PITCH · IMMOBILIENENTWICKLUNG

AILEGNA



Sustainable Living Intelligence – smarte Wohn- und Nutzräume für Mehrfamilienhäuser in der Schweiz.

Umsetzung gesichert: Die SmartSpot AG realisiert den Prototyp für Modul 1 (Pick-Up-Station) und das erste Pilotprojekt für Modul 5 (Living Intelligence Apartment).

WARUM AILEGNA?

Jeder Mensch möchte gut wohnen, ruhig schlafen und gut essen.



Wohnen

Ein Zuhause, das mitdenkt – barrierefrei, warm, aus Holz.



Schlafen

Ruhe, weil Pakete, Wege und Termine geregelt sind.



Verpflegung

Gutes Essen und Gemeinschaft – gleich im Haus.

AILEGNA kümmert sich um die Logistik dahinter – damit Menschen Zeit haben für das, was ihr Leben reich macht.

MARKT SCHWEIZ

Drei Trends spielen AILEGNA in die Hände

2,7 Mio.

Personen ab 65 Jahren leben 2050 in der Schweiz.

BFS, Referenzszenario

9 von 10

Personen über 65 nutzen das Internet.

Pro Senectute, Digital Seniors 2025

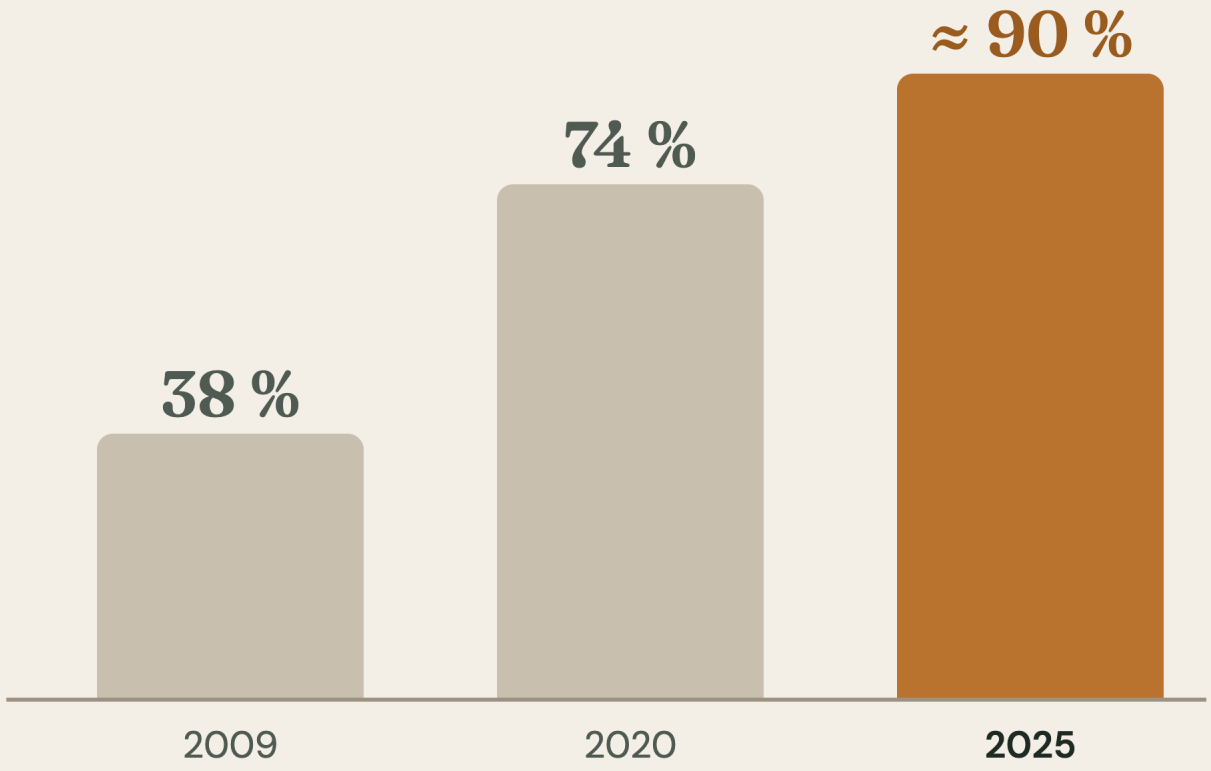
1,00 %

Leerwohnungsziffer 2025 – tiefster Stand seit 12 Jahren.

BFS Leerwohnungszählung

Junggebliebene Senioren sind online

Anteil der Personen ab 65, die das Internet nutzen



ALTERSQUOTIENT

35 → 53

Personen ab 65 je 100 Personen im Erwerbsalter, 2019 → 2050. Die Nachfrage nach alltagstauglichem, smartem Wohnen wächst.

Quellen: Pro Senectute «Digitale Senioren» 2009 / 2020, «Digital Seniors 2025» (neun von zehn); BFS Szenarien 2020–2050 · 04

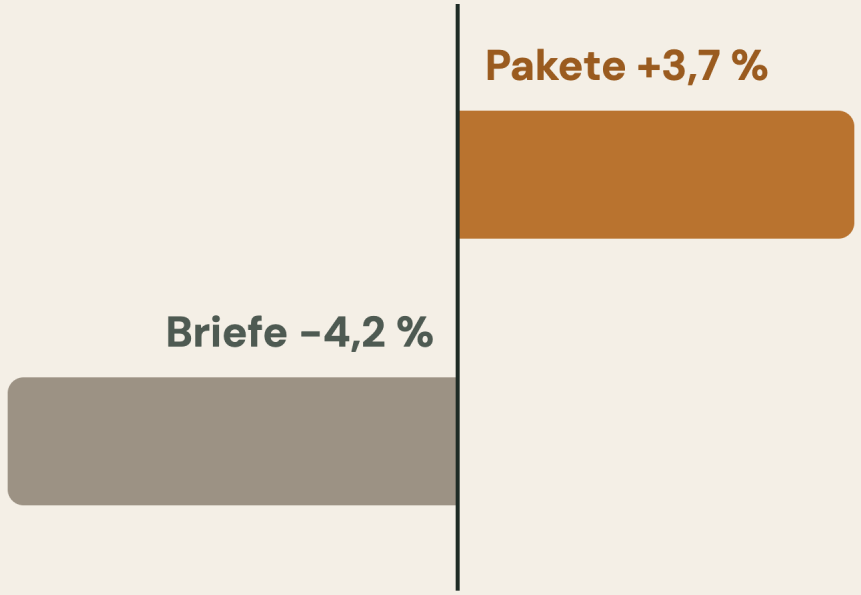
AILEGNA

Mehr Pakete, weniger Briefe

186,6 Mio.

Pakete transportierte die Post 2025 – erstmals seit drei Jahren wieder mit Wachstum.

Jede Zustellung, die niemanden antrifft, ist ein Fall für die Pick-Up-Station im Keller.



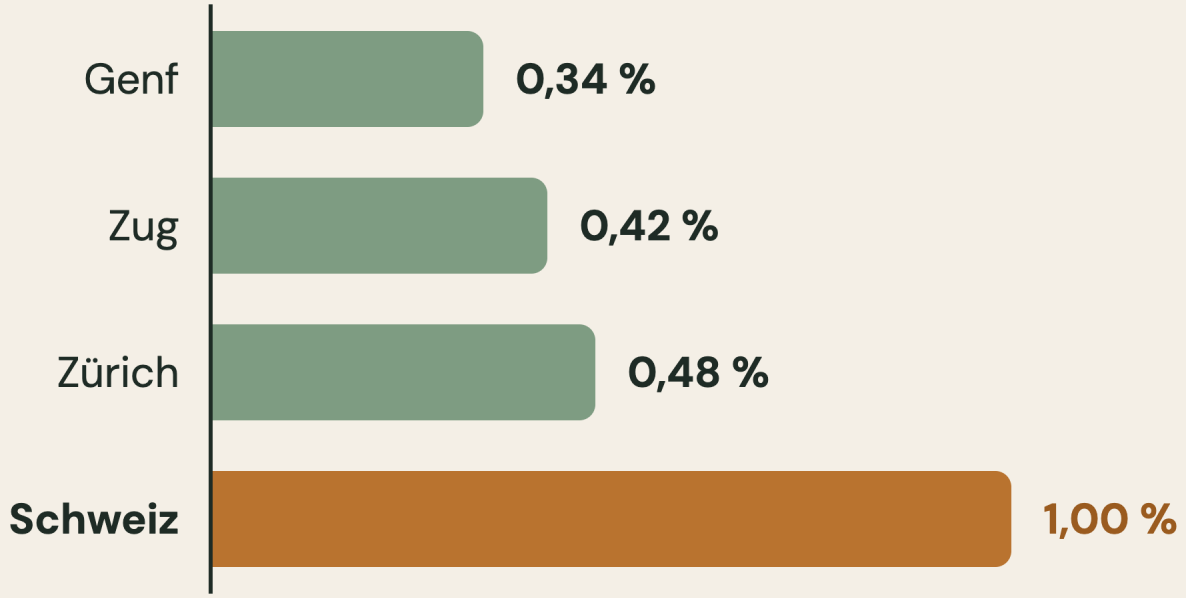
Veränderung der Sendungsmenge 2025 gegenüber Vorjahr

Quelle: Die Schweizerische Post, Jahresergebnis 2025 · 05

AILEGNA

Wohnraum ist knapp – Flächen müssen mehr leisten

Leerwohnungsziffer am 1. Juni 2025



MIETERLAND SCHWEIZ

2,4 Mio.

Haushalte leben zur Miete – 64 % aller Haushalte. Jeder Quadratmeter Keller und Nebenraum zählt.

Quellen: BFS Leerwohnungszählung 2025 (via BWO); BFS Strukturerhebung 2021 · 06

AILEGNA

Was Menschen brauchen – und wo AILEGNA hilft

FÜR MIETER		FÜR VERMIETER
Gesund und neugierig bleiben – ein Leben lang.	**Selbstverwirklichung** Fitness & Beauty	Nachhaltig wirken – ein Haus mit Sinn.
Eigene Ideen zeigen und Neues wagen.	**Wertschätzung** Miet- & Showräume	Ein Objekt mit Ausstrahlung und gutem Ruf.
Nachbarn treffen, gemeinsam lernen und geniessen.	**Zugehörigkeit** KI & Genuss Bistro · Kurse	Zufriedene, treue Mieterschaft.
Pakete sicher, Wege kurz, Privatsphäre geschützt.	**Sicherheit** Pick-Up-Station · barrierefrei	Stabile Auslastung, planbarer Cashflow.
Gut wohnen, ruhig schlafen, gut essen.	**Grundbedürfnisse: Wohnen · Schlafen · Essen** LI-Apartments · Bistro	Gefragte Flächen, voll vermietet.



Bedürfnispyramide nach Abraham Maslow (1943), übertragen auf AILEGNA · 07

AILEGNA

DIE LÖSUNG

Ein Haus, fünf Living-Intelligence-Module



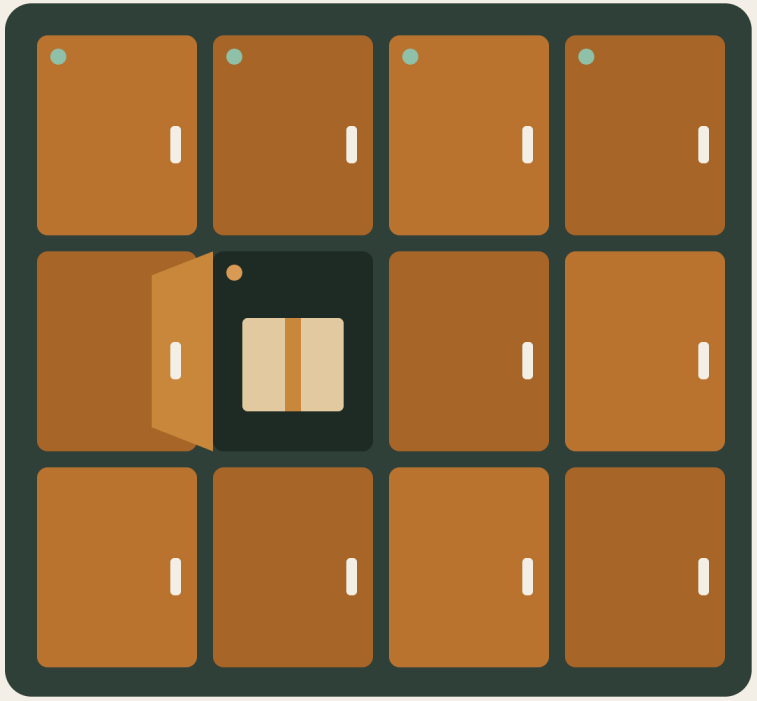
- **5 Living Intelligence Apartments** – barrierefrei, mit Services
- **4 Fitness- & Beauty-Räume** – im Abo oder für Externe
- **3 Miet- & Showräume** – Büro, Smart Home, Satellitenküche
- **2 KI & Genuss Bistro** – Kurse, Co-Working, Bar
- **1 Pick-Up- & Lagerstation** – im Keller oder in der Waschküche

Fünf Module, fünf Ertragsquellen

Modul	Cashflow für Vermieter	Mehrwert für Mieter
1 · Pick-Up & Lager	Vermietung der Schränke mit Empfangs- und Abholservice	Sichere, einfache und transparente Logistik
2 · KI & Genuss Bistro	Umsatz mit Kurspartnern und Provision auf verkaufte Artikel	Alles aus einer Hand, hohe Qualität zum fairen Preis
3 · Miet- & Showräume	Raumvermietung und Provision auf verkaufte Artikel	Testumgebung für die Selbstständigkeit
4 · Fitness & Beauty	Vermietung an Mieter im Abo und an externe Dienstleister	Gesundheitsprophylaxe mit grosser Privatsphäre
5 · LI Apartments	Höhere Miete, stabile Auslastung	Barrierefrei, Services über die Online-Plattform

MODUL 1 IM FOKUS

Der Keller wird zur Pick-Up-Station



1 **Paket kommt an**

Post oder Kurier liefert in die gesicherte Station – auch wenn niemand zu Hause ist.

2 **Sicher verwahrt**

Jede Mietpartei hat ihren eigenen verschliessbaren Schrank, ähnlich wie bei PickPost.

3 **Abholen, wann es passt**

Ertrag für den Vermieter: Schrankmiete plus Empfangs- und Abholservice.

AILEGNA

Ein Gewinn für beide Seiten

Für Mieter

Mehr Zufriedenheit und Wohlbefinden – besonders für junggebliebene Senioren.

- Sichere, transparente Paketlogistik
- Kurse zu KI und Genuss im Haus
- Gesundheitsprophylaxe mit Privatsphäre
- Barrierefreies Wohnen mit Services
- Attraktive Abos aus einer Hand

Für Vermieter

Räume smart nutzen und mit Upselling zusätzlichen Cashflow erzeugen.

- Neue Ertragsquellen je Modul
- Neue Kundensegmente erschliessen
- Höhere, stabile Auslastung
- Keller und Nebenflächen in Wert setzen
- Hochwertiger Ausbau in Holz

Ertragslogik: Jedes Modul legt eine Schicht drauf

Referenzobjekt Basel: MFH eines Ehepaars, 11 Wohnungen, 734 m², 5 Geschosse ohne Lift, voll unterkellert

1 × 1.5-Zi (40 m²) · 4 × 2-Zi (58 m²) · 5 × 3-Zi (72 m²) · 1 × Dach (102 m²) · Mieteinnahmen heute CHF 155'000 / Jahr

Modul	Annahme Worst Case	Annahme Best Case	CHF pro Jahr
1 · Pick-Up-Station	4 von 10 Haushalten, CHF 10 / Mt.	9 von 10 Haushalten, CHF 25 / Mt. inkl. Empfang	480 – 2'700
2 · KI & Genuss Bistro[1]	8 Std. / Mt. à CHF 30	40 Std. / Mt. à CHF 50 + Provision CHF 300 / Mt.	2'880 – 27'600
3 · Show- & Büroraum[1]	1 Büro à CHF 450, nur 6 Mt. belegt	1 Büro à CHF 750 + Provision CHF 200 / Mt.	2'700 – 11'400
4 · Fitness & Beauty[1]	2 Halbtage / Wo. à CHF 35, 2 Abos à CHF 25	8 Halbtage / Wo. à CHF 50, 8 Abos à CHF 40	4'240 – 24'640
5 · Living Intelligence[1] [2]	Service-Abo: 2 Haushalte à CHF 50 / Mt.	Service-Abo: 5 Haushalte à CHF 150 / Mt.	1'200 – 9'000

[1] Module 2–5 teilen sich die 3-Zi-Wohnung im Erdgeschoss (72 m²); deren Miete von rund CHF 15'200/Jahr entfällt (anteilig nach Fläche) · [2] Abo für die übrigen 10 Haushalte · ohne MWST, Kosten und Investitionen

BEST CASE

+ CHF 60'100

pro Jahr, rund +39 % auf heute

75'300 Module – 15'200 entfallene Wohnmiete

WORST CASE

– CHF 3'700

pro Jahr, rund –2,4 % auf heute

11'500 Module – 15'200 entfallene Wohnmiete

AILEGNA

Zielmarkt: Eigentümer von Mehrfamilienhäusern ab 5 Mietparteien

Haushalte in der Schweiz nach Wohnform (2021)



Wem gehören die Mietwohnungen? (2023)



Private Eigentümer halten fast die Hälfte aller Mietwohnungen – sie suchen Zusatzertrag, haben aber keine eigene Service-Plattform. **Genau hier setzt AILEGNA an.**

Quellen: BFS, Strukturerhebung 2021 und Eigentumsverhältnisse der Mietwohnungen 2023 · 13

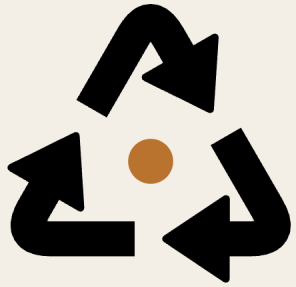
AILEGNA

DER AILEGNA-KREISLAUF

Mit jedem Projekt wird AILEGNA besser

1 · Bauen

Wir realisieren die Module vorwiegend mit Holz.



2 · Erleben

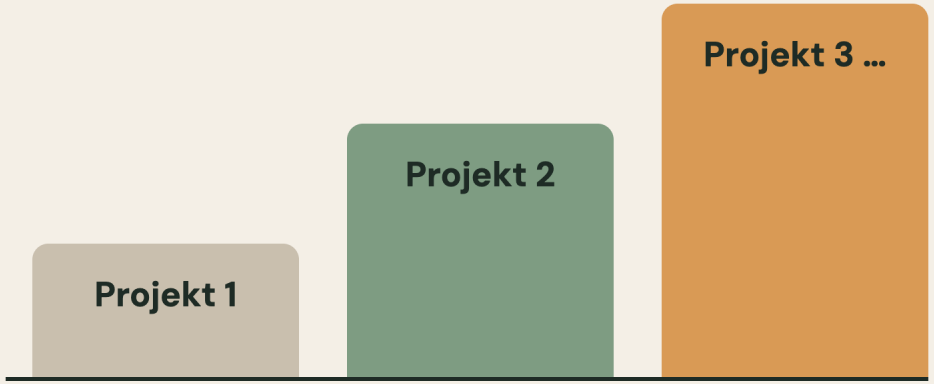
Mieter nutzen die Services – jeder Tag bringt Erfahrung.

3 · Lernen

Daten und Feedback machen die Logistik klüger.

Jedes Haus macht das nächste besser.

Eingespielte Partner, erprobte Abläufe, mehr Komfort – die AILEGNA-Logistik lernt mit jedem Projekt dazu.



AILEGNA

ROADMAP

Vom Prototyp zum Geschäftsfeld

Ende 2026

Finanzierung & Go

CHF 300'000 sichern, danach definitiver Entscheid

2027

Prototyp & Pilot

Modul 1 Pick-Up und Modul 5 Apartment durch die SmartSpot AG

2028

Erste Liegenschaften

3 Referenzen in Basel, Partnernetz aus Holzbau, Technik und Kursen

2029–2030

Wachstum

8, dann 15 Liegenschaften pro Jahr; Gewinnschwelle 2030

Wohnen, das mitdenkt.

Werde ein Teil unserer Reise. Melde dich bei mir!

AILEGNA

Sustainable Living Intelligence

SmartSpot AG | Oliver Reist · or@smartspot.ch · +41 79 534 40 51

Quellen

- BFS: Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone 2020–2050 (2,7 Mio. Personen ab 65; Altersquotient 35 → 53)
- Pro Senectute: Digitale Senioren 2020 (74 %, 2009: 38 %) und Digital Seniors 2025 (neun von zehn online)
- Die Schweizerische Post: Jahresergebnis 2025 (186,6 Mio. Pakete, +3,7 %; Briefe -4,2 %)
- BFS: Leerwohnungszählung 1. Juni 2025 (1,00 %; 48 455 Leerwohnungen); BWO: Leerwohnungsziffer nach Kantonen 2025
- BFS: Strukturerhebung 2021 (64 % Mieterhaushalte, 2,4 Mio.); Eigentum der Mietwohnungen 2023 (45 % Privatpersonen)
- Maslow, A. H. (1943): A Theory of Human Motivation. Psychological Review, 50(4), 370–396
- Konzept und Module: Projektbeschrieb AILEGNA