

SAMSTAG, 22. FEBRUAR 2025

# IMMO

KURIER 

## Urlaubsplanung?

Verbringen Sie den nächsten Urlaub in den eigenen vier Wänden Ihrer Traumimmobilie!

Miete | Eigentum | Vorsorge

[ehl.at](http://ehl.at)

Wir leben Immobilien.



## Die digitale Stadt

Schnelle Information, bessere Kommunikation: Wie Apps neue Stadtquartiere sinnvoll vernetzen können, erklärt Digitalisierungs-Expertin Simone Rongitsch.

FOTO: MARTIN STÄCHL

Die **BUWOG** Wohnpreisschmelze



Angebot anfordern und jetzt beim Wohnungskauf sparen!

**BUWOG**

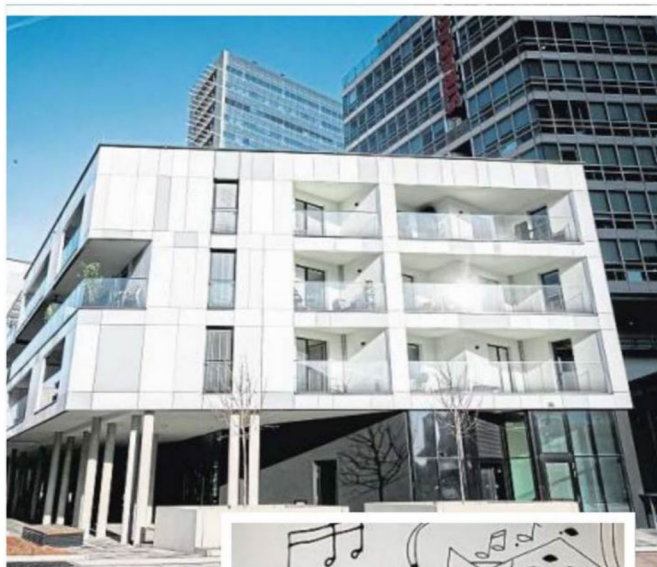
[buwog.at](http://buwog.at)

# Digitale Nachbarschaft in der Donaucity

Vom Proberaum bis zur Laufgruppe: Apps unterstützen das Miteinander in vielen neuen Wohnhäusern. Wie sogar ein ganzer Stadtteil von der smarten Vernetzung profitieren kann. **VON VANESSA HAIDVOGL**

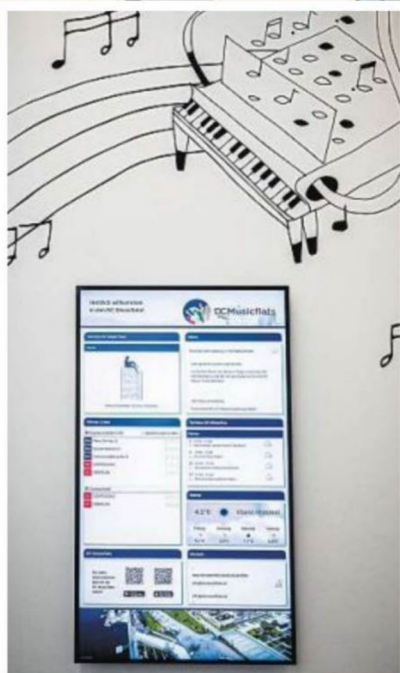
» Musizieren so lange und so laut man will, ohne dass sich Nachbarn beschweren: Das ist ab sofort in der Donaucity im 22. Bezirk möglich. In den DC Musicflats werden derzeit Mietwohnungen erstvergeben, die speziell auf die Bedürfnisse von Musikern ausgelegt sind und unter anderem mit schalldichten Räumen und Übungskabinen ausgestattet sind. „Wir haben den Wunsch nach Räumen registriert, wo man laut sein kann, ohne dass man jemanden stört“, so Alexandra Mair-Einspieler, Projektleiterin bei Strabag Real Estate über die Idee für das gemeinsame Projekt von Strabag Real Estate und der S+B-Gruppe. Zusätzlich gibt es im Erdgeschoß anmietbare Proberäume. „Wir wollten diese Räume für das Grätzl, aber auch der ganzen Stadt zugänglich machen und hier kommt Pocket House ins Spiel. Denn wir haben keinen Concierge, möchten aber trotzdem eine gewisse Kontrolle darüber haben, wer in das Haus hinein und hinaus geht.“

**Pocket House** ist ein Wiener Prop-tech Unternehmen und arbeitet bereits seit einiger Zeit an der Digitalisierung der Donaucity. Die App für die DC Musicflats ist ein weiterer Schritt zur smarten Vernetzung dieses Stadtteils. Wer die Proberäume nutzen möchte, muss sein Interesse bei der Hausverwaltung anmelden, dann wird man registriert und kann die Musicflats




o.: Die DC Musicflats umfassen insgesamt 63 Mietwohnungen.

r.: Der digitale Screen im Eingangsbereich löst das Schwarze Brett ab. Er liefert etwa Infos zu Wartungsarbeiten und Abfahrtszeiten der Öffis



App benutzen. Als externer Benutzer kommt man nur auf die Ebene der Besucher. Simone Rongitsch, Pocket House-Geschäftsführerin, erklärt: „Jedem Nutzer wird von der Software eine Rolle zugeordnet, diese Rolle gibt gewisse Berechtigungen. Die Besucher können sich in diesem Fall zu vordefinierten Öffnungszeiten einbuchen. Mit der Buchung bekommen sie einen Zutrittscode, der ist fünf Minuten vor und fünf Minuten nach der gebuchten Einheit gültig und wird 24 Stunden vorher in der App angezeigt.“ Der Projektentwickler oder der Bau-träger muss dafür das passende Zutrittssystem zur Verfügung stellen. „Daher sind wir meist schon bei der Planung dabei. Hard- und Software müssen aufeinander abgestimmt sein“, so Rongitsch. Die Mieter können mit der App noch viel mehr: Sie bekommen zum Beispiel Informationen zum Haus, aktuelle Termine und können Schäden an die Hausverwaltung melden.

**Die DC Musicflats** sind ein Teil der DC Waterline, die gerade in Entwicklung ist, mit einem Nutzungsmix aus Schule, Wohnungen, Büros, Hotel und Gastronomie. In Kooperation mit den Projektentwicklern hat Pocket House ein digitales Konzept für die verschiedenen Baukörper des Stadtquartiers sowie die DC Waterline App entwickelt. Wolfdieter Jarisch, Vorstand der S+B

A woman with long brown hair, wearing a bright orange blazer over a black top and a long, dark, ribbed skirt, stands in a modern hallway. She is holding a smartphone and a blue bag. The hallway has large windows on the left and a wall on the right covered in black architectural line drawings. The floor is light-colored tile. The lighting is bright and even.

Simone  
Rongitsch von  
Pocket House  
vor den  
Proberäumen  
in den  
DC Musicflats

Gruppe, sagt: „Mit jedem neuen Gebäude und jeder neuen Funktion wächst nicht nur die App, sondern auch der smarte Stadtteil. Denn eine intelligente Stadt entwickelt sich nicht nur durch ihre Bauten, sondern durch die digitalen Möglichkeiten, die sie bietet.“ Der zehn Jahre alte DC Tower und die neuen Danubeflats mit rund 500 Eigentumswohnungen haben auch seit Kurzem eigene Apps von Pocket House. Im 9. Bezirk vernetzt die Althan Quartier-App das Viertel mit den drei neuen Bauteilen Francis, Joseph und Sophie. Bei der ARE werden Apps von Pocket House zum Beispiel im Wildgarten in Wien-Meidling oder in Linz im Wohnquartier Derflingerstraße genutzt.

Die digitale Vernetzung mittels Apps ist in neuen Stadtquartieren also nicht mehr wegzudenken. Sie erleichtert die Information und Kommunikation – mit der Hausverwaltung, aber auch untereinander. Man weiß, was im Nachbargebäude passiert, man verbindet Interessensgruppen etwa zum Laufen. Zutrittscodes wie bei den Proberäumen kommen zum Beispiel auch bei Gemeinschaftsterassen mit Outdoorküche zum Einsatz. Den Code gibt es nur, wenn man die Terrasse gebucht hat. Projektleiterin Alexandra Mair-Einspieler sagt: „Die Nachfrage nach Zutrittssystemen ist da. Es ist teurer in der Anschaffung, aber es ist ein Verkaufsargument.“ Und sie sind ein Schutz für die Im-

moblie, wie Simone Rongitsch erklärt: „Wien hat eine große Tradition bei Gemeinschaftsräumen. Aber der Hausmeister ist ein Auslaufmodell. Oft hören wir: Wir sperren nicht auf, wir haben Angst vor Vandalismus. Das können elektronische Zutrittssysteme verhindern, weil es eine soziale Kontrolle gibt. Keiner will den unangenehmen Anruf der Hausverwaltung wegen einer Beanstandung haben. Es geht immer mehr in die Richtung: Darauf passe ich auf wie auf meine Wohnung.“

**Thema Sicherheit.** Wie sieht es bei so viel Digitalisierung mit dem Datenschutz aus? Muss man Angst vor Überwachung haben? „Bei der DC Waterline App muss

ich mich nicht registrieren, diese nutze ich also weitestgehend anonym“, erklärt Simone Rongitsch. „Bei den Apps für Mieter oder Eigentümer muss eine Datenschutzerklärung unterschrieben werden, die EU-konform auf einem Server mit Datum abgespeichert wird. Beim Neubau ist man offen für Neues, findet das Gebotene praktisch. Je jünger man ist, desto eher nutzt man es. Zum Beispiel den Kontakt zur Hausverwaltung: Man will gar nicht mehr anrufen, sondern per App kommunizieren.“ Wien hat übrigens immer mehr internationale Mieter und Eigentümer. „Wir bieten die Apps daher jetzt auch in englischer Sprache an. Das war vor fünf Jahren noch kein Thema.“



Die DC Waterline hat eine eigene App. Ihre Funktionen und Services werden laufend erweitert

