

Real Estate Award 2022

Bewerbung in der Kategorie: Projektentwicklung

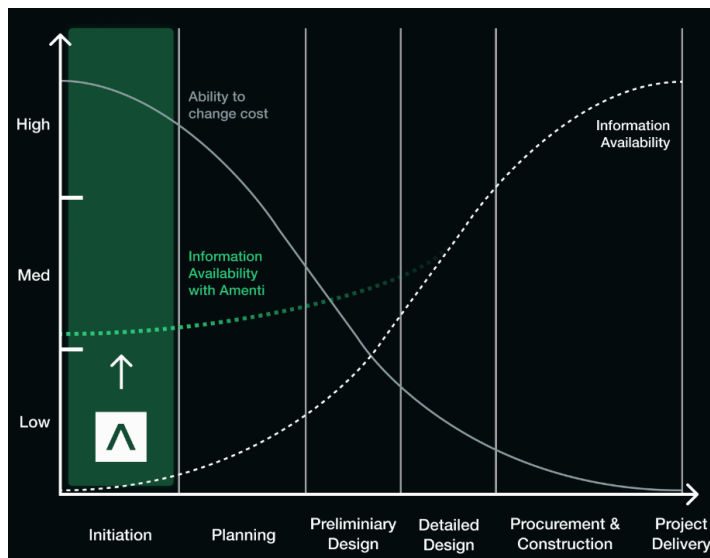
Amenti AG - über uns

Die Amenti AG ist ein unabhängiges Softwareunternehmen mit Sitz in Zürich. Sie entwickelt und betreibt ein plattformbasiertes **Planungs- und Entscheidungs Tool für die Frühphase der Immobilienentwicklung**. Damit richtet sie sich in erster Linie an Bauherren, Entwickler, Hochschulen, Architekten, Makler, institutionelle Anleger, Banken oder Energieberater, die in kurzer Zeit (vorerst nur für Mehrfamilienhäuser) eine Aussage über die bauliche und wirtschaftliche Machbarkeit des Projektes treffen möchten. Das Tool ist eine cloud-basierte (SaaS) Anwendung, es sind keine Installationen auf der Benutzerseite erforderlich.

Zur Zeit beschäftigt die Amenti AG 14 Mitarbeitende (1 Building Specialist, 6 Software Ingenieure, 2 Marketing & Sales Spezialisten, 1 Architekt ETH, 1 Product Designer und 1 Data Scientist, 2 StudentInnen). Die Eigentümer der Firma sind rund 15 Aktionäre, die bisher in zwei Kapitalrunden Geld in die Firma fliessen liessen. Amenti AG ist im März 2022 mit der hier beschriebenen App.Amenti live gegangen. Aktive Vermarktung erfolgt ab August 2022.

1. Unsere Innovation: Digitalisierung der Machbarkeitsstudie

In der frühen Phase eines Immobilien-Projektes ist die Informationsdichte sehr gering und die Kostenbeeinflussbarkeit sehr hoch - lässt sich die Informationsdichte zu Beginn eines Projektes erhöhen, nimmt nicht nur die Kostensicherheit exponentiell zu, sondern auch die Qualität der Entscheidungsfindung.



Die Amenti AG entwickelte eine Cloud-Software, welche über eine graphische Oberfläche für Immobilien-Projekte in kürzester Zeit alle relevanten Informationen über die **Parzelle und das anwendbare Baugesetz** bereitstellt.

Unsere drei Themenschwerpunkte liegen auf der **Baugeometrie und den Mengen** (Flächen SIA 416), **Gebäudeperformance** (Technik und Wohnqualität) und der **Wirtschaftlichkeit** (Kosten/Erträge). Weiter werden Gelände, bestehende Gebäude, Bäume, Abstandslinien, Schatten und Sonneneinstrahlung im 3D Fenster angezeigt. Altlasten, Naturgefahren usw. werden in der 2D-Karte angezeigt. Basierend auf diesen Fakten, schlägt Amenti ein digitales weiter bearbeitbares 3D-Bauprojekt vor und liefert dazu in einem Cockpit Flächen, Volumen, Wohnungsspiegel, Kosten, Finanzkennzahlen und Erträge. Amenti berechnet und erstellt auf Basis der gesetzlichen Daten ein Gebäudemodell (oder auch mehrere Gebäude), welches die maximale Ausnutzung bezüglich Fläche/Volumen darstellt. Auf dieser Basis kann sich der Anwender verschiedenste Varianten hinsichtlich der möglichen Nutzung anzeigen lassen. Die Implikationen auf der Kosten- und Ertragsseite werden dynamisch angepasst. Des Weiteren sind mit dem Gebäudemodell - da sämtliche Flächen und Volumen immer bekannt sind - auch zahlreiche Variablen wie z Bsp Energiebedarf, Parkplatzbedarf und Flächenbedarf für Gebäudetechnik verknüpft.

2. Wir setzen auf Nachhaltigkeit

Amenti AG hat zusammen mit der University of Applied Sciences and Arts of Southern Switzerland (SUPSI) ein gemeinsames Projekt lanciert, welches im Juni 2022 von Innosuisse genehmigt wurde und nun für 20 Monate mit Forschungsgelder unterstützt wird, um unsere einzigartige, innovative Lösung zu unterstützen.

Was beinhaltet das Projekt?

Gebäude generell müssen in Zukunft mehr auf **erneuerbare Energien** setzen.

Eine wichtige Lösung ist dabei die Nutzung von Photovoltaik auf Dächern und an Fassaden: deren Einsatz muss frühzeitig geplant werden. Verschiedene Aspekte wie die Lage, Nachbargebäude, Bäume in der Umgebung, das Terrain und Elemente des Gebäudes selber spielen eine wichtige Rolle. Allerdings ist es nicht einfach, dieses Potential unter Berücksichtigung der erwähnten Einflussfaktoren zeitnah zu aufzuzeigen.

Hier setzt unser gemeinsames Projekt an:

Wir wollen gemeinsam eine Methode entwickeln, um mittels unserer App.Amenti das Potential der Photovoltaik sehr schnell aufzeigen zu können. Unser bestehendes Tool soll in Zukunft die optimale Positionierung und das Fassadenkonzept eines Gebäudes aufzeigen. Zusätzlich werden die Kosten der Photovoltaik-Installation berechnet, aber auch die Erträge während dem Lebenszyklus des Gebäudes. Dabei soll einerseits der Eigenbedarf mit Photovoltaik (KWh) berechnet werden, aber auch eine Aussage getroffen werden, wie viel KWh zusätzlich über das Stromnetz bezogen werden muss.

Zusammenfassend wird der Eigentümer der Liegenschaft schnell und kostengünstig herausfinden, welche Energiestandards erreicht werden können und ob sich eine Investition in eine Photovoltaik-Installation lohnt oder eben nicht.

3. Unsere USPs - das macht uns einzigartig

App.Amenti ist das erste Tool auf dem Markt, welches es ermöglicht, eine Machbarkeitsstudie sehr **schnell** (in weniger als 30 Minuten) zu errechnen. Der Preis dieser effizienten Studie startet bei nur 390.-, was die Studie im Vergleich zu einer von Architekten erstellen enorm **kostengünstig** macht. Das

Alleinstellungsmerkmal ist die **automatisierte, präzise** Generierung der Baugeometrie und deren Flächen und Volumen.

Das Tool ist sehr **dynamisch**, weitere Themen können einfach ergänzt werden.

Es besteht jeweils die Möglichkeit eines API-Austausches, um sich relativ einfach mit anderen Anbietern von verwandten Themen zu verknüpfen und projektspezifische Daten zu integrieren bzw. Dynamisch auszutauschen. Dadurch lassen sich eine Vielzahl, nach unterschiedlichen Kriterien optimierte Modellvarianten, validieren (sogenanntes predictive modelling).

Eine **Expansion** in weitere Länder wäre sehr einfach umsetzbar, wir fokussieren uns aber vorerst auf die Schweiz.

Wir arbeiten bereits mit Fahrländer Partner, Geoimpact und Basler Hoffmann zusammen. Weitere potentielle Kooperationen streben wir mit Raumgleiter, Key Values, Luucy, der Hochschule Luzern, ETH etc an.

4. Unsere Dienstleistungen - was bieten wir den Kunden

Um das Tool optimal nutzen zu können, bieten wir jeden Mittwoch eine **Online-Demo** an und führen Schritt für Schritt durch das Tool. Zusätzlich können jederzeit individuelle Demos und Schulungen vereinbart werden, wo wir jederzeit helfen, Unklarheiten zu klären.

Für jedes Bedürfnis offeriert die Amenti AG eine Lösung. Einerseits kann ein Kunde nur die Bearbeitung eines einzelnen Grundstückes erwerben, andererseits ist es für Büros die oft Machbarkeitsstudien durchführen vorteilhafter, eine unlimitierte Jahreslizenz zu erwerben.

Um auch Kunden, die nicht so versiert sind in technischen Belangen oder vielleicht keine Fachkompetenz im Bereich Architektur oder Baugesetz haben gerecht zu werden, haben wir Amenti.Services eingeführt; hier erarbeiten unsere Spezialisten die Machbarkeitsstudie zusammen mit dem Kunden in einem Online-Meeting. So wird sichergestellt, dass wirklich jeder, der herausfinden will, was im perfekten Nutzen/Kosten-Verhältnis auf seinem Grundstück errichtet werden kann, das Optimum aus App.Amenti ziehen kann.

Dieser Service kostet etwas mehr, wir setzen aber auf transparente und faire Preise

5. Nutzenorientierte Architektur: Welche Vorteile bringt App.Amenti?

Am Anfang eines Projektes ist die Gefahr für Fehler sehr hoch, da die Informationsdichte sehr tief ist, wobei sich die nachträgliche Korrektur dieser Fehler später unweigerlich in höheren Kosten niederschlagen wird.

Entscheidungen müssen also in einer kritischen Phase getroffen werden. App.Amenti hilft, die entscheidenden Fragen bereits zu Beginn eines Projektes richtig zu beantworten. Die Projektoptimierung findet zu einem Zeitpunkt statt, wo die Kostenbeeinflussung am Höchsten ist. Unser Tool rechnet bewusst konservativ, damit Architekten später auf jeden Fall angemessene Grundrisse und eine hohe Wohnqualität entwickeln können.

In Zukunft werden wir in dieser frühen Projektphase weitere Entscheidungen ermöglichen und Fragen klären, ob es z.B. sinnvoll ist, Waschmaschinen, Reduits oder Wintergärten in die Wohnung zu integrieren. Unsere Energieberechnungen werden es ermöglichen, die Nebenkosten bzw. den Energiebedarf für die Bewohner zu optimieren.

Schon bald wird es möglich sein, Aussagen zur Tageslichtqualität und thermischen Behaglichkeit der Wohnungen zu machen: Das Tool wird den Nutzer warnen, wenn das Design so gewählt wurde, dass im

Sommer mit erhöhten Raumtemperaturen zu rechnen ist. Eine hinterlegte Fassadenstrategie wird angeben, wie viel Glasanteil und in welche Himmelsrichtung sinnvoll ist. Dies ist vor allem hilfreich bei Ost-West-orientierten Wohnungen; hier ist es umso wichtiger, verschiedene Sonnenschutzmaßnahmen zu testen, um einen optimalen Zielwert zu erreichen (SIA Standard 180.C1). Die App.Amenti soll hier mit ihrer Methode bereits in der frühen Phase grobe Schätzungen angeben, damit verschiedene Möglichkeiten getestet und ausprobiert werden können.

Dank der Einbindung der Marktdaten von Fahrländer Partner (z.Bsp. Haushaltsstruktur, Nachfragesegmente, Wohnungsmarkt) können wir Bauherren bei der Frage unterstützen, welche Produkte am ausgewählten Ort für Endkunden optimal wären (Wohnungsmix, Größen der Wohnungen, Preise).

Die App.Amenti sorgt außerdem für eine gute städtebauliche Qualität: mit dem Tool können zahlreiche Anordnungen der Gebäude mit wenig Aufwand überprüft und verglichen werden, sei es im 3D Modell oder anhand der Kennzahlen.

Ziel/Zusammenfassung unserer App.Amenti:

In der sehr frühen Projektphase kann dank unserem Tool eine **effiziente, schnelle, kostengünstige und faktenorientierte** Entscheidung getroffen werden.

6. Marketing/Verkaufsstrategie

Wie erwähnt, hat Amenti mit App.Amenti nach vier Jahren Entwicklung und breitem Feedback unserer rund 150 Beat-Usern die Marktreife erlangt. Wir starten nach den Sommerferien mit der aktiven Vermarktung unseres Produkts. Dabei setzen wir, nicht zuletzt aus Budget-Gründen, auf Kooperations-Marketing mit unseren namhaften Integrationspartnern.

Außerdem ist LinkedIn ein sehr wichtiger Online-Kanal für uns. Wir versuchen mindestens im 2-Wochen-Rhythmus einen inhaltlich starken Post abzusetzen, sei es mit News oder um Amenti persönlicher vorzustellen (bsp. Meet the Team - Serie). Unsere Follower-Zahlen steigen stetig.

Wir konnten bislang einen PR Artikel in der NZZ am Sonntag liefern, welcher uns sehr viel Aufmerksamkeit einbrachte. Ab August wollen wir solche Inhalte vermehrt publizieren und sind in dem Zusammenhang schon in engem Kontakt mit Galledia, Documedia und der NZZ direkt.

Zur Zeit sind außerdem persönliche face-to-face Meetings, online Demos, sowie Präsenz an Messen sehr wichtig, um unser Netzwerk zu erweitern.

Wir haben bereits einmal, 2021 an einem Award (Start-Up Challenge der Swissbau) teilgenommen und den Final nur knapp verpasst. Seither haben wir unsere App.Amenti stark verbessert und möchten uns daher in Zukunft noch etwas aktiver an solchen Wettbewerben zeigen.

Illustration:

