

# Eine Siedlung, eine Idee, ein Programm

Die Bewohner einer Neubausiedlung im Basler Quartier Erlenmatt West benutzen eine ganz besondere App



Jürg Zulliger

Im Leben eines Mieters ist es ein symbolischer Akt: die Übergabe des Schlüssels, die ihm Zugang zur neuen Wohnung verschafft. Bis jetzt händigte man Neumieter an diesem Tag Unmengen an Papier und Unterlagen aus – von der Anleitung des Backofens bis zum Formular für Reparaturen.

Bei den 600 Neubauwohnungen des Basler Ökoquartiers Erlenmatt West von Losinger Marazzi wird alles anders: Das Drucken von über 20 000 Manuals hat man sich erspart, alle Informationen und Services rund um die Wohnung sind hier im digitalen Zeitalter angekommen.

## Informationen zur Idee der 2000-Watt-Gesellschaft

Bei der «Erlenapp», die vom Basler Start-up-Unternehmen Qipp mit dem Generalunternehmer entwickelt wurde, handelt es sich um eine Web-Applikation, die praktisch auf jedem beliebigen Endgerät läuft – auf dem Smartphone, Tablet oder auch auf einem Laptop oder Computer.

Die App deckt sechs Bereiche ab: Informationen zur Neubausiedlung und zur Idee der 2000-Watt-Gesellschaft, ein Servicecenter für den direkten Kontakt zur Bewirtschaftungsfirma, ein schwarzes Brett sowie Neuigkeiten über Anlässe und Treffpunkte in der Siedlung. Weiter ist die ganze Wohnung mit allen Geräten dokumentiert, natürlich inklusive Manuals, Garantiefinformationen und Tipps für Gebrauch und Reinigung. Die «auf Du» ge-



haltene Applikation scheint den Leuten viel mehr Spass zu machen als der früher von Formularen und Verwaltungszwängen geprägte Umgangston.

Ein Kernstück für die auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Siedlung ist der Bereich «mein Energieverbrauch»: Alle Mieter können in «real time» Daten zu ihrem individuellen Energieverbrauch aufrufen und beispielsweise mit dem Quartierverbrauch vergleichen. Sämtliche Verbrauchsdaten für Strom, Warmwasser und Heizung sind mit der App abrufbar. In Kombination mit den baulichen und technischen Optimierungen soll all dies

zum bewussteren Umgang mit der Energie anhalten.

## Entwickler sind vom Erfolg der App überrascht

Stefan Zanetti, Gründer und Eigentümer des ETH-Spin-offs Qipp, ist selbst über die Resonanz bei der Mieterschaft überrascht: «Rund 80 Prozent der Mieter haben die App unmittelbar nach dem Einzug installiert und nutzen sie bereits intensiv.» Die Mieterinnen und Mieter scheinen in Fragen der Digitalisierung aufgeschlossener, als man glauben würde: Zanetti zitiert aus einer repräsentativen Befragung von 1000 Mietern in der Deutsch- und Welschschweiz.



Geplante Siedlung Erlenmatt in Basel (o.), «Erlenapp» (l.): Nützliche Informationen für die Bewohner

Die App von Qipp beruht auf der Eigenentwicklung «Allthings», einer Anwendung, die Dinge und Geräte vernetzt, so wie Facebook als soziales Medium Menschen miteinander in Kontakt bringt.

Sowohl der Generalunternehmer Losinger Marazzi als auch eine ganze Reihe Bewirtschafter und Investoren in der Immobilienbranche haben für weitere Bauten ähnliche Pläne in der Schublade. Laut Zanetti kann die App für andere Zwecke angepasst werden, etwa für ganze Immobilienportfolios, Bürogemeinschaften oder Stockwerkeigentum.

## Digitale Revolution bedroht traditionelle Maklerbranche

Die digitale Revolution wird über kurz oder lang die gesamte Immobilienszene erfassen – so wie Uber die Taxibranche oder Airbnb die Hotel- und Wohnungsnutzung auf den Kopf stellen. Die neuesten technischen Errungenschaften schaffen völlig neue Möglichkeiten, um die Objekte auf dem Kauf- und Mietmarkt neuartig darzustellen und zu inszenieren – etwa mittels virtueller Rundgänge.

Peter Staub, der Geschäftsführer der Beratungsfirma pom+, hält dazu fest: «Der Wandel geht so weit, dass auch bisherige Geschäftsmodelle infrage gestellt sein könnten.» Er denkt dabei zum Beispiel an das Geschäft der Makler, die davon leben, Anbieter und Nachfrager zusammenzubringen. Wenn dank neuer Apps beide Gruppen auch ohne Makler zusammenkommen, wird dies zu einer ersten Bedrohung für das konventionelle Vermittlungsgeschäft.

Demnach begrüssen es rund zwei Drittel, wenn ihnen die Verwaltung in Form einer App Informationen und Services zu Nachhaltigkeit und Energie bietet. Ebenfalls eine Mehrheit wünscht neu eine digitale Wohnungsdokumentation und begrüsst es, wenn über eine solche digitale Plattform der Austausch in der Nachbarschaft sowie die Behandlung von Schäden abgewickelt werden können.

Die Erlenapp von Qipp ist Anfang März am Mobile World Congress in Barcelona mit hohen Ehren bedacht worden: Von über 400 Eingaben aus 70 Ländern gewann die App den ersten Preis in der Kategorie «connected home».