentrum des sozialen Lebens gerückt. Der neue Stellenwert zeigt sich im Design und in den Materialien.

In früheren Zeiten war das Feuer Lebensmittelpunkt. Man versammelte sich darum nicht nur zur Nahrungszubereitung, sondern auch, weil es wärmte und Licht spendete. In mittelalterlichen Häusern fand man die Feuerstelle entweder ebenerdig oder leicht erhöht in einer Ecke des Wohnraums. In der Küche wurde gekocht, gegessen und gewohnt. Diese sogenannte Mehrzweckküche war in weiten Teilen der Schweiz bis ins 19. Jahrhundert gang und gäbe. Die eigens für die Nahrungszubereitung genutzte, vom Wohnraum separierte Küche war lange Zeit ein Privileg der oberen Gesellschaftsschichten.

Allerdings war der häufige Aufenthalt in der Küche nicht ohne gesundheitliche Risiken, hatte diese doch mit der einen oder anderen Unzulänglichkeit zu kämpfen: Die Luftzirkulation liess zu wünschen übrig, denn Rauch- und Dampfabzüge gab es kaum. Russ setzte sich an allen Enden und Ecken fest, Tageslicht war nur spärlich vorhanden und Wasser musste eimerweise am Brunnen geholt werden. Die Küche, so ist dem «Historischen Lexikon der Schweiz» zu entnehmen, war eine Brutstätte von Krankheiten. Im ausgehenden 19. Jahrhundert ging es den unerwünschten Keimen allerdings nach und nach an den Kragen, als das Bewusstsein für Hygiene zu wachsen begann. Die Wände wurden fortan gekachelt, und statt vom Brunnen kam Frischwasser nun aus dem Hahn. Eine weitere Komfortverbesserung hielt im Verlauf des 20. Jahrhunderts Einzug – Gas- und Stromanschlüsse wurden installiert, und die holzbetriebenen «Feuerkästen» hatten ausgedient. Der Kühlschrank wurde fester Bestandteil der Einrichtung und löste den hölzernen Eisschrank ab. Schliesslich war es die Entwicklung eigenständiger Heizsysteme, die dazu führte, dass die Küche vom Wohnraum abgetrennt werden konnte.

Die Küche wird zum Labor

Eine der grundlegendsten Veränderungen brachten die 1920er Jahre. An der Frankfurter Frühjahrsmesse von 1927 sorgte die «Frankfurter Küche» der Wiener Architektin Margarete Schütte-Lihotzky für erhebliches Aufsehen. Die Einrichtung war darauf ausgelegt, die Abläufe möglichst

effizient zu gestalten. Die Küche wurde zum funktionalen, standardisierten Labor, denn die Verpflegung der Familie hatte schnell zu gehen – schliesslich waren viele Frauen zu der Zeit berufstätig und mussten sich darüber hinaus auch noch um den Nachwuchs kümmern. Die Küche war nun ein reiner Arbeitsplatz, abgeschlossen vom Wohn- und Essbereich.

Neue Häuslichkeit

Nach den Jahren des rein rationalen Gebrauchs erlebt die Küche seit einigen Jahren ihre Renaissance als Lebensmittelpunkt der Familie. Ums Kochen ist ein regelrechter Hype entstanden, der sich vom Einkaufen regionaler Produkte über die schonende Zubereitung bis hin zur Konservierung erstreckt. Jagen und Sammeln sind heute viel mehr Freizeitbeschäftigung leidenschaftlicher Köche als eine Frage des Überlebens.

Die neue Häuslichkeit lässt Gastfreundschaft und Genuss wieder aufleben und wird in aufwendigen Ritualen zele-

KÜCHENBAU Zusammenarbeit mit erfahrenen Küchenbauern

Die Alfred Müller AG arbeitet mit ausgewiesenen Küchenbauern, zum Beispiel mit der Astor Küchen AG, Rinderknecht AG, KF Haushaltgeräte & Küchenbau AG und Veriset AG, zusammen. «Bei der Planung einer Küche muss man die Wünsche und Bedürfnisse der Kunden genau kennen und diese optimal umsetzen», sagt Urs V. Meier, Geschäftsleitungsmitglied der KF Haushaltgeräte & Küchenbau AG. Im Lauf der über 15-jährigen Zusammenarbeit hat das 1976 gegründete Unternehmen über 700 Küchen für die Baarer Immobilienunternehmung geplant und gebaut. Damit das Herzstück in jeder Wohnung seinen Nutzerinnen und Nutzern möglichst lange Freude bereitet, setzen die Küchenbauer auf hochwertige und pflegeleichte Materialien, eine den Kochabläufen entsprechende Anordnung und eine zeitlose Gestaltung.



Die moderne Küche erlebt ihre Renaissance als Lebensmittelpunkt der Familie – und gewinnt auch für leidenschaftliche Köche an Attraktivität. | Foto Getty Images, martinedoucet

briert. Eine im September 2017 vom Gottlieb Duttweiler Institute herausgegebene Studie kommt gar zum Schluss: «Essen wird zum neuen Pop.» Laut den Autorinnen und Autoren esse man nicht mehr nur, um satt zu werden. Vielmehr sei das Essen Wellness-Erlebnis und Lifestyle, es bedeute Gesundheit und solle dem inneren Wohlbefinden dienen.

Auf Mass gefertigt

Der grosse Stellenwert der Kulinarik schlägt sich deutlich sichtbar im Design der Küche nieder. Die Übergänge zwischen Wohn- und Kochbereich sind nahtlos, und der Materialisierung wird höchste Aufmerksamkeit geschenkt. Was im Rest des Hauses tonangebend ist, ist auch in der massgefertigten Küche angebracht – edle Hölzer, Naturstein, Beton oder Metalle wie Messing, Edelstahl und Kupfer. Die Küche ist Teil eines stimmigen Ganzen. Garmethoden, die einstmals Privileg von Profiköchen waren, beglücken auch immer mehr Hobbyköche, und so ergänzen Sous-vide- oder Kombigarer den herkömmlichen Backofen. Um die hohen Ansprüche an die Ästhetik zu erfüllen, lässt sich die Technik bei Bedarf problemlos kaschieren. Schiebetüren und Push-to-open-Systeme sorgen dafür, dass die Geräte bei Nichtgebrauch elegant in den Hintergrund treten.

Sterne statt PS

Muss die Verpflegung unter der Woche schnell gehen, erklärt eine zunehmende Zahl von Feinschmeckern die Küche Wochenende für Wochenende zum Gourmet-Tempel. Dass Männer heute ebenso emotional über das Niedergaren diskutieren wie über Pferdestärken, hat möglicherweise der Digitalisierung in der Küche einen Schub verliehen. So lässt sich der Ofen bequem vom mobilen Endgerät via App steuern, der Kühlschrank meldet aufs Handy, was fehlt. Die Küche ist zum Statussymbol avanciert und macht dem Fuhrpark ernsthaft Konkurrenz. Doch nicht bei allen kommen die neuen digitalen Funktionen gut an. Denn das Bedürfnis, als Ausgleich zur Arbeit am Computer etwas mit den Händen zu schaffen, ist gross. Die Lust am Kochen ist neu erwacht und macht die Küche mehr denn je zu einem Ort des guten Geschmacks.

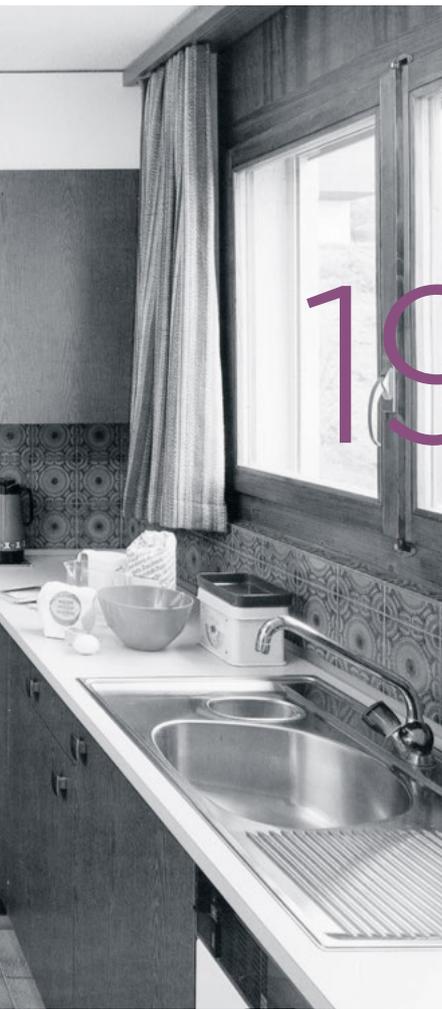
Text Sandra Aeberhard



1974

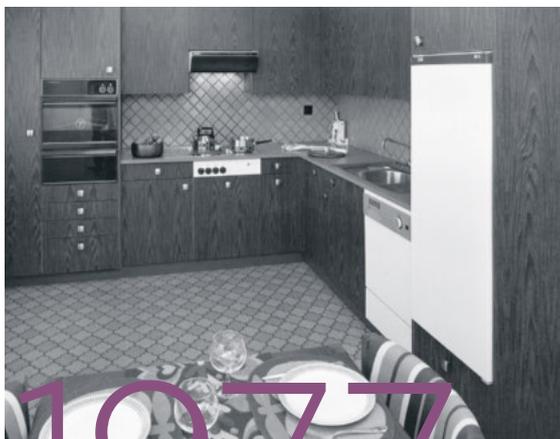
Küche in der Siedlung Albisstrasse in Steinhausen. Einen Geschirrspüler und eine eigene Waschmaschine in der Küche zu haben, war 1974 aussergewöhnlich und entsprach einem gehobenen Ausbaustandard.





In der Wohnsiedlung Chämleten in Hünenberg, 1980 fertiggestellt, hat die Alfred Müller AG bereits grosszügige Küchen eingebaut.

1980



In der Einfamilienhaus-Siedlung Fischmatt in Unterägeri entstanden 1977 grosszügige Einbau-Wohnküchen.

1977

+ Lesen Sie das ausführliche Interview auf alfred-mueller.ch/forum



MARIE GLASER

Warum ist Kochen Trend?

Kochen liegt im Trend. Worin gründet dieser Hype rund um das Essen?

Man kann es vielleicht als kompensatorisches Ritual für das Schwinden der Realien rund um das Kochen verstehen. Also der verfügbaren Zeit, um sich dieser Aktivität hinzugeben, und der Bedrohung, der unsere Nahrungsmittelproduktion ausgesetzt ist.

Wie hat diese neue Leidenschaft fürs Kochen den Stellenwert der Küche verändert?

Wenn man es in dieser anthropologischen Logik weiterdenkt, so muss man hinzufügen, dass jede Ritualisierung mit ästhetischen, formalen Vorschriften wie auch mit Fetischen arbeitet. Nicht nur hat die Küche den sozialen Stellenwert als Treffpunkt im Haus und den symbolischen als «Familienherd» wieder zurückerobert (auch wenn vielleicht gar nicht gekocht wird). Sie ist auch Schauplatz einer penibel geplanten und kontrollierten Inszenierung geworden, nämlich des Kochens.

Welchen Einfluss hat das männliche Geschlecht auf die Einrichtung, die Geräte oder das Design?

Die Küche hat sich als Reich des zaubernden Gentlemans zu einer Bühne des Kochens entwickelt. Das heisst der Darstellung von Kultiviertheit, Weltbürgertum, Luxus, Sinnlichkeit, technischer Perfektion, Kontrolle und finanziellem Vermögen. Das schlägt sich selbstverständlich auf die Ästhetik der Küche nieder, die nun «wertvolle» Naturmaterialien einsetzt, der Botschaft des Designs einen grossen Platz einräumt, während ihr die Fetischisierung technischer Geräte einen Hightech-Anstrich verleiht.

Welche Küchen- bzw. Kochtrends zeichnen sich für die Zukunft ab?

Vermutlich wird die allgemeinere Frage um das Wohnen in den Städten einen bestimmenden Einfluss auf die zukünftigen Küchenräume haben. Es wird sich zeigen, ob der reale Platzmangel die kulturell bedingten Raumerwartungen erfüllen kann. Wenn man die Zahlen der Trendbewegung zu einer immer mehr der Industrie und den externen Zulieferern delegierten Ernährung in Betracht zieht, so erscheint die primäre Funktion der Küche wahrlich gefährdet (siehe auch Interview mit Stefan Breit, Seite 23). Vielleicht liegt der Schlüssel für ihre künftige Erscheinung in ihrer sozialen Bestimmung.

Marie Glaser ist Kulturwissenschaftlerin und leitet seit Dezember 2015 das ETH Wohnforum.
wohnforum.arch.ethz.ch





Die Architekten der Tierwelt

Webervögel bringen uns mit ihren kunstvollen Hängennestern zum Staunen. Bei vielen Arten werden vom Männchen während der Balzzeit mehrere Nester gebaut. Es will sichergehen, dass die Auserwählte eines der Nester annimmt, denn für die Bauabnahme ist das Weibchen zuständig. Hält ein Nest seiner kritischen Inspektion nicht stand, wird es kurzerhand abgerissen. Die grössten Architekten unter den Webervögeln sind die Siedlerweber. Ihre einem Hochhaus ähnelnden Nester ermöglichen ein soziales Zusammenleben auf engstem Raum. Ähnlich dem Konzept Microliving, das auf Seite 22 beschrieben ist.

Quelle: Wikipedia

Fakten und Faszinierendes

Kuriose Raumwelten

Vom Chaoten zum Minimalisten



Die KonMari-Methode schafft Ordnung und Erleichterung. Schluss mit überfüllten Schreibtischen und verstaubten Büchern im Regal. Die Japanerin Marie Kondo hat eine Methode entwickelt, die selbst Messies und Sammler motiviert, dem Chaos Herr zu werden. Zwei Drittel der Sachen zu Hause oder am Arbeitsplatz können entsorgt werden, so die These. Nur was Freude bereitet, soll behalten werden. Eine Denkweise, die übrigens auch in anderen Lebensbereichen durchaus Sinn macht. Alles über die Methode im Buch «Magic Cleaning».

Quelle: Marie Kondo, Buch Magic Cleaning; Ratgeber



Genug vom eigenen Zuhause?

Wohnungs- oder Haustausch leichtgemacht: Diverse Internetplattformen ermöglichen eine vorübergehende Auszeit vom eigenen Zuhause. Man braucht sich bloss für eine Gebühr auf der Plattform einzutragen und sollte bereit sein, die eigenen vier Wände dem Tauschpartner zur Verfügung zu stellen. Der Tausch ist kostenlos – Auto und Haustier inklusive. Diese Art, Ferien zu verbringen oder vorübergehend in ein fremdes Leben schlüpfen, ist bei Singles wie Familien sehr beliebt. Und äusserst kostengünstig.

Drei der grössten Plattformen:

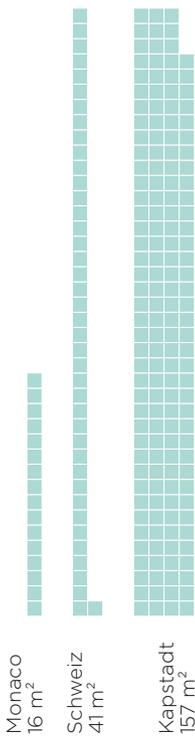
Homelink International, homelink.ch
Haustauschferien, haustauschferien.com
Home for Exchange, homeforexchange.com

Illustration: Colourbox

1 Mio. \$

Wer eine Million Dollar hat, träumt vielleicht von einer Luxuswohnung. Im Bereich der Premiumimmobilien gibt es für diese Summe jedoch nicht viel Raum. In der Schweiz darf der Käufer mit durchschnittlich 41 Quadratmetern rechnen. In Monaco reicht es gerade mal für 16. Besser sieht es in Kapstadt aus: Dort bekommt man für die Million 157 Quadratmeter.

Quelle: «The Wealth Report», Knight Frank



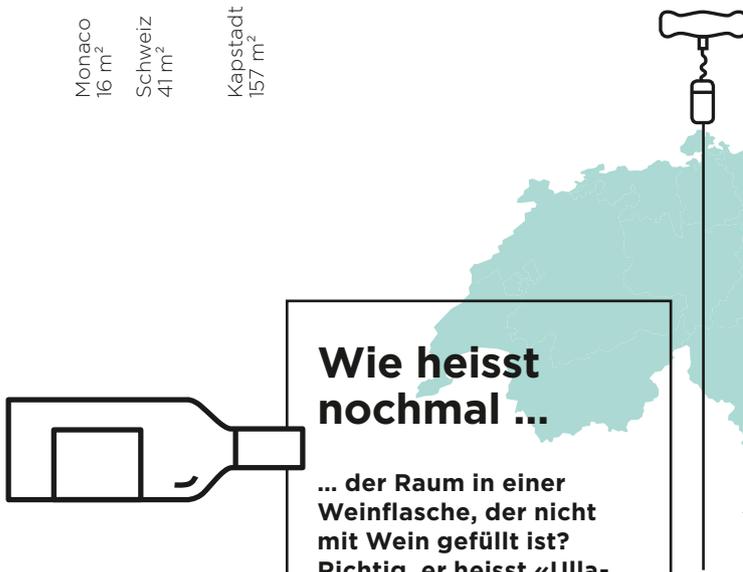
Monaco
16 m²
Schweiz
41 m²
Kapstadt
157 m²



40 bis 45 cm

So viel beträgt die optimale Sitzflächenbreite eines Bürostuhls. Dies ist nur eine der Empfehlungen, die zu einer gesunden Gestaltung des Arbeitsplatzes beitragen. Schweizer Arbeitgeber sind verpflichtet, sich an Mindestvorschriften zu halten.

Quelle und Foto: Verordnungen 3 und 4 zum Arbeitsgesetz, Adobe Stock



Wie heisst nochmal ...

... der Raum in einer Weinflasche, der nicht mit Wein gefüllt ist? Richtig, er heisst «Ullage». In der englischen Seefahrersprache nennt man so übrigens auch eine gänzlich unbrauchbare Besatzung.

Quelle: Ben Schott, Schotts Sammelurium Essen & Trinken

2-mal grösser als die Schweiz

Der Weinanbau nimmt ganz schön viel Fläche in Anspruch. Weltweit werden auf rund **8 Millionen Hektaren Reben** angebaut. Dies entspricht zweimal der Fläche der Schweiz.

Quelle: Wikipedia

«Der Raum des Geistes, dort
wo er seine Flügel öffnen kann,
das ist die Stille.»

Antoine de Saint-Exupéry



Ziemlich viel Geld für einen Kleiderschrank, aber immerhin ist es der grösste der Welt. Er gehört der ehemaligen Miss Texas, Theresa Roemer, misst eine Fläche von 280 Quadratmetern und verteilt sich auf drei Geschosse.

Quelle: Regenbogenpresse



Microliving – erobert die smarte Wohnform die Welt?

Im Rahmen der Studie «Microliving – Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert» hat das GDI Gottlieb Duttweiler Institute den Wandel des Wohnens untersucht. Stefan Breit, Co-Autor der Studie, erklärt im Gespräch mit Mélanie Ryser von Alfred Müller, welche Trends die Zukunft des Wohnens prägen werden.

Am GDI Gottlieb Duttweiler Institute in Rüschlikon analysiert der Researcher Stefan Breit gesellschaftliche, wirtschaftliche und technologische Veränderungen mit Schwerpunkt Wohnen. Er studierte Umweltnaturwissenschaften an der ETH Zürich.

Wohnen widerspiegelt den sozialen und kulturellen Zustand ganzer Gesellschaften – und passt sich sukzessive dem Menschen an. Wie könnte Wohnen in einer Welt aussehen, in der die Bewohner immer zahlreicher, urbaner, erlebnishungriger, mobiler und besitzmüder werden?

Sie haben kürzlich die Studie «Microliving – Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert» veröffentlicht. Worum geht es in der Studie?

Die Studie in einem Satz zusammengefasst lautet so: Zwei Trends dominieren das Wohnen der Zukunft: Individualisierung und Verdichtungsdruck. Daraus entsteht Microliving. Die Zukunft des Wohnens ist also nicht primär von technologischen Entwicklungen geprägt, sondern von gesellschaftlichen Trends. Sie fegen über die gebaute Umwelt hinweg und haben die Macht, die Art und Weise zu beeinflussen, wie wir in Zukunft wohnen. Fast noch wichtiger als der Verdichtungsdruck ist aber auch die Tatsache, dass sich viele Bedürfnisse im Wohnen mit weniger

Fläche befriedigen lassen als früher. Wir brauchen zukünftig zu Hause nicht mehr so viel Platz wie heute.

Was bedeutet Microliving konkret?

Bei Microliving geht es um maximale Vereinfachung. In der Schweiz versteht man unter Microliving Wohnungen mit einer Fläche von rund 30 Quadratmetern, die alles Notwendige zum eigenständigen Wohnen zur Verfügung stellen: eine Küche, ein Bad, ein Bett. Was Microliving global bedeutet, hängt sehr stark vom lokalen Kontext ab. In Japan kann man auf 5.8 Quadratmetern wohnen, die Ostküste der USA definiert Microliving mit 37 bis 46 Quadratmetern, anders als die Westküste mit 28 Quadratmetern. Allen Definitionen gemein ist, dass Microliving im Verhältnis zum Durchschnitt weniger Fläche anbietet. Interessanterweise ist es noch gar nicht lang her, dass ein Grossteil der Weltbevölkerung in Micro-Apartments gelebt hat. Laut einer Studie der Vereinten Nationen verfügten 1995 weltweit nur 18 Prozent der Stadtbewohner über 20 Quadratmeter oder mehr

pro Person. Jetzt kommt dieses Konzept wieder auf. Für viele ist Wohnen keine reine Prestigefrage mehr. Sie geben ihr Geld lieber für Hobbys oder Reisen aus. Somit ist Microliving eine Antwort darauf, was man beim Wohnen unbedingt braucht: einen gesicherten Platz.

«Zwei Trends dominieren das Wohnen der Zukunft: Individualisierung und Verdichtungsdruck.»

In der Studie identifizieren Sie sechs Wohntrends. Welcher wird unsere Art des Wohnens am stärksten beeinflussen?

Ich bin davon überzeugt, dass es vor allem der erste Trend ist: Collective Diversity. In diesem Trend geht es darum, dass unsere Gesellschaft, in der das Individuum immer wichtiger wird, Auswirkungen auf die Art haben wird, wie wir wohnen. Die Anzahl der 1-Personen-Haushalte steigt nach wie vor an. Wenn man immer länger und öfter allein wohnt, entsteht das Bedürfnis nach einer neuen Gemeinschaft. Dies mag paradox erscheinen, ist aber eigentlich sinnvoll. Entsprechend wird sich dieser Megatrend der Individualisierung stark auf die gebaute Umwelt auswirken.

«Architektur kann nur die fundamentalen Trends aufnehmen.»

Sie sagen, dass die Anzahl an Alleinwohnenden weiter zunimmt. Was sagt denn diese Tendenz über den Zustand unserer Gesellschaft aus?

Es ist etwas gefährlich, aufgrund der Individualisierung auf den Zustand einer Gesellschaft zu schliessen. Anhand der Art und Weise, wie eine Wohnlandschaft aussieht, lassen sich aber durchaus Rückschlüsse ziehen. Man sagt nicht umsonst, dass Wohnen der Spiegel der Gesellschaft ist. Leben beispielsweise viele Menschen auf vielen Quadratmetern, deutet das auf eine wohlstandsgesättigte Gesellschaft hin. Es beeinflusst eine Gesellschaft, wenn in gewissen Städten 50 Prozent der Haushalte 1-Personen-Haushalte sind. Man darf den Megatrend Individualisierung aber nicht mit Egoismus gleichsetzen. Die Individualisierung hat das Vertrauen ins Ich gesteigert und steht für den Wandel von Fremd- zu Selbstbestimmtheit. Alleinwohnen und Alleinsein werden immer selbstverständlicher und mit zunehmendem Selbstbewusstsein gelebt. Entsprechend zieht sich der Trend zum 1-Personen-Haushalt heutzutage durch die ganze Gesellschaft und betrifft nicht mehr nur einzelne Altersklassen.

Menschen und ihre Bedürfnisse ändern sich schneller als die gebaute Architektur. Wird Microliving dieser Veränderungsdynamik besser gerecht?

Architektur kann nur die fundamentalen Trends aufnehmen. Viele kurzfristige Strömungen prallen an den Backsteinmauern der Gebäude ab. Ich glaube aber, dass die Individualisierung und der Verdichtungsdruck tatsächlich das Potenzial haben, die gebaute Umwelt langfristig zu verändern. Der Vorteil von Microliving ist, dass diese Wohnform vom jungen Studenten bis hin zum Pensionär allen gerecht werden kann. Die Frage ist nur, wie man Microliving nutzt, wenn die Tendenz zum 1-Personen-Haushalt wieder abnimmt. Dann sind spannende architektonische Konzepte gefordert. Trends und Gegentrends funktionieren oft parallel. Wird die Welt immer individualistischer, sucht man gleichzeitig eine neue Gemeinschaft, die vielleicht nicht mehr die Familie ist, sondern aus Freunden oder Mitstudenten besteht – sozusagen eine Ersatzfamilie. Deswegen werden Wohnformen, die gleichzeitig das Individuum bedienen und die Möglichkeit für einen gemeinschaftlichen Austausch geben, in Zukunft an Wichtigkeit gewinnen.

In Ihrer Studie erwähnen Sie die Co-Living-Angebote. Ein spannendes Wohnkonzept für Startups, das aber in der Schweiz noch nicht bekannt ist. Wie funktioniert das Co-Living?

Co-Living vereint die beiden Felder Arbeiten und Wohnen. Bei solchen Angeboten versuchen Wohnkuratorinnen, Leute mit ähnlichen Werten und Interessen zusammenzubringen, damit sie in einen befruchtenden Austausch miteinander treten können. Das beflügelt das Bedürfnis nach einer Komfortzone im Wohnen. Für den Vermieter ist das interessant, weil die Bewohner länger bleiben, wenn sie sich in ihrem Umfeld wohlfühlen.

Denken Sie, dass sich infolge unserer Mobilität auch die Büroflächen massiv reduzieren werden und es ein Microworking geben wird?

Ein spannender Punkt. Wohnen und Arbeiten ist räumlich für viele immer schwerer trennbar. Zahlreiche Menschen benötigen für ihre berufliche Tätigkeit nur noch Internetverbindung und Steckdose. Das ist für unsere Gesellschaft ein fundamentaler Wandel, der Auswirkungen auf unsere Art zu wohnen und zu arbeiten hat. Bereits heute stehen gewisse Büroflächen in Zürich leer, dafür wird in Cafés, im Zug, in Parks gearbeitet. Ein Büro zum Arbeiten wird vermehrt nicht mehr benötigt.

Microliving ist ein urbanes Konzept, das vor allem in grossen Städten wie Tokio, London, New York und San Francisco gelebt wird, wo Wohnraum extrem teuer ist. Wird es auch in der Schweiz ankommen? Davon bin ich überzeugt, gerade wenn Städte noch mehr wachsen und Druck besteht, Wohnfläche zu verringern. Künftig wird Wohnen auf kleinem Raum

nicht mehr per se als Verzicht wahrgenommen werden. Wohlfühlen entkoppelt sich vom Flächenverbrauch. Ob sich bei uns Konzepte wie in San Francisco durchsetzen werden, weiss ich aber nicht. Dort gibt es mittlerweile acht Projekte, die Schlafsäle, sogenannte «Dorms», anbieten. Man schläft nicht mehr in seinen eigenen vier Wänden, sondern mit 20 anderen Menschen im gleichen Zimmer. Der Hauptgrund dafür sind die sehr hohen Mietpreise. Das Ausmass solcher Konzepte hat stark mit dem kulturellen Kontext zu tun. Auch bei uns dürften verschiedene Wohnnutzungen künftig neu kombiniert oder vermischt werden. Wenn wir nicht mehr alle Wohnfunktionen im Haus stillen, beeinflusst das die Ausstattung. Aber können wir auf eine eigene Küche verzichten? Auf ein Bad? Auf ein eigenes Schlafzimmer? Das muss jeder für sich entscheiden.

«Man sagt nicht umsonst, dass Wohnen der Spiegel der Gesellschaft ist.»

Welches ist für Sie persönlich die einschneidendste Erkenntnis aus der Studie?

Sehr interessant zu sehen war, wie viele Leute allein wohnen. Laufen Sie mal durch Basel und klopfen Sie an eine Haustür. Die Chance, dass die Tür zu einem 1-Personen-Haushalt führt, liegt bei 50 Prozent.

Geblichen ist mir auch das Beispiel des Menschenwürfels, ein spannendes Gedankenexperiment: Würde man die ganze Menschheit in einen Würfel packen, ergäbe sich ein Würfel mit einer Seitenlänge von 1.3 Kilometern. Das Gebäude wäre so klein, dass man nur eine halbe Stunde bräuchte, um einmal darum herumzujoggen. Die Erkenntnis, dass die vielen Menschen, die auf der Erde wohnen, komprimiert nur so wenig Platz in Anspruch nehmen, ist extrem eindrücklich. Dieser Würfel steht genau für die Fragen, die wir uns in Bezug auf die Zukunft des Wohnens stellen müssen: Wie nah wollen wir uns sein, mit wem wollen wir wohnen, wie können wir ein Wohnen leben, in dem wir unseren Charakter ausdrücken können? Die gesellschaftlichen Veränderungen sind dabei spannender als die technologischen. In Bezug aufs Wohnen ist es relativ egal, ob Roboter unsere Häuser bauen oder ob wir Solarpanels auf dem Dach haben. Diese Technologien tangieren das Wohnerlebnis nicht, wohl aber jene, die das Zusammenleben beeinflussen. Wenn man mit dem Smartphone ständig Familie und Freunde in der Hosentasche hat, hat das Auswirkungen auf die Art und Weise, wie wir mit unseren Nachbarn kommunizieren. Und es beeinflusst den Flächenverbrauch, den wir für unser Wohlbefinden benötigen.



Schauen Sie das Video des Interviews auf alfred-mueller.ch/forum

Text Monika Mingot | Foto Selina Meier

Studie von iLive AG Zukunft des Wohnens

In der Studie wurden sechs Thesen identifiziert. Sie bilden den Nährboden, aus dem sich erklären lässt, wie sich die Zukunft des Wohnens entfalten wird.

- 1 Collective Diversity:** Wohnformen differenzieren sich weiter aus, kollektive Wohnformen gewinnen an Bedeutung.
- 2 Peak Home:** Wohnfunktionen werden dekonstruiert, es kommt zu einer Co-Evolution zwischen Wohnung, Nachbarschaft und Stadt.
- 3 Platform Living:** Wohnen wird flexibler, und auch die Immobilie wird ein bisschen mobil.
- 4 Augmented Convenience:** Technologie kann Wohnen zu einem höchst personalisierten Erlebnis machen.
- 5 Branded Living:** Wohnen wird zur Marke.
- 6 Somewhere Strikes Back:** Je stärker der Trend zum mobilen, offenen Lebensstil wird, desto stärker wird auch der Gegentrend zur verwurzelten, einfachen Lebensweise.



In der GDI-Studie «Microliving - Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert» wird die Frage beantwortet, wie Wohnen in einer Welt aussehen wird, deren Bewohner immer zahlreicher, urbaner, erlebnishungriger, besitzmüder, mobiler und individueller werden. | Foto Coverbild der Studie



Studie von iLive (Schweiz) AG herunterladen: gdi.ch/microliving18

Wie viel Raum braucht das Glück?



Daniele Muscionico

Die mehrfach ausgezeichnete Kulturjournalistin ist in Buchs SG geboren und hat Germanistik, Kunstgeschichte und History of Photography in Zürich, Berlin, New York studiert. Von 1994 bis 2007 war sie Kulturredaktorin der «Neuen Zürcher Zeitung». Seit 2008 ist sie als freie Publizistin, Kolumnistin und Theaterkritikerin tätig, auch für deutsche Printmedien wie «Die Zeit».

Illustration
Kornel Stadler

Gestern stiess ich mit dem Kopf gegen mein Glück. Richtig so, Glück muss man fühlen! Alles andere ist bloss Zufriedenheit. Und Zufriedenheit ist die Stiefschwester des Glücks, sie hat einen schlechten Ruf. Doch das ist eine andere Geschichte.

Vor meinem Glück also war da dieser alte Dachbalken, dazu ein Rücken, der nicht nachgiebig sein wollte, Knie, die ihren Elan mit den Jahren eingebüsst hatten – und schon war das Malheur passiert. Mein Glückszimmer hat die Stirn mit einem Mal markiert, das inzwischen in den erstaunlichsten Farben von sich reden macht. Die Frage «Wie geht es dir?» stellt man mir angesichts meines Frontschadens mit einem hämischen Grinsen.

«Mir geht es gut, ich habe Glück, schau!», sage ich und zeige stolz auf meine Stirnfassade. Dort steht es geschrieben und jeder, der kann, wird es lesen: Mein Glück lässt wenig Bewegungsraum. Denn mein grosses Glück ist ein kleiner Dachboden eines französischen Landhauses.

Wie viel Haus muss sein? Das hat sich schon der amerikanische Nationaldichter der Alternativen, Henry David Thoreau, gefragt und tätigte einen Selbstversuch von 1845 bis 1847 in einer eigenhändig gezimmerten Hütte im Wald von Massachusetts. Ob sein Teilzeitausstieg eine Leistung war? Thoreaus Mutter und Schwestern jedenfalls versorgten den Denker jeden Samstag mit Vorgekochtem.

Wie viel Haus muss sein? Wie viel Raum muss sein für einen einzelnen Menschen? Thoreau, Le Corbusier mit seiner Idee der Cabanon am Cap Martin, sie und viele andere haben sich diese Fragen gestellt. Sie lebt heute weiter in dem Tiny House Mouvement. Wer Raum sorglos zur Verfügung hat, mag die Winzlinge attraktiv finden. Wer allerdings erst um ihn kämpfen muss, der wird den Sinn von Raum nicht infrage stellen. Er kämpft, und er weiss wofür. «A Room of One's Own» hatte die Schriftstellerin Virginia Woolf als Prämisse für ein selbstbestimmtes Frauenleben gefordert. Ihre Forderung ist noch keine 100 Jahre alt.

Meine verborgene Glückszelle ist ein Dachboden. Warum das so ist? Die Gründe liegen in der Natur der Sache. Der Dachboden ist das Zimmer, das keine Ansprüche an mich stellt. Er ist einfach da und einfach schön. Er wirft sich nicht in die Brust, sondern nimmt sich so nebensächlich wie kein anderer Raum in einem Haus. Er stellt sich zur Verfügung als ein reines, wahres, bedürfnisloses Wesen. Er ist ein Wesen mit einem selbstlosen Herz.

Ich muss den Dachboden auch nicht möblieren, eine Kunst, die mir nicht gegeben ist. Die Inneneinrich-

tung haben schon andere für mich erledigt, und der Lauf der Zeit war der ideale Innenarchitekt. Ich muss das Zimmer nicht erst mit intelligenten Beleuchtungskörpern ins vorteilhafteste Licht rücken. Ihm steht das Licht, das vorhanden ist. Und das ändert zu jeder Tages- und Nachtzeit.

Ich stehe im Dachboden und muss nicht grübeln, welchem Mitbewohner ich hier den Vorzug gebe, wer wann hierher einzuladen wäre und wie womit zu bewirten – seine Bewohner führen auch ohne mich ein lustiges Leben. Es scheint vor allem dann lustig, wenn ich mich in ihr Leben möglichst wenig einmische. Sie sind da, ich bin nicht allein. Aus höflicher Distanz kann ich durch die Zimmerdecke meine Mitbewohner hören. Das Getrappel und Gestöhne unsichtbarer Gesellschaft in einem französischen Dachboden ist nachts ein Chanson für sich.

Der Dachboden ist ein Raum, der nichts von mir erwartet, denn alles, was er braucht, um ein erfüllter Raum zu sein, ist bereits vorhanden. Er wird belebt von alten, ausgemusterten Träumen. Im Geruch des Holzes, des Leders, der Stoffe lebt das wahrlich Heimische. In den Spinnweben fängt sich die Zeit in Form von Insekten und Sonnenstaub. Der Dachboden ist das seltene Exemplar eines glücklichen Zimmers. Hier wohnt Glück, hier ist Glück.

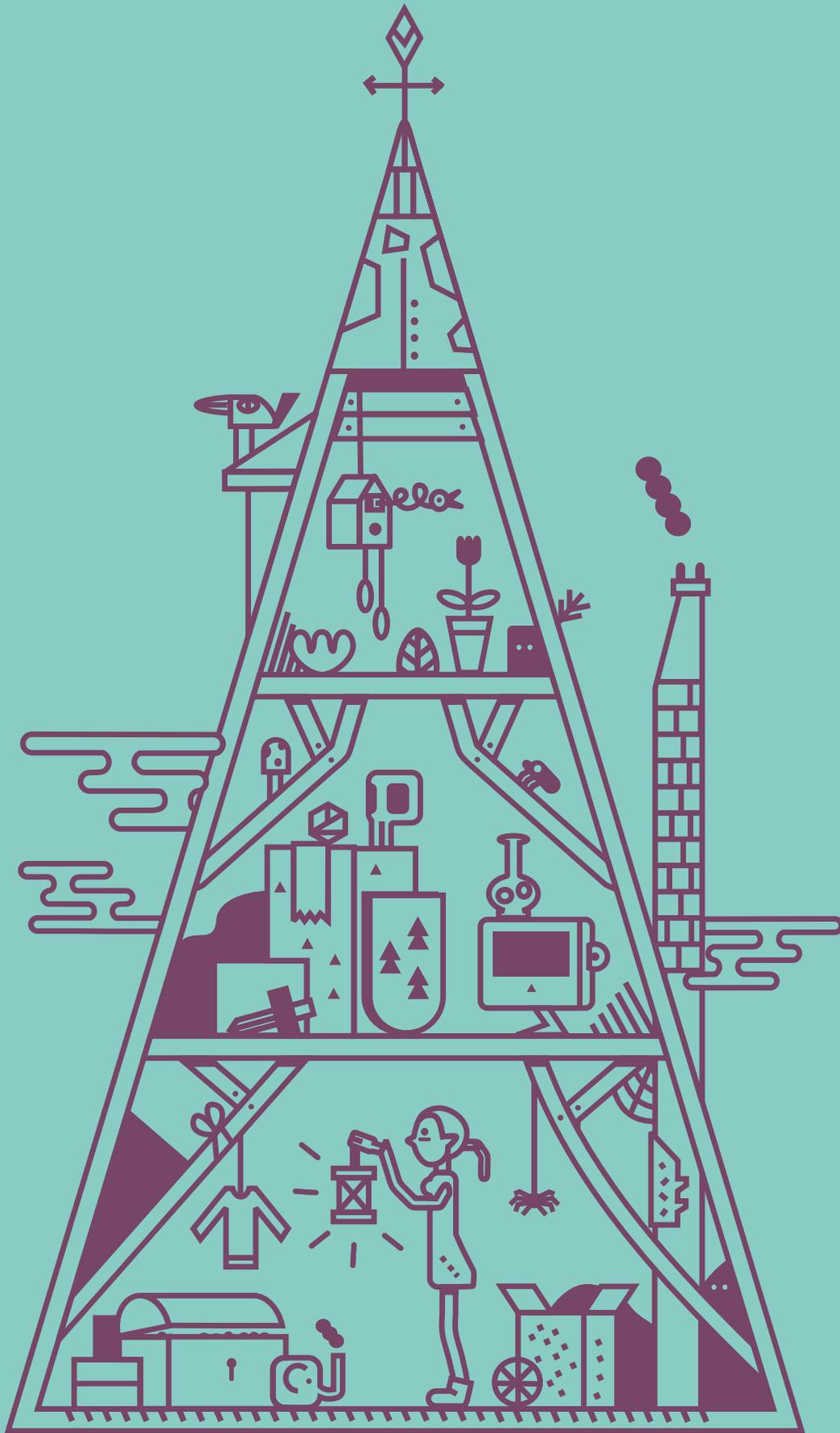
Und weil es so ist, bin ich eine Enttäuschung. Ich enttäusche alle, die unser Haus loben, denn das Haus in seiner Gesamtheit soll ja das Glück der Hausbesitzer sein. Nein!

Die Raumproportionen, natürlich, sie sind oh, là, là. Das Licht, die Wärme im Winter, die Kühle im Sommer, das alles ist unbestritten de première qualité. Dazu die alten Granitmauern, verfugt von Meistern ihres Fachs, die längst ausgestorben sind. Ihre Ahnen hatten dafür gesorgt, dass Paris heute ist, was Paris werden sollte, im Kopf und auf dem Plan von Georges-Eugène Haussmann. Die Maçons de la Creuse, die Maurer der Creuse, haben einen Gutteil der modernen Pariser Boulevards, Plätze und Arkaden gebaut.

Tant pis. Dieses Haus, eine Maison de Maître, ist ein Zuhause, das von seinen Bewohnern eine Haltung einfordert. Gigantisch die Raumflächen, monströs die Raumhöhe, hier gedeiht die Grossmannssucht und wird Raum konsumiert in Massen. Die städtischen Verhältnisse haben ja zu Demut erzogen, doch in diesen anderen, ländlichen Raumverhältnissen ist Gretchen Müller sofort Madame Pompadour. Aber wofür das Viele an Luft und Licht und Launigem verwenden? Wo ist der Flatscreen, der die weite Wohnhalle möbliert? Und wo wäre ein Modell zu finden, das zu alten Granitmauern passt? Soll im Salon der Tischtennistisch platziert werden, um jenem wenigstens einen Hauch von Unordnung zu verleihen?

Viele Fragen, keine Antworten. Im Dachboden ächzt das Holz und gibt mir recht: Das Glück möbliert sich selber.

Text Daniele Muscionico | **Illustration** Jamie Aspinall





Mit Flexibilität zum Erfolg

Die Alfred Müller AG ist strategischer Immobilienpartner der Crypto Valley Labs. In nur kurzer Zeit hat sie für die spezielle Kundengruppe ein massgeschneidertes Konzept mit Büros, Coworking-Spaces sowie einem Café erarbeitet und in einer Liegenschaft auf dem Landis + Gyr-Areal beim Bahnhof Zug umgesetzt.

«Bereits zwei Tage nach unserem Meeting hatten wir einen Konzeptvorschlag auf dem Tisch, der gepasst hat. Das hat mich begeistert.»

Mathias Ruch
Crypto Valley Labs



Sie haben die Räumlichkeiten gemeinsam konzipiert und die Pläne umgesetzt (von links): François Bernath, Alfred Müller AG, Mathias Ruch, Crypto Valley Labs, André Huwyler und Ivo Läubli, beide Alfred Müller AG.



«Uns kann es nie schnell genug gehen», sagt Mathias Ruch mit einem Lachen im Gesicht. Er ist Co-Founder der Crypto Valley Labs und ausserdem Managing Partner von Lakeside Partners mit Sitz in Zug, welche zu den treibenden Kräften hinter der Entwicklung des Crypto Valley im Raum Zug zählen. Das hohe Tempo verwundert nicht, denn die Branche hat sich in den letzten Monaten fast explosionsartig entwickelt.

Blenden wir zurück: Auf der Suche nach geeigneten Räumlichkeiten für einen neuen Hub für Unternehmen und Startups aus dem Bereich der Blockchain-Technologie präsentierte Mathias Ruch das Vorhaben der Crypto Valley Labs im vergangenen Winter der Alfred Müller AG. «Bereits zwei Tage nach unserem Meeting hatten wir einen Konzeptvorschlag auf dem Tisch, der gepasst hat. Das hat mich begeistert.» Wenige Wochen später, Mitte Februar, eröffneten die CV Labs an der Dammstrasse in Zug ihren ersten Standort, «The Block».

Als grösste Anbieterin von Geschäftsflächen im Kanton Zug war die Alfred Müller AG in der Lage, den CV Labs die benötigten Räumlichkeiten rasch und

massgeschneidert zur Verfügung zu stellen. «Die Lösung mit CV Labs hat auch für uns sehr gut gepasst, da wir eine Zwischennutzung für eine Liegenschaft auf dem LG-Areal gesucht haben», erklärt François Bernath, Leiter Akquisition, Verkauf und Marketing der Alfred Müller AG. «Neben der Tatsache, dass wir die Flächen vermieten können, wollten wir auch die Chance nutzen, Erfahrungen mit einer Kundengruppe zu sammeln, die sehr digital und mobil ist und uns fordert, innovative Wege in der Produktgestaltung zu gehen.»

Anschluss ans Glasfasernetz

In Zusammenarbeit mit der firmeneigenen Abteilung Umbau und Renovation wurden die Räume an die Bedürfnisse des Kunden angepasst. Vier Ausbauwünsche standen im Vordergrund: die Sicherstellung einer leistungsstarken Internetverbindung durch den Anschluss ans Glasfasernetz, ein Café sowie gemeinschaftliche Arbeitsräume und Büros.

Da es sich um eine Zwischennutzung handelt, mussten die Umbauten kosteneffizient ausgeführt werden. «Die Zeit für die Umsetzung war sehr knapp. Wir haben deshalb direkt mit den beauftragten Partnerfirmen geschaut, wie wir das Konzept möglichst gut und doch preiswert umsetzen können», erklärt Projektleiter André Huwyler. Mit den Resultaten des ersten Ausbauschnitts sind alle zufrieden. In einem weiteren Schritt wurde im April/Mai der Aussenbereich gestaltet; im Sommer wird der Um- und Ausbau der Räumlichkeiten in den oberen Geschossen folgen.

ÖV-Anschluss zentrales Kriterium

Schon beim Bezug der ersten Flächen waren alle Arbeitsplätze vermietet oder reserviert. «Im Moment erleben wir einen regelrechten Run», stellt Mathias Ruch zufrieden fest. «Die künftige Entwicklung der Branche hängt aber auch von den Regulierungen durch die Behörden ab.»

Bei der Standortsuche war eine zentrale, hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebundene Lage ein Hauptkriterium. Beim Ausbau setzte er auf einen Mix aus gemeinschaftlichen Flächen und Büros: «Neben Coworking-Zonen brauchen wir auch abschliessbare Räume.» Mit dem Café möchte sich die Community nach aussen öffnen: «Der Austausch mit der Bevölkerung liegt uns am Herzen», betont Mathias Ruch. «Es ist uns klar, dass die Themen Blockchain- und Cryptotechnologie, zu der auch Bitcoin gehört, sehr abstrakt sind. Deshalb laden wir alle Interessierten ein, an unseren Veranstaltungen teilzunehmen.»

«Coworking wird zur Norm»

Der Unternehmer ist überzeugt, dass sich die Art, wie man hier arbeitet, zur Norm entwickeln wird. «Die Jungen wachsen so auf und kennen nichts anderes. Sie sind geprägt vom Internet, von digitalen Lösungen und werden es künftig auch vom Coworking sein.» Diese Meinung teilt auch Ivo Läubli, Bauherrenvertreter der Alfred Müller AG: «Man kann Geschäftsräume nicht mehr einfach in Büros und Sitzungsräume unterteilen. Fliessende Übergänge wie gemeinschaftliche Arbeitszonen gewinnen an Bedeutung.» François Bernath sieht in der Flexibilität den Schlüssel zum Erfolg: «Flächen, die moderne Arbeitsmodelle zulassen, unterscheiden sich nicht fundamental von den multifunktionalen Räumen, wie wir sie schon lange realisieren. Sie müssen aber eine Brücke zur digitalen Welt zulassen und sich noch einfacher an neue Bedürfnisse anpassen lassen.»

Text Esther Lötscher | Foto Alfons Gut



cryptovalleylabs.com

Zu Hause angekommen

Nach 30 Jahren in einer Mietwohnung haben sich Peter und Monika Lütolf einen Traum erfüllt. Zehn Jahre lang haben sie nach einem Wunschobjekt gesucht. Mit der 5.5-Zimmer-Wohnung im Neuhuspark in Meggen haben sie es gefunden.



«Die letzten Sonnenstrahlen auf der Terrasse geniessen, ein Buch in den Händen dem Kuhglockengebimmel lauschend – das ist schon fast meditativ.»

Peter und Monika Lütolf



Entspannte Momente zu zweit. Die Terrasse ist zum beliebten Rückzugsort geworden.



Mit viel Leidenschaft übt Peter Lütolf fast täglich für sein Mitwirken in seiner Jazzband.

Mit Bedacht wird der Platz für ihr Bild im Esszimmer gewählt. Der Nagelschlag muss sitzen.



Die Lütolfs lebten 30 Jahre in einer Mietwohnung in Luzern. Getrieben vom schlummernden Wunsch, den Lebensabend in einer etwas helleren und sonnigeren Wohnung geniessen zu dürfen, haben sie sich in den letzten zehn Jahren öfters nach einem Eigenheim umgeschaut. Bis zum Kauf ihrer 5.5-Zimmer-Wohnung in Meggen blieb es beim Traum. «Hier im Neuhuspark hat einfach alles gepasst. Die Wohnung ist nahe am alten Ort, so dass wir die Nachbarschaftspflege fortführen können. Der geschwungene Bau ist nicht 08/15, von hoher Qualität und extrem schön in die Landschaft eingebettet. Die Ruhe, das viele Grün mit der Landwirtschaftszone und den muhenden Kühen vor dem Alpenpanorama sowie die Tatsache, von allen Vorzügen der Stadt Luzern

wie Konzertbesuchen, Veranstaltungen und Kulturprogrammen profitieren zu können, hat uns überzeugt. Das ist Lebensqualität pur. Es war auch schön, beim Innenausbau mitzuwirken.»

Der Erwerb ihres Eigenheims zu Beginn ihrer Pensionierung erfüllt Monika und Peter Lütolf mit grosser Freude, auch Stolz schwingt mit. Monika Lütolfs Augen strahlen, wenn sie erzählt, was ihr diese Wohnung bedeutet: «Jedes Zimmer ist hell und sonnig, die Grosszügigkeit der Räume erlaubt individuelle Rückzugsmöglichkeiten, fantastische neue Haushaltsgeräte, keine klappernden und durchhängenden Schubladen mehr und vor allem auch die erholsamen Abendstunden auf der Terrasse, mit einem Buch, einem Glas Wein und mit diesem unbezahlbaren Weitblick – wir fühlen uns hier extrem wohl.» Als Pen-

sionierte sei es umso wichtiger, dass man sich zu Hause wohlfühle und dass es einen nicht dauernd hinaus treibe.

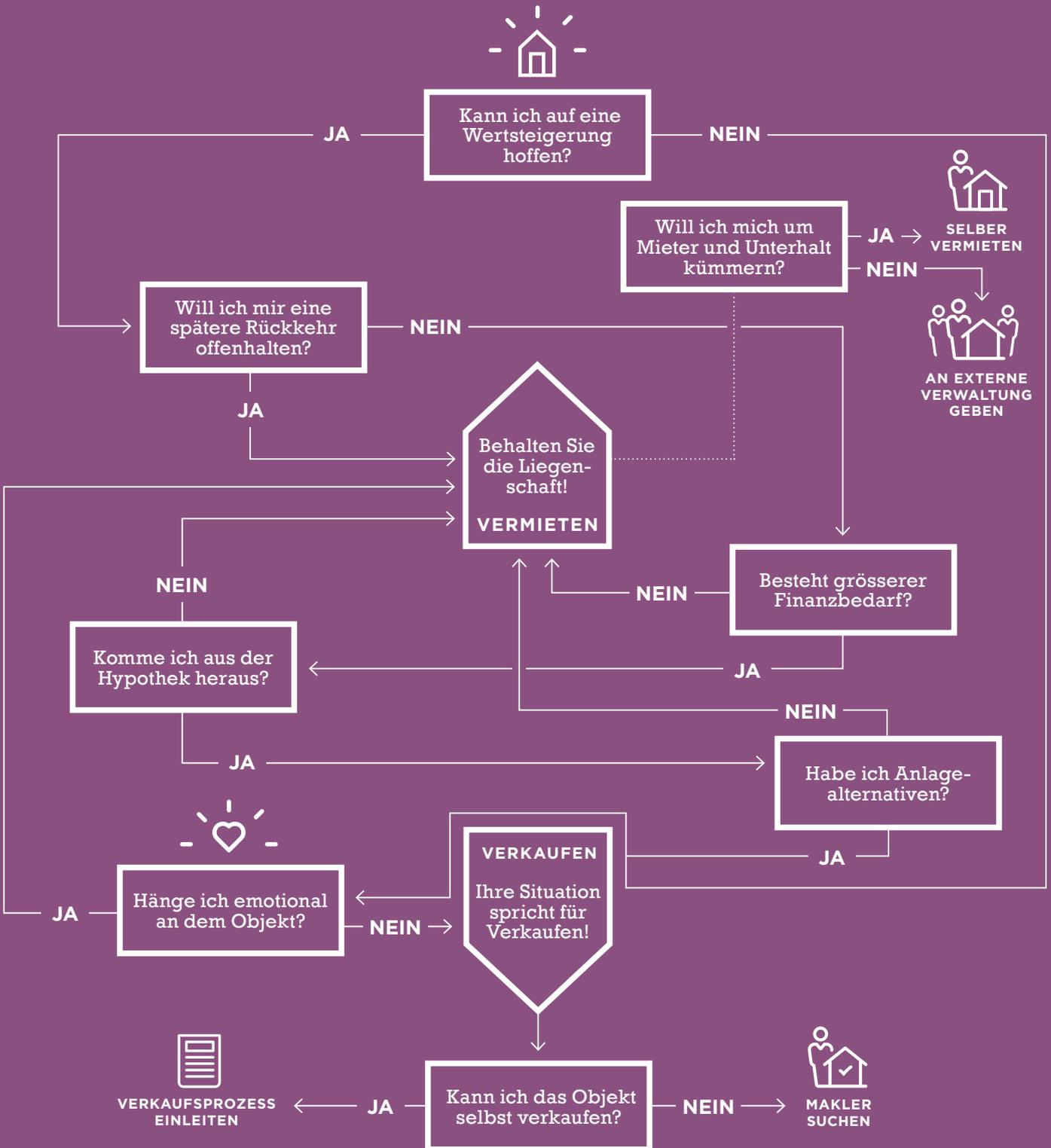
Bei diesem Schwärmen sind die arbeitsamen Stunden des Einzugstages mit exakt 100 Zügelschachteln schnell vergessen. «Es war ein Tohuwabohu, aber das Bett war aufgestellt und meine Frau hat die erste Nacht wunderbar geschlafen», erinnert sich Peter Lütolf, während sie von den besten Spaghetti schwärmt, die ihr Mann als erstes Mahl in der neuen Küche zubereitet und ihr serviert habe. Zufriedenheit und Erfüllung stehen Lütolfs ins Gesicht geschrieben.

Text Mélanie Ryser | Fotos Alfons Gut



alfred-mueller.ch/neuhuspark-meggen

Lust oder Last des Vermietens



Diese Illustration dient als Orientierungshilfe. Vor einer Entscheidung für oder gegen einen Hausverkauf empfehlen wir eine fundierte Analyse.

Ob bewusst oder unverhofft: Wer in die Rolle des Vermieters schlüpft, muss an vieles denken.

In den eigenen vier Wänden zu leben, ist und bleibt in der Schweiz erstrebenswert. Die wegen der tiefen Zinsen derzeit günstige Finanzierung, das dank reger Bautätigkeit ansprechende Angebot und der tief sitzende Glaube, mit realen Werten lasse sich das Ersparte langfristig sichern, öffnet den Weg zu selbstgenutztem Wohneigentum.

So hat sich der Anteil der Haus- und Wohneigentümer gemäss Bundesamt für Statistik seit 1970 von 28,5 auf 38,2 Prozent der Haushalte (2016) erhöht. Geht es so weiter, gehört das sprichwörtliche «Land der Mieter», als das die Schweiz im europäischen Vergleich gilt, langsam, aber sicher der Vergangenheit an.

Ist das Haus oder die Wohnung bezogen, die Einrichtung komplett und Garten oder Balkon bepflanzt, freuen sich Stockwerkeigentümer und Eigenheimbesitzer an ihrem Glück. Zumindest so lange, wie es die Umstände erlauben. Schon ein unvorhergesehener Jobwechsel kann, wenn es an einen weiter entfernten Ort geht, aus der Freude eine Pendlerqual werden lassen. Auch eine Trennung, die, so zeigt die Lebenserfahrung, selbst in den besten Familien vorkommt, lässt die Entzweiten rasch ans Zügeln denken.

Emotionale Bindung

So kann es schneller gehen, als man denkt, dass aus dem selbstgenutzten Wohneigentum ein fremdvermietetes Objekt wird. Zuweilen reift der Entschluss auch erst mit den Jahren: Das Haus ist viel zu gross geworden, der Unterhalt zu aufwendig, die Anlage nicht wirklich altersgerecht. Oft hat, wer in eine Eigentumswohnung zieht, zuvor ein Eigenheim bewohnt. Manchmal gibt auch der Hinschied eines Liebsten den Ausschlag. Doch verkaufen wollen viele Eigentümer ihr Heim dann nicht. Zu stark sind die Besitzer emotional noch mit dem Objekt verhaftet, das sie zuvor vielleicht über lange Zeit bewohnt haben.

Also vermieten! Dafür jemanden zu finden, ist selten ein Problem, erst recht nicht, wenn Lage, Grösse und Preis stimmen. Schliesslich locken auch die regelmässigen Mietzinseinnahmen, die aufs Konto eingehen. Über Nacht in die Rolle des Vermieters zu schlüpfen, ist jedoch kein einfaches Unterfangen. Denn es gilt, sich mit allerlei Fragen auseinanderzusetzen: Vertragsdetails und anderen juristischen Kniffen, der Verwaltung sowie finanziellen und steuerlichen Aspekten. Die Abrechnung der Nebenkosten hat nach genauen Vorgaben zu erfolgen. Das Mietrecht als solches ist kompliziert und voller Tücken. Der Aufwand hierfür ist nicht zu unterschätzen.

Als Vermieter einer Eigentumswohnung ist man für alle Belange innerhalb der Stockwerkeinheit verantwortlich und Ansprechperson für den Mieter. Die

Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft ist beschränkt auf die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen der Liegenschaft, aber nicht für die Wohnungen der Miteigentümer.

Fehlen Kompetenz und Kapazität für die Verwaltung des Mietobjekts, müssen Profis damit beauftragt werden. Dies kostet Geld, das einerseits den Ertrag schmälert, andererseits die Arbeit und den möglichen Ärger an eine Fachperson delegiert. Je weiter der Standort der Liegenschaft vom eigenen Wohnort entfernt ist, desto komplizierter und aufwendiger wird die Eigenverwaltung, desto mehr drängt sich eine externe Verwaltung auf. Im Fall von Stockwerkeigentum gibt es vielleicht schon eine Firma, die dies im Auftrag von anderen Mitbesitzern macht. So lassen sich Erfahrung und Synergien nutzen, vielleicht auch die Kosten für die Verwaltung mindern. Komplexer wird es, wenn statt einer Wohnung im Mehrfamilienhaus, wo ein Hauswart sich um vieles kümmert, die Vermietung eines Einfamilienhauses ansteht. Grundsätzlich ist der Unterhalt bei einem Einfamilienhaus gleich geregelt wie bei der Mietwohnung. Kleinunterhalt und einfache Arbeiten gehen stets zulasten des Mieters. Grössere Unterhaltskosten, etwa für den Ersatz der Heizung oder defekte Haushaltgeräte, muss der Vermieter übernehmen.

Wer übernimmt die Reparaturen?

Ratsam ist, mit dem Mieter abzusprechen, auf wessen Kosten welche Reparaturen gehen. So lassen sich Konflikte vermeiden, wenn Mieter in gutem Glauben den Fachmann aufbieten, der dann eine teure Reparatur vornimmt. Handwerker dürfen mit dem Bauhandwerkerpfandrecht auf einem Haus Forderungen eintragen lassen, wenn der Auftrag durch den Mieter erfolgte, die Rechnung aber nicht bezahlt wurde.

Definiert werden sollten auch die Pflichten des Mieters zu Garten- und Umgebungspflege und zur Schneeräumung sowie für die Haftung für allfällige Schäden, für bauliche Veränderungen am Objekt und die Frage, ob am Ende des Mietverhältnisses der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen ist. Wer zu Beginn gewissenhaft ein Übergabeprotokoll erstellt hat, erspart sich später unnötigen Ärger. Muster-Mietverträge für Wohnobjekte sowie Protokolle halten Organisationen wie der Hauseigentümergeinschaft bereit.

Die Finanzen schliesslich sind dabei stets im Blick zu behalten. Gehen aus den Mietzinseinnahmen ausreichend Mittel in Rücklagen für Steuern, Renovationsarbeiten und periodisch nötige Sanierungen? Wird der Erneuerungsfonds der Stockwerkeigentümergeinschaft genügend alimentiert? Sollen die Hypotheken amortisiert werden, oder steht eine Erneuerung der Verträge an? Ist aus dem Anlageobjekt, das die Liegenschaft nun geworden ist, ein Klumpenrisiko geworden? Vermieten kann, muss aber nicht zur Last werden. Ein Kinderspiel ist es in keinem Fall.

Text/Konzept David Strohm | **Illustration** Gabrielle D'Angelo



Begehrte Auszeichnung für KMU

Alle zwei Jahre verleiht das Unternehmernetzwerk Swiss Venture Club (SVC) den Prix SVC Zentralschweiz. Sechs Finalisten hoffen auf diese Auszeichnung, die eine der wichtigsten ist für kleine und mittelgrosse Unternehmen. Sie alle haben in einem mehrstufigen Selektionsverfahren eine Jury, zu der auch Verwaltungsratspräsident Christoph Müller gehört, von ihren Qualitäten überzeugt.

Die Mehrheit der Berufstätigen arbeitet bei kleinen und mittelgrossen Betrieben, den KMU. Der SVC will diese Betriebe fördern und auf ihre Bedeutung für die Schweizer Wirtschaft aufmerksam machen. Der alle zwei Jahre in verschiedenen Wirtschaftsregionen verliehene Prix SVC wirft das Rampenlicht auf Firmen, die sonst oft im Schatten grösserer Unternehmungen stehen.

«Spannende Aufgabe»

2016 hatte es die Alfred Müller AG in dieser Auszeichnung auf den zweiten Rang geschafft. Nun ist Christoph Müller als Jurymitglied Teil des Gremiums, das die Finalisten für die diesjährige Auszeichnung ausgewählt hat. «Es war eine ausserordentlich spannende Aufgabe», erzählt er. «Wir haben die Finalisten besucht und sehr interessante Einblicke in Betriebe erhalten, die in ihrer Branche zu den besten gehören. Das war für mich als Unternehmer sehr inspirierend.»

Das Selektionsverfahren ist mehrstufig und aufwendig: Zuerst nominieren die Jurymitglieder Firmen aus der Region. Rund 100 Betriebe, die sich durch hervorragende unternehmerische Leistungen auszeichnen, werden jeweils ausgewählt. Danach werden in zwei Schritten die A-Kandidaten bestimmt. Diese erhalten die Gelegenheit, sich während eines Besuchs der Jury zu präsentieren. Zuletzt wählt das Gremium die sechs Gewinner des Prix SVC, wobei das Ranking immer einen 1., 2. und 3. Platz sowie drei Diplome vorsieht.

Am 12. Juni 2018 war es wieder so weit – rund 1200 Gäste aus Wirtschaft, Wissenschaft, Politik und Kultur nahmen

Der Swiss Venture Club SVC ist ein unabhängiger, nicht gewinnorientierter Verein. Mit dem Prix SVC zeichnet er KMU aus, die unter anderem durch ihre Produkte und Dienstleistungen, einen nachhaltigen Erfolgsausweis, ihre Innovationen und ihre regionale Verankerung überzeugen.



im vollbesetzten grossen Saal des KKL Luzern an der siebten Verleihung des Prix SVC Zentralschweiz teil. Nominiert waren die Bergkäserei Aschwanden (Seelisberg), Bruno's Best AG (Sarnen), Rigitrac Traktorenbau AG (Küssnacht), Seven-Air Gebr. Meyer AG (Luzern), Stanserhorn-Bahn AG (Stans) und Veriset AG (Root). Wer den Prix SVC Zentralschweiz schliesslich erhalten hat, war bei Redaktionsschluss noch nicht bekannt. Sie finden die Information auf der SVC-Website.



swiss-venture-club.ch

Kluge und sichere Velo-Parkiersysteme

Velofahren liegt im Trend. Hierzulande investieren immer mehr Menschen in qualitativ gute Mountain- und E-Bikes oder auch Stadtvelos. Kluge Parkiersysteme sind deshalb im öffentlichen wie im privaten Raum gefragt: Sie sollen möglichst vielen Fahrrädern auf wenig Raum Platz



bieten und für Ordnung sorgen. Und sie sollen es Dieben erschweren, Velos zu entwenden. Die Alfred Müller AG setzt auf Produkte der Velopa AG, bei neueren Siedlungen speziell auf deren Veloständer Kappa. Die Velopa AG ist eine führende Anbieterin von Velo-Parkiersystemen in der Schweiz.



Der Veloständer Kappa bietet sicheren Stand und hohen Diebstahlschutz, da Fahrräder via Rahmen und ein starkes Schloss mit ihm verbunden werden können. | Foto Velopa AG



Alfred Müller mit seinen Söhnen Michael (links) und Christoph Müller. | Foto Alfons Gut

Es gebe Menschen, die oft etwas kränkelt, aber dennoch uralt würden, sagte Alfred Müller mit einem Schmunzeln im Gesicht. Ihm sei es vor ein paar Jahren einiges schlechter gegangen als heute. «Statt ein rentables Kieswerk auf einem Grundstück hatte ich damals ein defizitäres in den Nieren.»

Mit Blick auf die erfolgreiche Firmengeschichte der Alfred Müller AG betonte der Firmengründer, dass er im Leben das Glück gehabt habe, stets gute Mitarbeitende verpflichten zu können. Manchmal habe er gestaunt, dass Sachen erledigt worden seien, von denen er keine Ahnung gehabt habe. «Aber sie wurden erledigt, und das war gut so.»

Alfred Müller dankte seinen Eltern und seiner Gattin Annaliese für die Liebe und den «gewaltigen Einsatz» während 54 Ehejahren. Seinen beiden Söhnen dankte er dafür, dass sie seine Nachfolge angetreten hätten, denn dies sei nicht so einfach, wie manche meinten. Den Mitarbeitenden dankte er für ihren Einsatz zum Wohl des Unternehmens. «Ich bin froh, dass wir über die Jahre eine so starke Substanz schaffen konnten, und hoffe, dass die Alfred Müller AG auch künftig eine gute Arbeitgeberin sein kann.»

Happy Birthday, Fredy!

Am 8. März konnte Alfred Müller seinen 80. Geburtstag feiern. Am Hauptsitz der Alfred Müller AG in Baar richtete der Patron ein paar launige Worte an die Belegschaft. Er zeigte sich dankbar, dass er sich guter Gesundheit erfreuen darf: «So ist es nicht schwer, 80 Jahre alt zu werden.»

Alfred Müller AG unterstützt ESAF 2019 Zug

Im August 2019 findet das Eidgenössische Schwing- und Älplerfest in Zug statt, quasi vor der Haustür der Alfred Müller AG. Als Dienstleistungspartner ist das Immobilienunternehmen Teil des Volksfestes. Grund für das Engagement sind die gemeinsamen Werte wie die Verbundenheit mit der Schweiz und ihren Traditionen, die Fairness und die Motivation, Bestleistungen zu erbringen.



Foto ESAF 2019 Zug

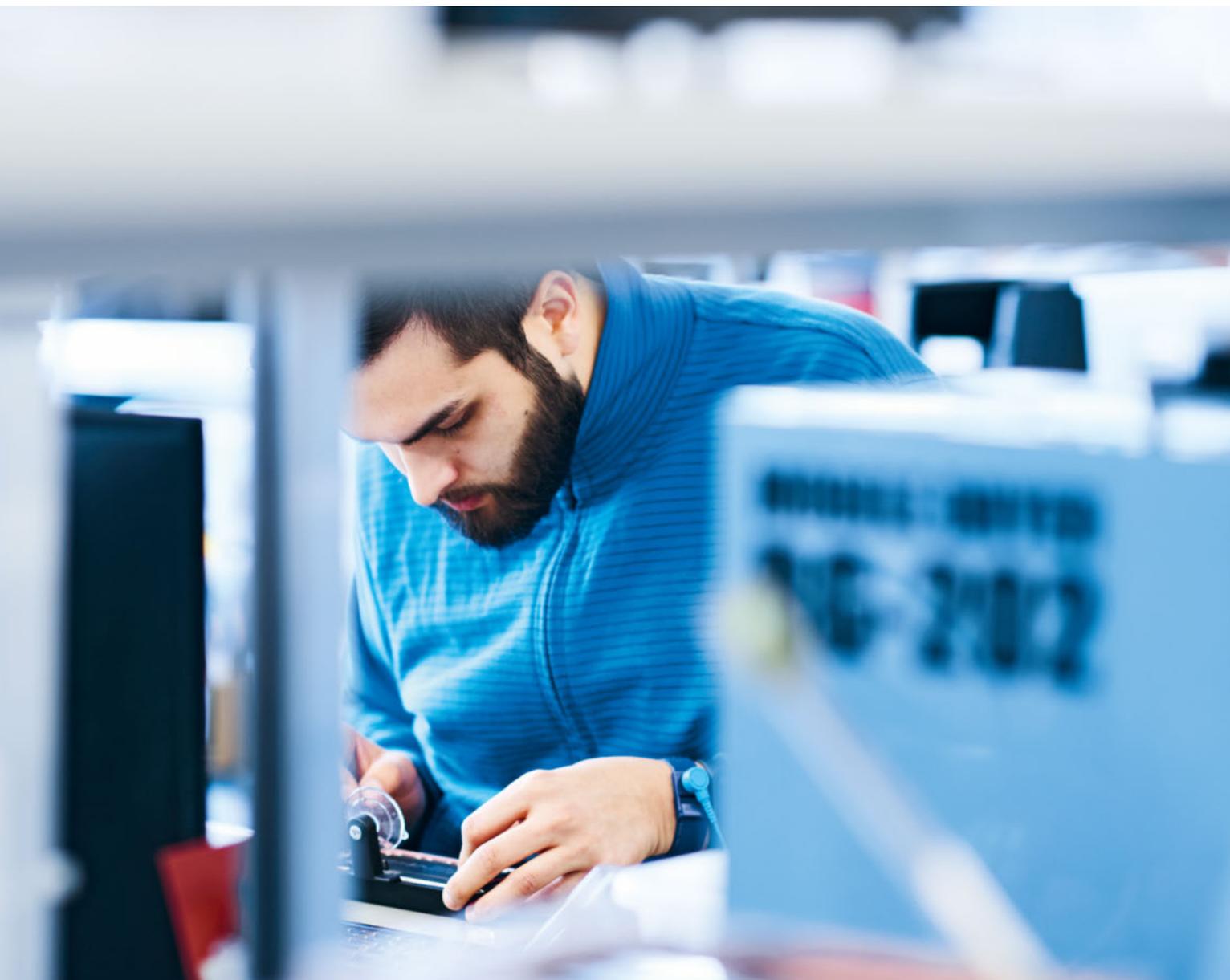
Wo die Qualität stimmt und Arbeiten Freude macht

Am Stadtrand von Zug befindet sich das repräsentative Geschäftshaus Prisma der Alfred Müller AG. Seit dem 1. April 2015 ist die Recommerce AG darin Mieterin. CEO Peter Oertlin ist stolz auf seine Firma, die auf der Online-Plattform verkaufen.ch Handys und Tablets an- und verkauft – und langsam den Startup-Schuhen entwächst. Er erzählt.



▲ Mit Fingerspitzengefühl und Expertenwissen reparieren die Techniker von Recommerce AG defekte Handys und Tablets.

◀ Seit 2015 ist CEO Peter Oertlin mit seiner Firma zufriedener Mieter im Geschäftshaus Prisma der Alfred Müller AG.



Es ist kalt an diesem Freitagmorgen Ende März. Nur langsam verzieht sich der Nebel rund um Steinhausen im Kanton Zug und gibt die Sicht auf die umliegenden Berge frei. Zeit, den Blick in die Ferne schweifen zu lassen, habe ich allerdings nicht. Die Arbeit ruft. Sie fasziniert mich jeden Tag aufs Neue, denn das Konzept von Recommerce bietet grosses Potenzial: Über die Ankaufsplattform verkaufen.ch können Besitzer ihre gebrauchten elektronischen Geräte ganz einfach verkaufen. Das Geschäftsmodell gewinnt in der Schweiz so stark an Kunden und Aufmerksamkeit, dass wir wenige Jahre nach der Gründung schon expandieren und in unsere Marke investieren können. Zum Beispiel dadurch, dass wir seit September 2017 die beste-

hende Fläche von 337 Quadratmetern im Untergeschoss um 92 Quadratmeter erweitert haben. Das Erdgeschoss des Gebäudes wurde von der Alfred Müller AG für die gewerbliche Nutzung konzipiert, während die oberen Geschosse als Dienstleistungs- und Büroflächen vorgesehen sind. Genau diese Kombination aus Büro und Werkstatt haben wir 2015 gesucht, als unsere Räumlichkeiten in Rotkreuz zu klein wurden und wir nach neuen Aus-schau hielten.

Mit Laufkundschaft haben wir anfangs nicht gerechnet, immerhin spielt sich unser Geschäft hauptsächlich online ab. Heute besuchen uns dennoch jeden Tag rund 20 Kunden - eine Entwicklung, die sich zufällig ergeben hat. Vielleicht liegt es daran, dass das Gebiet gut erschlossen ist: Der Autobahnanschluss Zug-West befindet

sich nur wenige Fahrminuten entfernt, und die Bahn-Haltestellen Rigi- und Alpenblick wie auch diverse Sport-, Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten können bequem zu Fuss erreicht werden. Auch die Parkplatzsituation ist dank dem Pool-System optimal. Vor kurzem haben wir den Eingangsbereich unserer Büros im 1. OG neu gestaltet. Mir gefällt die helle und freundliche Empfangszone. Als Vertriebspartner von Apple, Samsung und Sunrise müssen wir schliesslich repräsentativ sein.

Fortschritt erfordert neue Kompetenzen

Wer ein Startup gründet, lernt jeden Tag dazu. Auch ich, trotz meiner Erfahrung als ehemaliger Geschäftsführer des Internetauktionshauses Ricardo. Ich kenne den Online-Handel mit gebrauchten Gegen-

«Mit den angemieteten Räumlichkeiten und den Dienstleistungen der Alfred Müller AG sind wir rundum zufrieden.»

Peter Oertlin
CEO Recommerce AG



Im Geschäftshaus Prisma in Cham gibt es einen vielfältigen Mix an unterschiedlichen Flächen. Die Kombination von gewerblichen Räumen und Büros war für die Recommerce AG optimal.

ständen wie meine Westentasche, habe Ricardo zwischen 2000 und 2008 auf- und die Crew von 4 auf 160 Mitarbeitende ausgebaut. Trotzdem mussten mein damaliger Mitgründer Rouven Küng und ich relativ rasch erkennen, dass man ohne Techniker keine gebrauchten Handys verkaufen kann. Dafür tat sich, nachdem wir die Techniker an Bord hatten, dank ihrem Wissen ein neues Geschäftsfeld auf, nämlich der Reparaturservice. Auch technologisch haben wir nie ausgelernt: Das Teuerste an einem Handy ist die Platine. Die wird zerstört, wenn sie mit Wasser in Berührung kommt. Deshalb sind Handys der neusten Generation zum Schutz vor Wasser geklebt und nicht wie bisher geschraubt. Ein wichtiges Detail, denn wer hört im Badezimmer nicht schon gern Musik – und setzt so sein Handy ungewollt Feuchtigkeit aus? Entsprechend mussten wir uns neue Kompetenzen zulegen und auch Geräte für die Reparatur von geklebten Handys. Solche Kompetenzen erlangen unsere Techniker in wiederkehrenden Schulungen von Apple und Samsung, die für Vertriebspartner Pflicht sind.

Ein Businessmodell mit grossem Potenzial

Der gesamte Recommerce-Markt, also der Handel mit gebrauchten Geräten, steht noch am Anfang. Was bei Autos üblich ist, macht im Elektronikbereich erst langsam Schule. Dabei ist das Geschäftsmodell nur schon aus ökologischer Sicht sinnvoll. Die Reduktion an CO₂-Emissionen, die wir dank unserem Business erzielen, ist erheblich. Genau aus diesem Grund haben wir vom Technologiefonds der Eidgenossenschaft im Rahmen der letzten Finanzierungsrunde eine Bürgschaft erhalten. Und weil immer mehr Menschen erkennen, dass es nicht immer das neuste Gerät sein muss, wächst dieser Markt schneller als der mit neuen Produkten.

Mit unserer Plattform verkaufen.ch und unserem Angebot räumen wir mögliche Stolpersteine aus dem Weg – für Käufer und Verkäufer. Käufer erhalten eine Garantie auf ihr Gerät, und Verkäufer müssen nicht um ihr Geld bangen. Auch die Sicherheit, dass Daten unwiderruflich gelöscht sind, geben wir unseren Kunden. Darum vertrauen sie uns. Und darum bin ich überzeugt, dass wir langfristig wachsen können. 50 Prozent unserer Neukunden gewinnen wir auf Empfehlung.

Eine Partnerschaft auf Augenhöhe

Der Kontakt zu unserer Vermieterin, der Alfred Müller AG, ist nicht intensiv. Aber wenn etwas ansteht, finden wir immer eine unkomplizierte Lösung. So geschehen beim Einzug vor drei Jahren, als es um den Ausbau der Büros ging. In Abstimmung mit der Alfred Müller AG konnten wir die Räumlichkeiten nach unseren Wünschen gestalten, und die Investitionen für den Ausbau wurden von der Vermieterin vorfinanziert. Diese Investitionskosten bezahlen wir mit Umlage auf die Miete zurück. Dies hat den Vorteil, dass wir unser Kapital nicht in Immobilien investieren müssen, sondern für unsere Geschäftsidee einsetzen können.

Text Monika Mingot | Fotos Selina Meier



Begleiten Sie uns vor Ort im Video auf alfred-mueller.ch/forum

+ Alle aktuellen Projekte auf www.alfred-mueller.ch

KRIENS Zentrum Pilatus



^ Kriens, Zentrum Pilatus | **Visualisierung** nightnurse images GmbH, Zürich

Die Bauarbeiten für das Zentrum Pilatus, welches die Einwohnergemeinde Kriens und die Alfred Müller AG gemeinsam realisieren, schreiten planmässig voran: Im Dezember 2018 ist das repräsentative Gebäude bezugsbereit. Neben den Räumen für die Verwaltung und einem multifunktionalen Gemeindesaal entstehen flexible Laden- und Büroflächen sowie 30 Mietwohnungen.

Vermietungsstart für Wohnungen steht bevor

Nach den Sommerferien wird die Alfred Müller AG mit der Vermietung der 1.5-, 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen beginnen. Alle Wohnungen zeichnen sich durch gut möblierbare Grundrisse aus und verfügen über schöne Loggien, welche dank Vergla-

sung während vieler Monate im Jahr nutzbar sind. Der Innenausbau ist durchwegs hochwertig und modern. Er umfasst unter anderem edle, strapazierfähige Materialien wie Schiffsboden-Eichenparkett in den Schlafzimmern und Feinsteinzeugplatten in den Wohnräumen. Im energieeffizienten Neubau (Minergie-P-Standard) sind alle Wohnungen mit einer Komfortlüftung ausgestattet.

Immobilienberater
josef.helbling@alfred-mueller.ch
041 767 02 39

Zentrum Pilatus, Kriens

Wohn- und Geschäftshaus mit Gemeindeverwaltung, Gemeindesaal, Dienstleistungs- und Ladenflächen sowie Mietwohnungen
Bauherrschaft: Alfred Müller AG und Einwohnergemeinde Kriens
Architekt: Burkard Meyer Architekten, Baden
Baustart: April 2016
Fertigstellung: Dezember 2018
Anzahl Wohnungen: 30
Geschäftsfläche: total zirka 2000 m² Laden- und Dienstleistungsfläche



^ Buchrain, Reussperle | **Visualisierung** GKS Architekten, Luzern

BUCHRAIN Reussperle

Naturnahes Wohnen mit hervorragender Erschliessung – so könnte man die besonderen Vorzüge des Projekts Reussperle in Buchrain kurz zusammenfassen. Die Wohnhäuser, welche ab Frühjahr 2019 bezugsbereit sein werden, befinden sich am Ortszugang von Buchrain, direkt am Reusskanal. Sie sind eingebettet in eine begrünte Umgebung, welche von den künftigen Bewohnern als Spiel-, Erholungs- und Begegnungsraum genutzt werden kann. Es entstehen 69 schöne Mietwohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zimmern. Dank dem breiten Mix an unterschiedlichen Wohnungen spricht das Projekt verschiedene Zielgruppen an.

Fortschrittliches Energiekonzept

Neben der besonderen Lage zeichnet sich die Reussperle auch durch ein modernes Energiekonzept aus: Auf den Dächern der Häuser wird eine Photovoltaikanlage ins-

talliert, welche Strom für den Eigenverbrauch in der Siedlung erzeugt. In der Einstellhalle gibt es 17 Parkplätze mit Stromanschlüssen und -zählern für Elektroautos. Alle Wohnungen verfügen über intelligente Stromzähler (smart metering), welche kommunikationsfähig sind und es den Bewohnern ermöglichen, ihren Energieverbrauch jederzeit zu kontrollieren und zu optimieren. Sämtliche allgemeinen Leuchten sind mit LED-Lampen ausgestattet, ebenso die Einbausspots in den Wohnungen (zum Beispiel in den Küchen, Nasszellen und Entrées). Via Fernwärmenetz der ewl (Energie Wasser Luzern) wird umweltfreundliche Energie für Heizung und Warmwasser bezogen.

Immobilienberaterin
nicole.buerkle@alfred-mueller.ch
041 767 02 85

Reussperle, Buchrain

Wohnsiedlung
Bauherrschaft: Alfred Müller AG
Architekt: GKS Architekten, Luzern
Baustart: Mai 2017
Fertigstellung: August 2019
Anzahl Wohnungen: 69

CHAM Helix



Helix, Cham | **Visualisierungen** nightnurse images GmbH, Zürich

Edel und modern werden die vier Geschäftshäuser Helix in Erscheinung treten und nach ihrer Fertigstellung im Gewerbegebiet Städtler Allmend einen besonderen Akzent setzen. Die Alfred Müller AG realisiert die vier Neubauten mit total rund 23 000 Quadratmetern derzeit quasi in einem Zug. Die AMAG hat zwei Gebäude gemietet und wird diese Ende 2019 beziehen. Die Geschäftsflächen in den beiden anderen Häusern (total rund 11 600 Quadratmeter) sind ab 1. Februar 2020 bezugsbereit.

Das Projekt zeichnet sich durch eine hohe Qualität in Gestaltung und Materialisierung aus: Von aussen wird man vor allem die repräsentative Metall-Glas-Fassade mit raumhohen Fenstern sowie die gepflegte Umgebung wahrnehmen. Eine besondere Aufenthaltsqualität wird der grosse Innenhof mit begrünten Inseln und

Sitzgelegenheiten schaffen. Für die Nutzer bieten Terrassen im Attika- und Dachgeschoss weitere attraktive Ausserräume. Im Inneren sorgen hervorragende Lichtverhältnisse sowie ein umweltfreundliches Heiz- und Kühlsystem, welches Energie aus dem Boden bezieht, für eine gute Raumatmosphäre. Klug konzipierte Grundrisse ermöglichen effiziente, moderne Bürokonzepte.

Immobilienberater
bruno.zurfluh@alfred-mueller.ch
041 767 02 44

 [alfred-mueller.ch/
helix-cham](http://alfred-mueller.ch/helix-cham)

Helix, Cham
Geschäftshaus
Bauherrschaft: Alfred Müller AG
Architekt: axess Architekten AG, Zug
Baustart: April 2017
Fertigstellung: Oktober 2019/
Februar 2020
Geschäftsfläche: total zirka
23 000 m² Nutzfläche



Agenda

29. AUGUST 2018

REIDA Event 2018, Real Estate Investment Data Association

Auditorium Technopark, Zürich
www.reida.ch

20. SEPTEMBER 2018

Swiss Valuation Congress 2018

Kultur & Kongresshaus Aarau
www.svit.ch

8.-10. OKTOBER 2018

Expo Real

Messe München
www.exporeal.net

1./2. NOVEMBER 2018

NZZ Real Estate Days 2018

Victoria-Jungfrau
Grand Hotel & Spa Interlaken
www.nzz-red.com

3. NOVEMBER 2018

6. Immobilienball

Park Hyatt, Zürich
www.immobilienball.ch

8./9. NOVEMBER 2018

BIM Kongress 2018

Congress Center Basel
www.bauen-digital.ch

29. NOVEMBER 2018

Schweizer Bautagung 2018

Campus Sursee
www.bautagung.ch

Impressum

Herausgeber

Alfred Müller AG,
Neuhofstrasse 10, 6340 Baar,
041 767 02 02,
E-Mail: info@alfred-mueller.ch

Redaktionelle Leitung

Esther Lötscher, Abteilung Marketing und
Kommunikation Alfred Müller AG;
Christian Schwander, Linkgroup AG

Autoren

Mélanie Ryser und Esther Lötscher,
Abteilung Marketing und Kommunikation;
Walter Steiner, Uitikon; Daniel Bütler, Zürich;
Sandra Aeberhard, Zürich; Monika Mingot,
Zürich; Daniele Muscionico, Zürich und
Vallièra (F)

Gesamtkonzept/Design/Realisation

Linkgroup AG, Zürich, www.linkgroup.ch,
Inhaltskonzept: Steiner Kommunikations-
beratung, Uitikon, www.steinercom.ch

Auflage

11000 Exemplare

Nächste Ausgabe

November/Dezember 2018



ALFRED MÜLLER AG

BAAR
MARIN-NEUCHÂTEL
CAMORINO

