

ROBERT WILDI

Wohnraum im boomenden Langstrassenquartier in Zürich wird immer begehrt. Ende 2018 spielte sich vor Ort indes Ungewöhnliches ab. An der Hohlstrasse 100 stand eine mehrwöchige Besichtigungsperiode für siebzig brandneue, urbane Mietwohnungen im beliebten Segment 1,5- bis 3,5-Zimmer auf dem Programm. Doch es kamen erstaunlich wenige Leute vorbei. Trotzdem gingen die Wohnungen wie warme Semmeln weg und waren bis Weihnachten fast ausnahmslos vermietet.

Was war geschehen? Anstelle eines Maklers mit Mensentraube im Schlepptau zirkulierte Roboter Sam, entwickelt von der Zürcher Softwarefirma Realbots Engineering, durch die Appartements und übermittelte via integrierte Kamera hochwertige Live-Bilder direkt an die virtuell zugeschalteten Mietinteressenten.

Das Pilotprojekt, bei dem ein Prototyp des Roboters für die Immobilienverwalterin Livit unterwegs war, hat vielversprechende Rohdaten geliefert. Im Besichtigungszeitraum vom 12. November bis 11. Dezember habe Sam durchschnittlich 150 Besichtigungen pro Woche gemeistert, sagt Alexandros Tyropolis, Mitgründer von Realbots Engineering. «44 Prozent all jener, die sich effektiv für eine Wohnung beworben haben, waren Sam-Nutzer und haben den Roboter zum Teil für mehrere Besichtigungen in Anspruch genommen.»

Positives Feedback und viele Daten

Auch das Kundenfeedback sei hervorragend ausgefallen. «Satte 100 Prozent der Interessenten, die eine Besichtigung mit Sam durchgeführt und sich danach beworben haben, empfanden den Roboter als hilfreich für die Entscheidungsfindung», so Tyropolis. Am meisten erstaunt habe ihn jedoch, dass fast die Hälfte aller «Sam-Bewerber» mit der virtuellen Besichtigung derart zufrieden gewesen seien, dass sie eine physische Besichtigung danach nicht mehr für nötig befunden hätten.

Ein wichtiger Mehrwert, den Sam im Vergleich zu physischen Wohnungsbesichtigungen liefern könne, seien wertvolle Informationen über die Interessenten. «Wir haben weltweit die ersten Daten direkt von der Front und damit Informationen zur Dauer der Besichtigung, Anzahl Verbindungen, spezielle Points of Interest der Besichtigungen, die Verteilung der Besichtigungen über den Tag, Herkunft der Interessenten,

Fast die Hälfte der «virtuellen» Bewerber liess eine physische Begehung aus.



Begehung einer Wohnung aus der Roboter-Perspektive.

Per Roboter in die Wohnung

Immobilienvermittlung Erstmals werden in Zürich Besichtigungen für Mieter virtuell durchgeführt.

das Potenzial der Bewerbungen und noch mehr», so Tyropolis.

Auch bei Livit zeigt man sich vom Pilotprojekt der virtuellen Wohnungsbesichtigung positiv inspiriert. «Die hohe Anzahl der durchgeführten Besichtigungen zeigt bereits deutlich, dass die Interessenten keinerlei Berührungängste mit dieser innovativen Form einer Besichtigung haben», sagt Marcel Gurrath, Teamleiter Erst- und Spezialvermietung. Nach einer finalen Auswertung des Projekts werde man mit Realbots Engineering über weitere mögliche Einsatzmöglichkeiten und Anwendungsgebiete diskutieren. Dabei stehe vor allem die Ergänzung der Technologie zum bestehenden Prozedere im Vordergrund, so Gurrath. «Die Mehrwerte sehen wir also in der Kombination aus der professionellen, effizienten Abwicklung einer Besichtigung durch eine Fachperson und dem Roboter, zum Beispiel am Abend oder am Wochenende.»

Dass der Roboter den Menschen nicht vollständig ersetzen kann oder soll, liegt auch im Sinne der Erfinder. Sam sei als wichtige Hilfe speziell für Erstbesichtigungen gedacht, um das Personal der Makler- und Verwaltungsfirmen zu entlasten. «Personen, die nach einer Besichtigung via Sam weiterhin

ein konkretes Interesse an der Wohnung haben, können ihre Unterlagen zum Beispiel digital einreichen und werden dann geprüft. Mit den favorisierten Interessenten kann dann ein persönlicher Termin vor Ort vereinbart werden. Der Mietvertrag kann dabei gleich an die Besichtigungen mitgebracht werden», sagt Tyropolis. Dies würde Makler und Verwalter erheblich entlasten und entsprechende Mehrwerte bringen. Gurrath bestätigt, dass eine solche oder eine ähnliche Vorgehensweise bei Livit künftig zu einer Senkung der Besichtigungsaufwendungen führen könne. Man sei auf jeden Fall interessiert, die weiteren Entwicklungsschritte rund um Sam genau zu verfolgen.

Investoren gesucht

Auch andere Verwaltungsfirmen im Immobiliensektor sind auf den Besichtigungsroboter aufmerksam geworden. «Nachdem wir mit dem unabhängigen Einsatz an der Hohlstrasse 100 den Proof of Concept liefern konnten, stossen wir auf Interesse von verschiedensten Seiten», sagt Alexandros Tyropolis. Die gesammelten positiven Erfahrungen und Daten will Realbots Engineering nutzen, um Sam im Verlauf von 2019 vorerst national und ab 2020 auch international breit im Markt zu lancieren. «Für grosse Stückzahlen sind wir allerdings noch auf Investoren angewiesen.» Die Suche sei im vollen Gang.