

Sonntag, 25. August

Virtuelle Besichtigung

Für einen ersten Augenschein in Kauf- und Mietobjekten bieten Maklerbüros und Entwickler digitale Begehungen an. Mit aufwendigeren Programmen lässt sich der Rohbau auch möbliert und in Varianten zeigen. Von David Strohm

Immobilien Sonntag, 25. August

Das stattliche Haus mit seinen 73 Zimmern hat Tradition (es ist 116 Jahre alt) und einen erheblichen Renovationsbedarf. Der Käufer, ein Architekt und Unternehmer aus Malaysia, der das «Alpina» in Tschierschen ob Chur im April günstig ersteigert hat, will dem Hotel zu altem Glanz verhelfen. Für 10 Mio. Fr. soll daraus ein «Mountain Resort» mit Alpen-Spa entstehen. Zeit, sich an Ort um das Vorhaben zu kümmern, hat der Investor nicht, Interesse an dem von ihm zu finanzierenden Umbau schon. Um dem Auftraggeber ein Bild von allen Details der Liegenschaften zu liefern, hat Architekt Gian Fanzun den Hotelkasten vom Grundriss bis zu detaillierten Wandansichten vermessen und mit 1500 Fotos ein «Virtual Reality»-Modell erstellen lassen. Aus den von Drohnen gemachten Luftbildern fertigten die Spezialisten der Firma HMQ dazu ein Geländemodell und eine Orthofoto der Umgebung an.

Das stattliche Haus mit seinen 73 Zimmern hat Tradition (es ist 116 Jahre alt) und einen erheblichen Renovationsbedarf. Der Käufer, ein Architekt und Unternehmer aus Malaysia, der das «Alpina» in Tschierschen ob Chur im April günstig ersteigert hat, will dem Hotel zu altem Glanz verhelfen. Für 10 Mio. Fr. soll daraus ein «Mountain Resort» mit Alpen-Spa entstehen. Zeit, sich an Ort um das Vorhaben zu kümmern, hat der Investor nicht, Interesse an dem von ihm zu finanzierenden Umbau schon.

Um dem Auftraggeber ein Bild von allen Details der Liegenschaften zu liefern, hat Architekt Gian Fanzun den Hotelkasten vom Grundriss bis zu detaillierten Wandansichten vermessen und mit 1500 Fotos ein «Virtual Reality»-Modell erstellen lassen. Aus den von Drohnen gemachten Luftbildern fertigten die Spezialisten der Firma HMQ dazu ein Geländemodell und eine Orthofoto der Umgebung an.

360-Grad-Ansichten

«Damit kann sich der Investor aus Asien aktiv in die Projektarbeit einbringen», sagt Jürg Vollmer von HMQ. In Kürze wollen Fanzun und der Investor das Bauprojekt vorstellen. Dass solche virtuellen Objektbesichtigungen in Mode kommen, weiss auch Norbert Pachler von Animation & More in Zug. Er hat an dem Projekt in Tschierschen mitgearbeitet.

Pachler unterscheidet Vorhaben in bestehenden Liegenschaften und solche, die erst auf dem Reissbrett zu sehen sind. «In Bestandsobjekten können wir beliebig viele Fotos machen», sagt der Software-Entwickler. Anschliessend werden diese dann zu 360-Grad-Ansichten zusammengefügt und Raum für Raum verbunden. Das digitalisierte Objekt lässt sich dann ortsunabhängig oder auf Bildschirmen in einem Showroom besichtigen.

Im Neubaubereich seien solche digitalen Rundgänge besonders für Makler und Immobilienentwickler interessant, die einen erhöhten Vermarktungsaufwand für ihre Objekte betreiben müssten, hat Martin Meier festgestellt. Dazu gehören etwa Büroflächen, grössere Überbauungen und Einzelobjekte aus dem Top-Segment. Meier leitet das Visualisierungsbüro Raumgleiter und entwickelt mit seinem Team auch eigene Applikationen. Eines dieser Programme, die «Raumgleiter AR»-Applikation, erkennt Pläne, Grundrisse, Fotos oder reale Umgebungen und legt am Bildschirm 3-D-Ansichten, Links oder auch Filme darüber.

Mit der «iRoom»-App können Interessenten in einem tristen Rohbau ihre künftige Wohnung fertig eingerichtet sehen», schwärmt Meier. Die Anwendung biete mehr als die computeranimierten Standbilder, mit denen heute überall für Neubauten geworben wird, koste aber zugleich deutlich weniger als ein richtiger Film. Grösster Vorteil: Auswählen und vergleichen lassen sich einzelne Bauteile wie etwa Parkettboden oder ganze Ausstattungsvarianten – von einfach und günstig bis edel-luxuriös. Tag- oder Nachtansichten und ein Blick durch die Fenster vermitteln Ambiente sowie Ein- und Ausblicke. «Auch Laien erhalten so Sicherheit in Ausstattungs- und Materialfragen», sagt Meier. Eine zu grosse Auswahl wollen er und seine Auftraggeber den Benützern aber nicht zumuten.

«So etwas bleibt haften»

Der Vorstellungskraft ihrer Mietinteressenten will so auch Andrea Bleiker von Colliers International auf die Sprünge helfen. Für das leerstehende Bürogebäude «Imperial» in Zürich hat sie die «iRoom»-Anwendung programmieren lassen. Mit Ausbauvarianten und drei verschiedenen Möblierungen lässt sich das Wunschbüro zusammenstellen. «Wer schon ein Dutzend Objekte besichtigt hat, dem bleibt so was eher haften», ist die Maklerin überzeugt. Die iPad-App, die sie bei Begehungen im Gebäude bei sich hat, ist dabei nur ein Element im Mix der Massnahmen, wenn auch ein wichtiges.

Auf die physische Präsenz der Zielgruppe und den persönlichen Augenschein setzt auch Homegate. Die Plattform, die mit der digitalen Vermittlung von Wohn- und Gewerbeflächen gross geworden ist, lädt ganz konventionell zum Besuch in 12 Musterwohnungen ein – zu eher unkonventionellen Zeiten allerdings. Am Donnerstag kamen zur zweiten Auflage der «Langen Nacht der Wohnungsbesichtigungen» einige hundert Interessenten.

KK78W

Colliers

Die Anwendung des Beratungs- und Maklerunternehmens Colliers bietet umfangreiches Datenmaterial zum Büroflächenmarkt in allen grossen und mittelgrossen Städten der Schweiz. Dazu lassen sich die jeweiligen Immobilienangebote anzeigen. Zudem gibt es Rechner für Flächen und Preise. Die App bietet eine Push-Funktion. Nur für Geräte mit Betriebssystem iOS.

Comparis

Das Programm des Vergleichsdienstes zeigt Inserate von diversen Immobilienportalen. Es erlaubt das Synchronisieren von Favoriten und Suchabos auf mehreren Geräten, bietet Push-Benachrichtigung bei neuen Inseraten sowie eine Bewertung der Wohnungspreise. Abrufen lassen sich auch Standortfaktoren oder die Kauf- und Mietpreise zu einem früheren Zeitpunkt. Für alle Betriebssysteme.

ImmoScout24

Die App erlaubt eine geografische und Stichwortsuche für Kauf- und Mietobjekte (Wohnen, Bauland, Garagen, Gewerbe und Büro). Möglich sind mit dem Programm das Anlegen von Listen und Favoriten, das Speichern von Abfragen und angesehenen Objekten sowie das Weiterleiten und Empfehlen über E-Mail, SMS, Facebook und Twitter an Partner oder Freunde. Für alle Betriebssysteme.

Homegate

Die viersprachige App des Marktführers bietet eine Objektsuche nach Orten, Postleitzahl oder via GPS in der nahen Umgebung, nennt Umzugs- und andere nützliche Dienstleister. Sie erlaubt den direkten Kontakt mit dem Anbieter per E-Mail oder Telefon. Lustige Funktion: Schüttelt man das Gerät, zeigt es Luxusobjekte im Umkreis. Erhältlich für alle Betriebssysteme. (dst.)