



# Immobilienmarkt

Wohnen in der Region

**INSERATESCHLUSS:**  
Dienstag-Ausgabe: Montag, 10 Uhr  
Freitag-Ausgabe: Mittwoch, 8 Uhr

Somedia Promotion  
Sommeraustrasse 32, 7007 Chur  
Telefon 081 255 58 58  
Agenturen in Ilanz und Thusis

## Positive Voraussetzungen für die Digitalisierung in der Immobilienbranche

Die Digitalisierung macht auch vor der eher statisch orientierten Immobilienbranche nicht halt. Diese dynamische und technische Entwicklung eröffnet auch der stark fragmentierten Branche viele Optimierungsmöglichkeiten. Ziel ist es, die Wertschöpfung mit digitalen Services zu erweitern. Dabei soll immer der Kundennutzen im Zentrum stehen. von Marco Wegmüller

**D**as Thema Digitalisierung ist in aller Munde und in den Medien omnipräsent. Doch was bedeutet Digitalisierung und wie sieht die mögliche technische Entwicklung in der Immobilienbranche aus?

Der Begriff Digitalisierung hat mehrere Aspekte. Es kann sich bei der Bezeichnung um die digitale Umwandlung und Darstellung von Information und Kommunikation oder die digitalen Modifikationen von Geräten und Fahrzeugen handeln.

### Günstige Voraussetzungen gegeben

Trotz der rasch voranschreitenden technologischen Entwicklung halten innovative Technologien erst seit relativ kurzer Zeit Einzug in die Immobilienbranche. Die Zusammenführung von statischen Immobilien und der dynamischen, technologischen Entwicklung erfolgte bisher eher zurückhaltend.

Dies, obwohl Immobilien über zwei wesentliche Eigenschaften verfügen, die eine Digitalisierung begünstigen. Zum einen können komplexe Prozesse rund um die Immobilie durch die Digitalisierung erheblich optimiert und vereinfacht werden. Zum anderen kann der hohe



Die Digitalisierung ermöglicht der Immobilienbranche viele neue Anwendungen.

Bild Mohamed\_Hassan/Pixabay

Wert einer Immobilienanlage durch die Prozessoptimierung gesteigert werden.

### Digitale Services erweitern

Die Immobilienbranche ist entlang des Lebenszyklus der Immobilie von der Planung, Finanzierung, Produktion, Bewirtschaftung, Nutzung bis zur Wiederverwertung sehr fragmentiert. Eine Vielzahl von Anspruchsgruppen wie Eigen-

tümer, Fachplaner, Bewirtschafter, Unternehmer, Mieter, Hauswart usw. sind Teil dieses Systems. Diese Akteure sind bisher eher traditionell ausgerichtet. Massive Veränderungen stehen daher an.

Dabei geht es darum, die Wertschöpfung von Immobilien mit digitalen Services zu erweitern. Dazu gehören beispielsweise die Automatisierung von Bauprozessen durch Robotik, Gebäude-

inspektionen und Sanierungen durch Drohnen oder virtuelle Gebäudebegleichen mittels Virtual Reality.

### Optimalen Informationsfluss anstreben

In touristischen Regionen wie zum Beispiel in Klosters-Davos sind viele Eigentümerinnen und Eigentümer nur an wenigen Tagen vor Ort, und der Informationsaustausch zwischen Verwaltung und Eigentümer ist entsprechend träge. Zur Verbesserung der Kommunikation zwischen den verschiedenen Beteiligten scheinen sich Daten- und Kommunikationsplattformen wie beispielsweise die SmarterPlace durchzusetzen.

Auf diesen Plattformen werden liegenschaftsrelevante Daten zentral gespeichert. Die Berechtigten können sich so jederzeit mit den erforderlichen Informationen selber versorgen, dies auch ausserhalb der Büroöffnungszeiten ihrer Verwaltung. Wichtig ist dabei, dass die Nutzer Zugriff mit verschiedenen Endgeräten haben.

### Kundennutzen im Zentrum

Immer mehr an Bedeutung gewinnen hierbei Smartphones. Über die Plattform können Unterhaltsarbeiten an der Liegenschaft angezeigt werden, die Stock-

werkeigentümer beziehungsweise die Mieter erhalten eine entsprechende Push-Nachricht auf ihr Gerät. So sind Mieter und Eigentümer stets auf dem Laufenden, was ihre Liegenschaft betrifft.

Die Digitalisierung macht auch vor Randregionen nicht halt. Damit man für die Zukunft gewappnet ist, müssen die Weichen bereits heute gestellt werden. Die Digitalisierung ist ein ständiger Prozess, welcher laufend an die Umweltsphären (Gesellschaft, Natur, Technologie, Wirtschaft) sowie an die verschiedenen Anspruchsgruppen (Kapitalgeber, Mitarbeiter, Mitbewerber, Kunden, Staat) angepasst werden muss. Der Kundennutzen sollte dabei im Zentrum stehen.

**Marco Wegmüller ist diplomierter Immobilienreuhänder bei der Alfina Immobilien AG an der Masanserstrasse 136 in Chur, Telefon +41 81 286 77 00 und an der Landstrasse 36 in Klosters Dorf, Telefon +41 81 414 00 00 [www.alfina.ch](http://www.alfina.ch)**

(Der Artikel enthält Auszüge aus Marco Wegmüllers Diplomarbeit, die er im Zusammenhang mit seiner Ausbildung zum dipl. Immobilienreuhänder verfasste. Literaturquellen sind dort vermerkt.)

## Wohnen in der Region

### CHURER RHEINTAL

ZU VERKAUFEN

**CHUR**  
zu verkaufen im Daleuquartier  
**5.5-Zimmer-Wohnung im 3. OG**  
BJ 1987 in gutem Zustand in gepflegtem Haus; 150 m<sup>2</sup>  
Nettowohnfläche, hochwertige Küche, grosser Balkon,  
an sonniger, zentraler und ruhiger Lage, KEIN Baurecht  
**CHF 895'000.-**  
Autoeinstellplatz in der Tiefgarage CHF 30'000.-;  
Parkplatz im Freien CHF 15'000.-

Rufen Sie uns einfach an.  
**081 284 00 24**

**GERMANO DE GANI IMMOBILIEN**

### FEDERICO IMMOBILIEN

#### CHUR | PRASSERIE

Nähe Spitäter zu verkaufen  
**4 1/2-ZI.-EG (174 m<sup>2</sup> WF) CHF 1'620'000**  
Hochw. Materialien, grosse und sonnige  
Terrasse, eig. Waschküche, nur 4 Einh.,  
Bezug nach Vereinbarung.

**081 250 52 20 federico-immobilien.ch**

### DOMAT/EMS

**Zu verkaufen**  
an bevorzugter Lage  
grosse und interessante  
**3 1/2-Zimmer-Wohnung**  
renovationsbedürftig  
**Hardegger Treuhand AG**  
Alexanderstrasse 18, Chur  
Tel. 081 252 69 69

**Zu vermieten in Chur per 1.10.2019**  
**Werkstatt mit Ausstellungsraum, Büros, Lager, Mehrzweckhalle, Parkplätzen und Kellerräumen**  
850m<sup>2</sup>, auch Teilflächen möglich  
Newhome-Code 3092407  
Auskunft unter 079 2233550

### ENGADIN

ZU VERKAUFEN

Im **Unterengadin** (Dorfplatz von Ramosch) zu verkaufen:  
**Wohnhaus mit Garten und Garage**  
**5 1/2-Zimmer-Wohnung** (ca. 120 m<sup>2</sup>) und  
**2 1/2-Einlieger-Wohnung** (ca. 56 m<sup>2</sup>) und  
Ausnutzungspotential für den Ausbau von zwei weiteren Wohnungen oder Werkstatt, Atelier, Gewerberaum o.ä.  
Nähere Informationen: [www.mischol.ch](http://www.mischol.ch)  
oder melden Sie sich bei:  
Linard Mischol - Tel. 041 320 33 33  
Mail-Adresse [info@mischol.ch](mailto:info@mischol.ch)

**Nie vergessen:**  
Alzheimer Forschung Schweiz AFS

Jetzt spenden!  
**PC 85-678574-7**

**ALZHEIMER FORSCHUNG SCHWEIZ AFS** STIFTUNG SYNOPSIS  
[www.Alzheimer-Synopsis.ch](http://www.Alzheimer-Synopsis.ch)

### MITTELBÜNDEN

ZU VERKAUFEN

**BONADUZ - Via Campagna**  
zu verkaufen an zentraler Lage  
**EIGENTUMSWOHNUNGEN**

in kleineren Wohnhäusern an ruhiger und sonniger Lage  
**2.5 Zi. WHG mit 74 m<sup>2</sup> NWF ab CHF 428'000**  
**3.5 Zi. WHG mit 97 m<sup>2</sup> NWF ab CHF 570'000**  
**4.5 Zi. WHG mit 116 m<sup>2</sup> NWF ab CHF 822'000**  
Parkplätze in der Tiefgarage ab CHF 33'000  
Grosse Balkone/Terrassen bzw. Gartenflächen,  
gehobener Ausbaustandard, Disponibel, uv.m.  
Sonderwünsche möglich, KEIN Baurecht  
**NEU BEZUGSBEREIT**

Rufen Sie uns einfach an.  
**081 284 00 24**

**GERMANO DE GANI IMMOBILIEN CHUR**

### KAUFGESUCHE

**Bauland gesucht**  
in der gesamten Ostschweiz  
ab 1000m<sup>2</sup>, bebaut/unbebaut  
[brandis-investment.ch](http://brandis-investment.ch), 081 303 73 30

**BRANDIS INVESTMENT**

**Ich höre, also lese ich.**

Lesen, ohne das Buch zu sehen:  
Unsere Medien bieten Sehbehinderten einen Zugang zur Weltliteratur. Helfen auch Sie, Literatur für alle hörbar zu machen - jetzt spenden! Spendenkonto: 80-1514-1. Die Bibliothek für alle Sinne.

**SBS SCHWEIZERISCHE BIBLIOTHEK FÜR BLINDE, SEN- UND LESEBEHINDERTE**  
[www.sbs.ch](http://www.sbs.ch)

**INDIVIDUELL UND AUS EINER HAND**

*Weil uns Ihr Werbeerfolg am Herzen liegt.*

**somedia PROMOTION**  
ZEITUNG RADIO TV ONLINE  
[somedia-promotion.ch](http://somedia-promotion.ch)