

SWISS PROPERTY ICONS

EXKLUSIVITÄT NEU DEFINIERT



Wahnen 2025

Wie Biber/Mohne unser
Leben verändert

**Verkaufen beginnt mit
Haltung**

Warum eine CBIS-Vermarktung
nicht mehr reicht

**Living Icons - Menschen
mit Haltung**

Ein Auszug vom Menschen
mit Geschichte

**Ausgabe 1
3. Quartal | 2025**



TIMEOUT

MEMBER CLUB



INDOOR GOLF & SPORTS



SMOKERS LOUNGE



24/7 OPEN



MEETING ROOMS

JOIN US



www.timeout-memberclub.com

FOLLOW US @TIMEOUT_MEMBERCLUB



VORWORT

Liebe Leserinnen und Leser,

“Manchmal reicht eine einzige Seite, um einen neuen Blick auf etwas zu werfen, das man längst zu kennen glaubt.“

Ich liebe gute Magazine. Diese Momente, wenn man sich zurücklehnt, eine feine Zigarre anzündet, Musik im Hintergrund läuft – und Seite für Seite in eine andere Welt eintaucht. Schon lange hatte ich diesen Wunsch in mir, ein eigenes Magazin zu schaffen. Eines, das nicht nur informiert, sondern inspiriert. Das zeigt, was alles möglich ist – im Bereich Immobilien, Wohnen, Bauen und darüber hinaus.

Dieses Magazin ist kein Werbebeft. Es ist auch kein Imageprodukt. Es ist unsere Art, zu erzählen, was wir sehen, erleben und gestalten dürfen. Es ist unsere Einladung, Immobilien neu zu denken. Nicht als Renditeobjekte. Nicht als Quadratmeter. Sondern als Lebensräume, als Geschichten, als Visionen.

Du findest hier besondere Objekte. Aber auch besondere Menschen. Du liest Gedanken von Partnern, mit denen wir gemeinsam neue Wege gehen. Und du bekommst einen Einblick, wie wir Immobilien vermarkten – nicht mit Phrasen, sondern mit Haltung. Denn das ist es, was mir in der heutigen Immobilienwelt oft fehlt: Tiefe. Liebe zum Detail. Ehrlichkeit. Kreativität.

Swiss Property Icons ist für mich keine Marke. Es ist ein Gefühl. Es ist der Glaube daran, dass jede Immobilie ihren idealen Käufer verdient – und dass jede Geschichte einen Raum braucht, in dem sie erzählt werden darf. Ich bin stolz auf unser Team. Auf die Partner, die diesen Weg mitgehen. Und auf jeden einzelnen Menschen, der seine ganze Expertise und Leidenschaft in diese Arbeit einbringt.

Wenn du dieses Magazin zur Seite legst, wünsche ich mir nur eines: Dass du etwas gespürt hast. Eine Idee. Eine Emotion. Eine Verbindung. Ich freue mich auf dein Feedback – ich lese jede Nachricht selbst. Und wer weiss: Vielleicht steht in der nächsten Ausgabe schon deine Geschichte.

**Herzlich,
Markus Wymann**

Gründer, Suisse Property Icons





08

EXKLUSIVITÄT NEU DEFINIERT

„DIE WISSEN, WAS SIE TUN.“

Wir sind präsent. Wir sind
ansprechbar. Wir bringen Käufer und
Verkäufer zusammen – auf Augenhöhe.
Und ja: Wir machen Träume wahr. Für
Eigentümer. Für Käufer. Für alle, die
mehr wollen als ein Inserat.





WOHNEN 2025

SMART. SICHER. KOMFORTABEL.

Intelligentes Wohnen beginnt dort, wo Technik
unsichtbar wird und Komfort spürbar.

WIE SMARTHOME UNSER LEBEN VERÄNDERT

Vor fünf Jahren galt sprachgesteuertes Lichtdimmen als Hightech; heute orchestriert Künstliche Intelligenz komplette Gebäudeökosysteme. Smart Home 2025 zeigt, wie algorithmische Komfortzonen, Health-Sensorik und CO₂-neutrale Energieflüsse den Alltag diskret, aber spürbar veredeln – und warum Premium-Immobilien ohne unsichtbare Intelligenz bald zum Second-Tier zählen.

1 | ADAPTIVE RÄUME STATT STATISCHER SZENEN

Die neue Gerätegeneration lernt innerhalb von 48 Stunden: Bewegungsprofile, Temperaturvorlieben und sogar Lichttonalitäten werden in Echtzeit analysiert. Algo-Engine „Habitat IQ“ (Marktstart Q3/25) passt Heizkurven und Beschattung so fein an, dass laut Hersteller bis zu 29 % Heizkosten und 1,3 t CO₂ pro Jahr eingespart werden.¹

2 | HEALTH-SENSORIK IM MASTER BEDROOM

Lichtleisten mit Melanopsin-freundlichen Spektren minimieren Jet-Lag-Effekte; Mikrovibrations-Pads unter der Matratze erfassen REM-Phasen und justieren Raumluft von 40 % auf 55 % rF, wenn Schnarch-Frequenzen steigen. Zitat-Platzhalter: „Unsere Kunden merken erst nach der ersten Nacht, dass Technik überhaupt vorhanden ist.“ – [Name, Smart-Home-Integrator]

3 | SECURITY 4.0 – VON LIDAR BIS DIGITAL TWIN

Statt klassischer Kameras kartiert ein LIDAR-Ring die Umgebung millimetergenau. Zusammen mit einem AI-gestützten Digital-Twin erkennt das System offene Fenster, drohende Wasserschäden oder ungewöhnliche Wärmepunkte – und alarmiert via verschlüsseltem Push-Kanal. Notroutinen integrieren E-Vehicle-Batterien als Backup-Speicher.

4 | ZERO-UI – DIE NEUE LUXUS-DISZIPLIN

Displays verschwinden hinter gespachtelten Wänden, Steuerung erfolgt per Gesten im 3-D-Raum (Radar Ultrascale 24 GHz). Nur gold-akzentuierte Scene-Buttons bleiben als haptisches Statement. Minimalismus trifft Funktion – ganz im Sinne einer Apple-inspirierten Ästhetik.



MAX
MUSTERMANN

Smart-Home
Experte



MAXINE
MUSTERMANN

Smart-Home
Expertin



Wir haben für jede dieser Phasen die passenden Spezialisten.

Ich persönlich bin für die Präsentation, Vermarktung, Besichtigungen und Kundenführung zuständig. Julia im Backoffice ist eine Meisterin der Struktur, der Datenaufbereitung und der administrativen Prozesse. So zieht sich das durch unser ganzes Team.

Aktuell sind wir fünf – und jeder weiß genau, was er zu tun hat.

3. WAS MACHT EURE VERMARKTUNG SO BESONDERS?

Abgesehen davon, dass du sowas garantiert noch nie gesehen hast? Ich schaue mir jede Immobilie individuell an. Weil sie es verdient. Denn jede Liegenschaft erzählt ihre eigene Geschichte – und genau diese Geschichte muss ein Käufer spüren.



Wir haben für jede dieser Phasen die passenden Spezialisten.

Ich persönlich bin für die Präsentation, Vermarktung, Besichtigungen und Kundenführung zuständig. Julia im Backoffice ist eine Meisterin der Struktur, der Datenaufbereitung und der administrativen Prozesse. So zieht sich das durch unser ganzes Team.

Aktuell sind wir fünf – und jeder weiß genau, was er zu tun hat.

3. WAS MACHT EURE VERMARKTUNG SO BESONDERS?

Abgesehen davon, dass du sowas garantiert noch nie gesehen hast? Ich schaue mir jede Immobilie individuell an. Weil sie es verdient. Denn jede Liegenschaft erzählt ihre eigene Geschichte – und genau diese Geschichte muss ein Käufer spüren.

Früher war das einfach. Heute funktioniert 08/15 nicht mehr.

Ein Käufer sucht nicht mehr nur auf Immobilienportalen. Er ist unterwegs – auf Instagram, LinkedIn, Facebook. Und vor allem: im Netzwerk. Unser Netzwerk haben wir gezielt aufgebaut – international, breit, qualifiziert. Investoren, Privatkäufer, Auswanderer, Unternehmer. Und je nach Immobilie wissen wir genau, wo sich der Käufer befindet und wie wir ihn erreichen. Und ja – das funktioniert. Richtig gut sogar.

SO WOHT DIE SCHWEIZ

Eine Villa wie im Urlaub, mitten in Pieterlen

Wer diese Villa betritt, spürt sofort: Hier wurde nicht einfach ein Haus gebaut: Hier ist ein Lebensgefühl entstanden. Der Eigentümer hat 2018 seine Vision verwirklicht und ein Zuhause geschaffen, das mediterrane Leichtigkeit, moderne Architektur und absolute Privatsphäre vereint. Es ist Dolce Vita pur.

Die Architektur folgt klaren Linien, mit grosszügigen Fensterfronten und fließenden Übergängen zwischen Innen- und Aussenraum. Tagsüber erfüllt Sonnenlicht die Räume, abends sorgt ein stimmungsvolles Lichtkonzept im Garten und Innen für Atmosphäre. Jede Etage erzählt ihre eigene Geschichte: Während das Erdgeschoss mit offenem Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses bildet, prägen im Obergeschoss individuelle Tapeten und edle Fliesen in den Bädern den unverwechselbaren Stil. Das Beleuchtungs- wie auch das Bewässerungssystem im Garten wurden kürzlich erst nachgerüstet.

Auch das Untergeschoss ist mehr als nur funktional: Hier erwartet die Bewohner ein persönlicher Rückzugsort: eine kleine Männerhöhle, welche auch ideal genutzt als Weinkeller werden kann. Ergänzt wird das Ganze durch eine private Wellnessoase mit Sauna, Fitnessbereich und einem luxuriösen Bad.

Der Aussenbereich ist ein echtes Highlight: Ein Pool, der nicht nur optisch beeindruckt, sondern dank modernster Technik wartungsarm und effizient ist. Die Terrasse verwandelt sich im Handumdrehen vom sommerlichen Lieblingsplatz zur geschützten Lounge für kühlere Abende. Umrahmt von einem gepflegten Garten, dessen Bewässerung automatisch gesteuert wird, entsteht hier ein Rückzugsort, der jeden Tag wie Urlaub anfühlen lässt.

Auch die Lage überzeugt: Pieterlen liegt eingebettet zwischen Biel, Solothurn und Bern – ruhig am Jurasüdfuss und gleichzeitig perfekt erschlossen. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, während der Bielersee oder die Wälder des Jura für Freizeit und Erholung sorgen. Ein Ort, der familiäre Nachbarschaft mit moderner Infrastruktur verbindet.

Diese Villa ist nicht einfach ein Zuhause: Sie ist ein Versprechen für Lebensqualität, Stil und Geborgenheit.





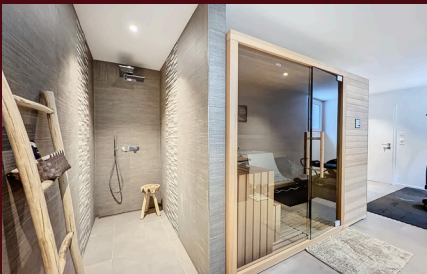
Nettowohnfläche	240 m ²	Raumhöhe	2.40 m
Terrasse/Garten	100 m ²	Wärmeerzeugung	Luft-Wärmepumpe
Grundstücksfläche	1252 m ²	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Nutzfläche	375 m ²	Garage	2
Kubatur	1819 m ³	Carport	4
Etagen	240 m ²	Aussenparkplätze	6
Zimmer	100 m ²		
Badezimmer	1252 m ²		
Baujahr	375 m ²		
Letztes Renovationsjahr	1819 m ³		

17

LUXURIÖSE ELEGANZ

Highlights auf einen Blick:

- Baujahr 2018, nachträglich über CHF 120'000.- in Technik & Garten investiert
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit offener Küche
- Wellnessoase mit Sauna & Fitness
- Elegante Poollandschaft, wartungsarm
- Wandelbare Terrasse für Sommer & Winter
- Automatische Gartenbewässerung & Lichtkonzept
- Ruhige Lage mit Top-Anbindung an Biel, Solothurn & Bern



18



EIGENSCHAFTEN

- Terrasse
- Garten
- Keller
- Pool | Whirlpool
- Sauna
- Sonnig
- Ruhige Lage
- Aussicht
- Kinderfreundlich

20

LUKAS RÜFENACHT

Früher war das einfach. Heute funktioniert 08/15 nicht mehr. Ein Käufer sucht nicht mehr nur auf Immobilienportalen. Er ist unterwegs – auf Instagram,

1. WANN UND WIE KAM BEI DIR DIE LEIDENSCHAFT FÜR AUTOS UND DAS THEMA FAHRZEUGVERMITTLUNG AUF?

Meine Leidenschaft für Autos begleitet mich schon seit meiner Kindheit. Mich faszinierten nicht nur Technik und Design, sondern auch die Geschichten dahinter – die Menschen, die mit diesen Fahrzeugen verbunden sind. Carmakler ist für mich mehr als ein Job. Es ist die Möglichkeit, Menschen mit dem idealen Fahrzeug glücklich zu machen und dabei Qualität und Diskretion zu verbinden.

2. WAS UNTERSCHIEDET CARMAKLER VON KLASSISCHEN AUTOHÄNDLERN – UND WAS IST DEIN ANSPRUCH AN DIE PREMIUM-LEISTUNG, DIE DU VERSPRICHST?

Ich konzentriere mich nicht auf Massenverkäufe oder schnelle Deals. Mein Fokus liegt auf individueller Betreuung im Premiumsegment. Ich arbeite diskret, ehrlich und mit höchster Fachkompetenz. Mein Anspruch ist, den gesamten Prozess so angenehm und transparent wie möglich zu gestalten. Qualität steht über Quantität – das Fahrzeug muss perfekt zur Person passen.



DER MAKLER FÜR LUXUSAUTOS

LUKAS RÜFENACHT IM INTERVIEW

3. WELCHE DIENSTLEISTUNGEN BIETEST DU RUND UM DEN AUTOVERKAUF KONKRET AN – UND FÜR WEN SIND SIE BESONDERS SPANNEND?

Ich begleite den gesamten Kauf- oder Verkaufsprozess: persönliche Beratung, Marktrecherche, Fahrzeugsuche, technische Prüfung, Finanzierung oder Leasing – bis hin zur Anmeldung. Ich koordiniere alles, was es braucht, damit meine Kund:innen ein Rundum-sorglos-Erlebnis haben. Besonders gefragt ist mein Service bei Menschen, die Wert auf Qualität, Diskretion und Effizienz legen. Viele schätzen, dass sie sich um nichts kümmern müssen – sie geben mir ihren Wunsch mit, und ich kümmere mich um den Rest.

4. GIBT ES EINE VERMITTLUNG, DIE DIR BESONDERS IN ERINNERUNG GEBLIEBEN IST?

Ein Kunde suchte ein extrem seltenes Modell, das kaum noch zu finden war. Durch mein Netzwerk und intensive Recherche konnte ich es beschaffen. Die Freude des Kunden war riesig – das sind die Momente, in denen ich merke: Es geht nicht nur ums Auto, sondern darum, einen Traum zu erfüllen. Solche Aufträge fordern mich, aber sie sind genau der Grund, warum ich diesen Beruf mit so viel Leidenschaft ausübe.

5. WIE SIEHST DU DIE ZUKUNFT DES AUTOHANDELS? WELCHE ENTWICKLUNGEN BEOBACHEST DU AKTUELL BESONDERS AUFMERKSAM?

Der Markt befindet sich im Wandel. Elektrifizierung, Digitalisierung und nachhaltige Mobilität verändern vieles. Besonders bei Elektro- und Hybridfahrzeugen passiert viel. Gleichzeitig bin ich überzeugt, dass im Premiumbereich der persönliche Kontakt und die individuelle Beratung entscheidend bleiben. Die Herausforderung wird sein, moderne Tools intelligent zu integrieren, ohne den menschlichen Faktor zu verlieren – genau hier liegt für mich die Zukunft.

6. WELCHE WERTE SIND DIR IN DEINER ARBEIT BESONDERS WICHTIG UND WORAUF KÖNNEN KUND:INNEN BEI DIR IMMER ZÄHLEN?

Vertrauen, Ehrlichkeit und Diskretion. Ich höre genau zu, handle mit Sorgfalt und stelle sicher, dass meine Kund:innen sich verstanden fühlen. Jeder Fall ist einzigartig – mein Anspruch ist es, das passende Fahrzeug und ein durchweg positives Erlebnis zu liefern.



7. WENN DU EINEN WUNSCH FREI HÄTTEST: WIE SOLLTE DAS PERFEKTE KUNDENERLEBNIS BEI CARMAKLER AUSSEHEN, VOM ERSTEN KONTAKT BIS ZUR FAHRZEUGÜBERGABE?

Es beginnt mit einem offenen Gespräch. Ich will verstehen, was wirklich gewünscht ist. Dann begleite ich den gesamten Prozess: Suche, Prüfung, Organisation, Übergabe – alles so stressfrei wie möglich. Am Ende geht es nicht nur um ein Auto, sondern um Begeisterung und Vertrauen.

„ES GEHT NICHT NUR UMS AUTO – ES GEHT DARUM, EINEN TRAUM ZU ERFÜLLEN.“

8. WER SIND DEINE KUND:INNEN UND WIE LÄUFT EINE TYPISCHE ZUSAMMENARBEIT AB? KOMMEN DIE MENSCHEN MIT EINEM KONKRETEM WUNSCH ZU DIR ODER STARTEST DU DEN PROZESS MIT EINEM FAHRZEUG, DAS BEREITS VERFÜGBAR IST?

Meine Kund:innen sind Menschen, die Exklusivität, Qualität und persönliche Betreuung schätzen. Viele kommen mit einem konkreten Wunsch zu mir. Andere entdecken durch meine Auswahl von 3 bis 5 Fahrzeugen auf Lager ihr Traumauto. Es startet immer mit einem intensiven Gespräch, dann übernehme ich die Suche, Prüfung und Abwicklung. Es gibt viele Parallelen zur Immobilienwelt – auch hier geht es um Vertrauen, Diskretion und Emotion.



carmakler | 
premium automobiles

Dein Partner für Premium-Fahrzeuge.
Exklusive Auswahl. Persönlicher Service.
Massgeschneiderte Lösungen für Dein Traumauto.

www.carmakler.ch

„IHR ZUHAUSE IST MASSGESCHNEIDERT. IHR STIL SOLLTE ES AUCH SEIN.“



Ein Eigenheim ist mehr als eine Adresse, es ist ein Statement. Es erzählt von Geschmack, von Anspruch und von der Liebe zum Detail. Warum sollte Ihre Garderobe weniger über Sie aussagen? Bei **eniline** entstehen Anzüge, Hemden und Casual-Luxury-Looks, die so individuell sind wie die Räume, in denen Sie leben. Von der Stoffauswahl bis zur letzten Naht – jedes Stück ist ein Unikat, geschaffen für den Mann, der weiss, dass wahre Qualität zeitlos ist.

Für Leser dieses Magazins laden wir zu einem persönlichen Termin ein, und schenken Ihnen **10 % auf Ihre Bestellung**, wenn Sie bis **31.12.** buchen:



VERKAUFEN BEGINNT MIT HALTUNG

WARUM EINE 0815
VERMARKTUNG NICHT
MEHR REICHT





Wir machen Ihre Terrasse zur Traumoase.







53

UMBAUEN STATT UMZIEHEN

EIN ARCHITEKT ZEIGT
DEN MEHRWERT

Umbauen statt Umziehen – Warum es sich lohnt, Bestehendes weiterzudenken



Ein Haus ist mehr als ein Ort. Es ist ein Kapitel im Leben. Und manchmal ist es nicht der Umzug, der die richtige Entscheidung ist, sondern das bewusste Weiterbauen. Gerade in einem Umfeld, in dem Bauland knapp, Neubauten teuer und nachhaltiges Denken gefragter denn je ist, wird die Sanierung und Erweiterung bestehender Immobilien zur echten Alternative.

Für Eigentümer. Für Investoren. Und für Familien, die bleiben möchten, aber mit neuen Bedürfnissen.



Was dabei entstand, ist ein Paradebeispiel für moderne Bestandsarchitektur. Und gleichzeitig ein Plädoyer gegen die Wegwerfmentalität. „Gerade in der Schweiz liegt enormes Potenzial darin, die vorhandene Parzelle weiterzuentwickeln. Ohne alles neu zu machen, aber mit allem, was heute sinnvoll ist“, so Propp.



Auch wirtschaftlich ist das kein Idealismus, sondern oft die klügere Wahl. Teure Baugruben oder Abrisskosten entfallen. Durch moderne Planungs- und Bauprozesse lässt sich die Bauzeit verkürzen, insbesondere bei Aufstockungen in Holz-Leichtbauweise. Und: Wer eine vermietete Liegenschaft besitzt, kann mit guter Planung auch während der Bauphase Einnahmen sichern. **„Viele Sanierungen lassen sich im bewohnten Zustand umsetzen und das reduziert den Leerstand und verkürzt die Kapitalbindung“**, erklärt Propp. Ein Aspekt, der bei Investoren wie auch bei privaten Eigentümern zunehmend ins Bewusstsein rückt.

Doch Umbauen ist mehr als Kalkulation. Es ist auch ein emotionaler Prozess. Wer eine Immobilie erbt, sieht sich oft mit der Frage konfrontiert: verkaufen oder behalten? Gerade in solchen Fällen lohnt sich die fachliche Begleitung durch einen Architekten, der Potenzial erkennt, bevor es verloren geht. In vielen Fällen kann durch gezielte Eingriffe - energetisch, funktional, gestalterisch - ein neues Zuhause entstehen, das die Geschichte des Hauses weiterträgt.

Dabei ist der richtige Umgang mit dem Bestand entscheidend. **„Uns war wichtig, die grössere Volumetrie der Aufstockung mit dem Charakter des ursprünglichen Hauses in Einklang zu bringen“**, erinnert sich der Architekt. Das Resultat: Eine moderne, zurückhaltende Architektur, die sich harmonisch in das Quartier einfügt, ohne sich zu verstecken. Nachhaltigkeit, Gestaltungsqualität und Standortidentität müssen keine Gegensätze sein. Im Gegenteil: Wenn sie zusammen gedacht werden, entsteht ein langfristiger Mehrwert.

„Der schönste Moment im Umbauprozess ist, wenn das Ergebnis einen klar messbaren Mehrwert schafft: Für Nutzer, Bauherrschaft und Umwelt.“

Es ist dieser Dreiklang aus emotionalem, wirtschaftlichem und ökologischem Gewinn, der das Umbauen so wertvoll macht. Manchmal braucht es also nicht mehr Raum - sondern den Mut, Bestehendes neu zu sehen.

Konstantin Propp

MSc Arch. ETH - Gründer von Konstantin Architektur

Geboren 1985 in Russland und aufgewachsen in Deutschland, absolvierte Konstantin Propp sein Architekturstudium in Potsdam und setzte 2009 an der ETH Zürich sein Masterstudium fort. Nach seinem Abschluss als Master of Science unter Prof. Dietmar Eberle sammelte er Praxiserfahrung in der Projekt- und Bauleitung, bevor er 2015 die **Konstantin Architektur** in Zürich gründete.

Seine Arbeit verbindet **klare Formensprache mit baubiologischer Qualität und nachhaltiger Baukultur**. Als zertifizierter Minergie-Spezialist und Mitglied der MINERGIE-Fachpartnerschaft wie auch des Netzwerks NNBS engagiert er sich für verantwortungsvolle Architektur im Bestand. Seine Leidenschaft gilt dem intelligenten Weiterbauen - mit Respekt vor dem Ort, Sinn für Zukunft und Liebe zum Detail.



55

64

MONEY TALKS

IMMOBILIEN ALS INVESTMENT

„Ich wollte Freiheit – kein Reichtum.“

- Ein Artikel über Tobias Gala
(Immobilieninvestor)

Mit 50.000 Euro fing alles an. Heute besitzt er ein siebenstelliges Immobilienportfolio, lebt vom Cashflow und zeigt anderen, wie sie es ebenfalls schaffen können. Tobias Gala ist kein Makler. Kein Vertriebler. Kein Blender. Er ist jemand, der es wirklich gemacht hat, und das mit Strategie, Mut und einem klaren Blick auf die Realität.

„Die erste Wohnung war nicht das Risiko. Das kam mit Nummer zwei bis zehn“, erzählt Tobias. Rückblickend war der Anfang sogar noch harmlos. „Damals wusste ich nicht, wie man Risiken erkennt, Unterlagen liest oder mit Instandsetzungen rechnet. Ich hatte gerade mal mein Angestelltengehalt. Wenn da was schiefeht und das geht schnell in den fünfstelligen Bereich, musst du es privat stemmen.“



MONEY TALKS WIE ECHTE INVESTOREN DENKEN – UND IHR GELD ZUM ARBEITEN BRINGEN.



Und es ging schief. Als er ein Paket mit vier Wohnungen kaufte, erfuhr er nach der Unterschrift, dass 25.000 Euro offenes Hausgeld im Raum standen und er laut Vertrag plötzlich dafür haften sollte. „Gott sei Dank hatte ich einen richtig guten Anwalt. Aber das hätte auch ganz anders ausgehen können.“

Trotzdem machte Tobias weiter. Heute besitzt er über zehn Objekte, klug eingekauft, teilweise zu Zeiten mit 5 % Zinsen. Wo andere längst ausgestiegen sind, sieht er Chancen.

„Ich kauf nicht, weil sie schön ist. Ich kauf, weil sie funktioniert.“

Dass die Mieten gestiegen sind, während die Kaufpreise vielerorts gefallen sind, spielt ihm zusätzlich in die Karten. Seine Strategie: Kaufen, wenn andere zögern. Und: Nur Objekte mit echten Kennzahlen. Keine Emotion. Keine Wunschträume.

Gerade bei Einsteigern sieht er hier die grössten Fehler. „Viele sagen: Ich würde da nicht wohnen. Aber darum geht's nicht. Du bist nicht der Mieter. Du bist Investor. Deine einzige Frage sollte sein: Funktioniert das Investment?“ Seine goldene Regel: nur leerstehend kaufen.

„Ich kündige keinem Mieter – ich kauf leerstehend.“

Geografisch ist er bodenständig: NRW, Leipzig, Dresden und Städte mit stabiler Nachfrage und Preisen zwischen 1.300 und 2.000 Euro pro Quadratmeter. Am liebsten: kleine 1-Zimmer- oder grosse 4-Zimmer-Wohnungen. „Die Kleinen laufen immer. Die Grossen sind für Familien, oft mit zwei Verdienern. Da kommt eine saubere Mieta rein.“

Doch Tobias investiert nicht nur für sich selbst. Er begleitet auch andere auf dem Weg zur ersten Immobilie und das Schritt für Schritt. „Ich bin keiner, der dir was verkauft. Ich bin der, der mit dir zusammen sucht.“ Sein Coaching basiert auf dem, was er selbst erlebt hat: Marktanalyse, Objektauswahl, Finanzierung, Verhandlung, Prüfung – bis hin zur Erstvermietung. „Ich bin bei jeder Besichtigung dabei, virtuell oder vor Ort. Wir kaufen nichts, was ich nicht selbst nehmen würde.“

Sein Anspruch ist klar: keine Hochglanzversprechen, sondern ehrliche Begleitung. Kein Eigenkapital? Dann wird nicht gekauft. Schlechte Lage? Dann wird weitergesucht. „Ich arbeite unabhängig. Ich bekomme keine Provision von Maklern oder Finanzierern. Ich verdiene nur, wenn mein Kunde am Ende wirklich eine funktionierende Immobilie hat.“

„Immobilien können dich frei machen. Wenn du's richtig angeht.“

Wer Tobias Gala selbst kontaktieren möchte, kann dies am einfachsten über sein LinkedInprofil machen oder direkt über seine E-Mailadresse.

info@gala-hausverwaltung.de

Mehr als Nasszelle – Ihr Bad als Statement

planBAD steht für Badkultur jenseits des Gewöhnlichen. Wir verbinden internationale Top-Marken mit Schweizer Präzision und schaffen Räume, die weit mehr sind als funktional: Orte zum Durchatmen, Auftanken und Staunen. Von der ersten Skizze bis zur Realisierung – jedes Projekt ist ein Unikat, gedacht für Menschen, die mehr wollen als Standard.



planbad.ch – different but different

*plan***BAD** gmbh

planBAD gmbh
Thunstrasse 148
3074 Muri
+41 31 312 24 12
info@planbad.ch





JANDELLE
PARIS
1845-1983

DECOR WALTHER®
Since 1973

domovari



BARD & BRAZIER

bongio
MADE IN ITALY SINCE 1936

GRAFF
Art of Bath

: inbani

Margaroli
1989

teviaq

FROST
DENMARK



SCIROCCO

stella
1882

Valcucine

SIGN
bath concept room

HAFRO
WELLNESS & SHOWER



VOLEVATCH
ORFÈVRE DU BAIN

WATERWORKS

Devon&Devon

Huber

NIC

**SUPER
INOX**

BOSSINI

ever
LIFE DESIGN



FIR
ITALIA

NEVE

scarabeo

MOMA
design
materialofmodernarchitecture

FROST
DENMARK

QuadroDesign

valdama

HORUS

Vitro

**OFFICINA
NICOLAZZI**
DAL 1960

ZAZZERI
FIRENZE

PARTNER- SPOTLIGHT

SCENT VISION
STELLT SICH VOR

RAUMBEDUFTUNG ZUHAUSE – UNTERSCHÄTZT UND DOCH SO WIRKUNGSVOLL

„Die Atmosphäre in einem Raum entsteht erst durch den passenden Duft.“

Dieser Satz begleitet mich seit meiner Kindheit. Schon damals reagierte ich extrem auf Gerüche. Manchmal sogar mit Kopfschmerzen. Ich erinnere mich noch an einen Bauernhofbesuch: Eigentlich mochte ich die Umgebung, doch die intensiven Gerüche machten mir den Aufenthalt fast unmöglich. Später wandelte sich diese Empfindlichkeit in eine Leidenschaft. Erst für Parfums, heute besitze ich über 35 verschiedene Düfte, und schliesslich für Raumdüfte. Denn nichts prägt die Stimmung in einem Raum so sehr wie sein olfaktorisches Kleid.

- Markus & Julia Wymann, Geschäftsführer Scent Vision, beduften in der Schweiz und Deutschland mehrere Hotels, Shopping Malls und weitere Institutionen.

Während Hotels, Autohäuser oder Shopping Malls längst bewusst auf Raumbeduftung setzen, spielt sie im privaten Bereich kaum eine Rolle oder besser gesagt, wird es Zuhause oftmals massiv unterschätzt. Dabei beeinflussen Düfte unser Verhalten stärker, als wir denken. Sie können uns entspannen, beleben, fokussieren oder einfach Geborgenheit schenken. Studien aus Verkaufspsychologie und Verhaltensforschung zeigen das seit Jahren und doch greifen wir zuhause oft zu Kerzen, Diffusern mit Stäbchen oder Raumsprays. Diese Lösungen sind nett, aber meist unbefriedigend. Was bleibt, ist eine verpasste Chance. Einzig Reed Diffuser kann man hier, je nach Duftmischung, als Effektiv aufzählen.

„Viele vergessen, dass Düfte Emotionen genauso steuern wie Licht oder Musik.“

Das Problem liegt häufig in der falschen Anwendung: Ein zu kleiner Diffuser für ein grosses Wohnzimmer, Kerzen, deren Duft nach oben steigt und sich kaum verteilt, oder Sprays, die nass zu Boden sinken und Rückstände hinterlassen. Das Ergebnis ist schwach oder sogar störend. Wesentlich effizienter sind Systeme mit sogenannter Trockenvernebelung. Hier wird das Duftöl mit Luft vermischt und verteilt sich als trockener Nebel gleichmässig im Raum.

Der Vorteil: Der Duft bleibt konstant, ohne Nebenwirkungen, und lässt sich exakt dosieren.

Auch die Auswahl der Düfte verdient Aufmerksamkeit. In der Küche sollte man ganz auf Beduftung verzichten. Hier gehören Aromen und Gewürze aus dem Kochtopf hin, nicht aus dem Diffuser. Im Schlafzimmer dagegen helfen beruhigende Noten wie Lavendel, Sandelholz oder eine sanfte Rosennote. Das Wohnzimmer darf wärmer und eleganter duften: Moschus, Leder, Zeder oder Oud sorgen für Tiefe und Geborgenheit. In modernen, cleanen Interieurs passen frische Chypre-Düfte mit Limette, Freesie oder Bergamotte. Entscheidend ist, nicht jeden Raum mit einer anderen Duftnote zu versehen. Einheit schafft Ruhe, Vielfalt eher Unruhe.

„Ein Zuhause kann seinen eigenen Signature Scent haben.“

So wie ein Parfum Teil unserer Persönlichkeit ist, kann auch ein Raumduft die Identität einer Wohnung prägen. Beliebt sind frische Mischungen aus Bergamotte, Grapefruit und aquatischen Noten, die sofort Leichtigkeit vermitteln. Andere schwören auf warme Kompositionen aus Zedernholz und Moschus, die Geborgenheit schenken. Wer einmal den passenden Duft gefunden hat, verbindet ihn untrennbar mit dem Gefühl von Heimat.

Auch die Jahreszeiten spielen dabei eine grosse Rolle: Im Winter wecken Tannennadel, Mandarine und ein Hauch von Zimt Erinnerungen an Skiurlaube und Kaminfeuer. Im Sommer dagegen wirken Zitrus- und Kräuternoten erfrischend und belebend. Wer Düfte mit den Jahreszeiten wechseln lässt, schafft Abwechslung, ohne die Identität zu verlieren.

„Eine gute Raumbeduftung ist kein Luxus, sie ist Identität.“

Wer sich bisher noch nicht mit Raumduft beschäftigt hat, sollte klein anfangen. Aber bewusst. Es lohnt sich, sich Zeit zu nehmen, Düfte zu testen und auf Qualität zu achten. Denn am Ende geht es um weit mehr als um einen angenehmen Duft. Eine gute Beduftung vermittelt Sauberkeit, Ruhe, Geborgenheit und sie schenkt uns das, was zuhause am wertvollsten ist: ein echtes Ankommen.

www.scentvision.ch



**SWISS
PROPERTY
ICONS**