

App ins Quartier

Digitalisierung – Das Smartphone ist aus dem Alltag nicht mehr wegzudenken. Mit eigenen Apps sind nun auch Gebäude und Quartiere auf den Displays vertreten – und fördern Nachhaltigkeit, Service und Urbanität.

Elke Hildebrandt – Bilder: Halter AG



Beim Neubauprojekt «Sentmatt» setzt die Halter AG auf Smart-Home-Lösungen...

Die Zahlen sprechen für sich: Neun von zehn Schweizern sind Online. Surften im Jahr 2000 annähernd 40 Prozent der Bevölkerung im Web, sind heute 90 Prozent regelmässig online, so die Studie Net-Matrix-Base. Auf die fortschreitende Digitalisierung setzen inzwischen auch Immobilienunternehmen, wie der Blick auf Schweizer Projektentwicklungen zeigt. Etwa das Quartier Erlenmatt West in Basel: Dort ging 2015 die weltweit erste App für Nachbarschaften an den Start. «Erlenapp» wurde gemeinsam von Losinger Marazzi und der Allthings Technologies entwickelt und lanciert. Die auf die Bedürfnisse des 2000-Watt-Quartiers abgestimmte App

steht den rund 1.000 Bewohnern von Erlenmatt West kostenlos zur Verfügung. Das Ziel der Applikation: Den Alltag erleichtern und Freude am Zusammenleben bereiten.

Den Nerv der Zeit getroffen

Die digitale Plattform ist modular aufgebaut und bietet über Smartphone, Tablett und Computer einen personalisierten Zugriff auf Informationen und Serviceleistungen. Sechs Funktionen stehen bereit: Meine Wohnung, Service Center, Meine Energie, Mein Quartier, Neuigkeiten und Marktplatz. Von der Schadensmeldung über den Energiever-

brauch bis zum Nachschlagen in Bedienungsanleitungen, vom Blättern in den Quartiernachrichten und den Informationen zur 2000-Watt-Gesellschaft bis hin zur freien Kommunikation der Mieter untereinander können die Bewohner via «Erlenapp» alles regeln.

Eine erste Zwischenbilanz zeigte, die «Erlenapp» traf offenbar den Nerv der Zeit. Die Allthings-Plattform, beim Mobile World Congress 2015 in Barcelona Gewinner des «Innovation World Cup» in der Kategorie Connected Home, ist bei den Bewohnern von Anfang an beliebt. 92 Prozent der Mieter nutzen die «Erlenapp», wie Losinger Marazzi berichtet. Jeder Bewohner verwende sie



...und darüber hinaus auf die «Sentmatt-App».

im Durchschnitt alle zwei Tage, 350 Bewohner sogar täglich. Rund 90 Prozent der Kommunikation zwischen Mieter und der Immobilienverwaltung fände über die App statt. Anfragen, Störungen, Reparaturen werden mithilfe eines digitalen Kontaktformulars angenommen. 5.800 Aufrufe pro Monat zählt allein die Rubrik Neuigkeiten. Hanspeter Berchtold, Präsident des Vereins 2000-Watt-Gesellschaft Erlenmatt West und Director Acquisitions Real Estate bei der Patrimonium Asset Management AG, bestätigt: «Die App wird von Bewohnern und Bewirtschaftern geschätzt und trägt zu einer höheren Mieterzufriedenheit bei, welche sich für uns als Eigentümer auch wirtschaftlich auszahlt.»

Deutliche Effizienzsteigerung

Wie sich via App die Kosten der Immobilienbewirtschaftung senken lassen, ermittelte Deloitte in einer Modellrechnung. Das Beratungsunternehmen hat jüngst eine Analyse für die Bearbeitung von Schadensfällen veröffentlicht. Im Idealfall liesse sich die Zeit, die ein Mitarbeiter mit der Bearbeitung eines gemeldeten Vorgangs verbringt, durch den Einsatz eines mobilen Service Centers um rund 70 Prozent senken, so das Ergebnis. Um Effizienz- und Qualitätsgewinne in der Bewirtschaftung zu erzielen, ist laut Allthings ein automatisierter medienbruchfreier Datenaustausch vom Endnutzer bis in die Verarbeitungssysteme und zurück ein entscheidender Faktor. Das PropTech-Unternehmen wirbt damit, dass Investoren mit dem Einsatz einer Quartiers-App den Wert

ihrer Immobilie um bis zu 15 Prozent erhöhen könnten. «Vor allem im Schweizer Markt und bei Neubauprojekten sehen wir, dass sich der digitale Mehrwert durchaus in einem höheren Mietpotenzial niederschlägt, was sich auch positiv auf den Wert der Immobilie auswirkt», sagt Stefan Zanetti, CEO von Allthings. Inwieweit eine App, insbesondere durch Zusatznutzen, Services und Partner, den Wert einer Immobilie heben kann, lässt sich mit Zahlen zwar noch nicht belegen. Spürbar ist jedoch, dass Apps in der Immobilienbranche zunehmend nachgefragt werden. Wie Losinger Marazzi berichtet, bestehen manche Investoren von Anfang an auf einer App-Lösung. Damit kann eine Quartiers-Plattform schon als Ausstattungsmerkmal einer Immobilie angesehen werden – ähnlich wie ein Fahrstuhl oder die Fernwärmenutzung. Bei Losinger Marazzi sind Nachbarschafts-Apps jedenfalls ein «wichtiges Tool für die Akquise von Investoren». So plant die Gesellschaft, die Mehrzahl ihrer Areal- und Wohnprojekte mit App-Lösungen auszustatten. «Wir müssen in nachhaltigen Quartieren immer wieder Pionierarbeit leisten. Die Zusammenarbeit mit Start-ups und jungen Unternehmen wie Allthings gibt uns die Möglichkeit, agil und auf dem neuesten technologischen Stand zu bleiben», erklärt Antoine Rérolle, Direktor Engineering bei Losinger Marazzi.

Mehrwert für die Mieter

Andere Schweizer Projektentwickler sehen das ähnlich. Die Halter AG in Zürich beispielsweise arbeitet mit der Stream-

NACHRICHT

Privera

Onlineportal für Wohnungsmieter

Nach einem lokalen Rollout in den Regionen Bern und Solothurn stellt die Privera AG ihr neuentwickeltes Online-Mieterportal seit Anfang Mai 2018 nach und nach all ihren circa 36.000 Wohnungsmieter zur Verfügung; der schweizweite Launch soll im Juni abgeschlossen sein.

Wie der Immobiliendienstleister mitteilt, bietet das Onlineportal den Mietern einen direkten Kontakt in die Bewirtschaftung und eine Vielzahl von weiteren Funktionen; unter anderem sei dank dem Online-Service-Center eine unkomplizierte Abwicklung von Anfragen und Schadenmeldungen über alle Mobile Devices möglich. Ein Ticketing-System erlaube es den Mietern, den Status ihrer Anfragen rund um die Uhr online abzufragen, und den Bewirtschaftungsteams, die Anfragen schneller zu bearbeiten. Die Mieter hätten über ihr digitales Mieterdossier Zugriff auf ihre Vertragsdaten und ihr Mieterkonto; zusätzliche stunden Services wie der Zugang zur Umzugsplattform Movu AG und News rund ums Wohnen zur Verfügung. Das Onlineportal entwickelte Privera gemeinsam mit der Basler Allthings Technologies AG; in mehreren Test- und Entwicklungsschritten wurde es auf die Bedürfnisse der Mieter und der Bewirtschaftung von Privera zugeschnitten. Der schweizweite Rollout des Privera-Mieterportals untermauert für Robert Beer, Managing Director Schweiz und Österreich von Allthings, «den Mehrwert von digitalen Mieterplattformen für Immobilienportfolios». Die Akzeptanz für das neue Tool sei sehr hoch, berichtet Privera: Bereits in den Testphasen hätten sich knapp 40 Prozent der aktivierten Mieter auf dem Portal bewegt. «Mit dem Einsatz dieses innovativen Kanals steigern wir die Qualität unserer Dienstleistungen weiter», zeigt sich Dieter Sommer, CEO der Privera, überzeugt. (bw)