

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 95 (2020)
Heft: 7-8: Aussenraum

Artikel: Virtuelle Wohnungsbesichtigungen im Trend
Autor: Zulliger, Jürg
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-919764>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

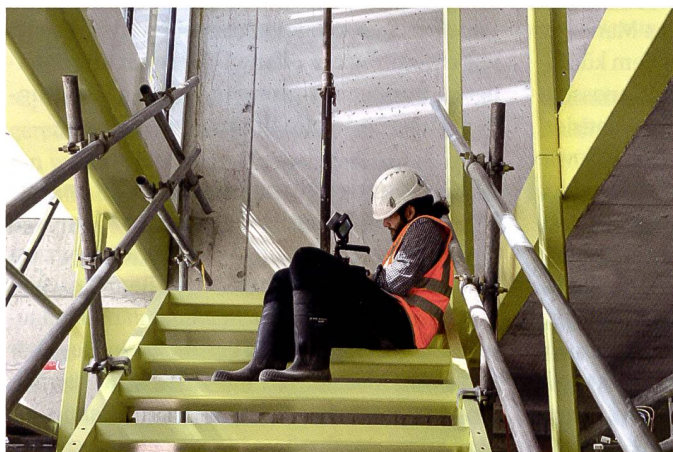
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Die selbstverwaltete Gesewo setzte bei ihrem neuesten Projekt «EinViertel» in Winterthur eigentlich auf persönliche Begegnungen und Baustellenbesichtigungen. Weil Corona dies verunmöglichte, hat die Genossenschaft nun erstmals eine virtuelle Tour erstellen lassen. Auf den Bildern das Making-of.

Schon mit wenig Aufwand können digitale Rundgänge in Wohnungen erstellt werden

Virtuelle Wohnungsbesichtigungen im Trend

Wer kann, vermeidet Wohnungsbesichtigungen mit vielen Menschen. Seit der Corona-Krise sind Alternativen umso gefragter. Eine solche bieten virtuelle Touren, mit denen man sich durch eine Wohnung klickt, ohne physisch vor Ort sein zu müssen. Auch gemeinnützige Bauträger entdecken die Vorzüge der digitalen Technik.

Von Jürg Zulliger

Wer hat solche Szenen mit grossen Menschenansammlungen nicht schon in den Medien gesehen oder sogar selbst erlebt: Hunderte stehen am Tag der Wohnungsbesichtigung Schlange. Handelt es sich um eine günstige Wohnung in einem ruhigen Quartier, ist der Ansturm kaum zu bewältigen. Nur eine Person oder Familie wird aber den Zuschlag erhalten, alle anderen reihen sich vergeblich in die Warteschlange ein. Eine solche Prozedur ist sowohl für die zuständige Vermietungsabteilung als auch für die vielen Bewerberinnen und Bewerber unbefriedigend. Im Kontext der Corona-Krise waren im

Frühjahr solche Ansammlungen von Menschen zudem schlicht unzulässig.

Mit weiterhin geltenden Vorsichtsmassnahmen und Abstandsregeln sowie im Zug der Digitalisierung sind mehr denn je Alternativen gefragt. Einen neuen Weg beschreitet nun zum Beispiel die Winterthurer Genossenschaft Gesewo, die mit ihrem Projekt «EinViertel» 71 Neubauwohnungen realisiert, an zentraler Lage auf einem ehemaligen Industrieareal in der Nähe des Bahnhofs Winterthur. Nachhaltigkeit, eine lebendige Nachbarschaft und Selbstverwaltung sind hier die zentralen Werte. Dementspre-

chend war das ganze Vermarktungskonzept auf persönliche Begegnungen, Baustellenbesichtigungen und Informationsanlässe ausgerichtet. «Kern der Vermarktung war der Gedanke, dass die beteiligten Personen bereits im Vorfeld miteinander in Kontakt kommen», erklärt Marianne Hager, Leiterin Kommunikation der Gesewo.

Gesewo: Video und virtuelle Besichtigung

Die Pandemie zwang die Genossenschaft dazu, das ganze Konzept von Grund auf neu auszurichten. In einem ersten Schritt liess Marianne Hager ein Youtube-Video drehen, in dem künftige Bewohner und eine Vertreterin der Genossenschaft zu Wort kommen. Der Film thematisiert die Selbstverwaltung, die Nachhaltigkeit sowie alles Wesentliche zum Projekt und zum Standort. Zweitens entschied sich die Genossenschaft, erstmals eine virtuelle Tour in Auftrag zu geben.

Die digitale Wohnungsbesichtigung (auch 360°-Tour genannt) läuft auf jedem beliebigen Smartphone, Tablet, Laptop oder Computer. Ähnlich wie bei Google Street View klickt sich der User durch den Raum. Die Tour zeigt in diesem Fall eine Originalmusterwohnung im Neubau, und dies in einer verblüffenden optischen Qualität. Wer dazu noch eine Virtual-Reality-Brille nutzt, erlebt ein authentisches Raumgefühl. Die virtuelle Besichtigung zeigt alle Details: Flächen, Raumabfolge beziehungsweise Grundriss, Lichtverhältnisse, Ausstattung, Oberflächen und Materialien. Die Fenster geben den Blick frei nach draussen – als ob die Besucherin bei dieser Tour tatsächlich vor Ort wäre.

Die ersten Erfahrungen zeigen, dass die digitale Besichtigung nicht nur für die Aussenwirkung eingesetzt wird – sie wird auch gezielt von Mieterinnen und Mietern genutzt, die bereits eine Reservation unterzeichnet haben. Denn diese Personen identifizieren sich stark mit dem Projekt und der Idee. So kommt ganz natürlich der Wunsch auf, dem neuen Zuhause schon mal virtuell einen Besuch abzustatten. Marianne Hager ist überzeugt, dass bei der Vermietung virtuelle Touren künftig zum Standard gehören werden, und zwar völlig unabhängig davon, ob es sich um Wohnungen von Genossenschaften oder von anderen Bauträgern handelt. Für viele Menschen sei es heute ganz alltäglich, sich auf einer Zugfahrt auf dem Handy über Wohnungsangebote zu informieren.

PWG: Do it yourself

Praktisch gleichzeitig hat auch die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) eine virtuelle Wohnungsbesichtigung umgesetzt; die Stiftung ist gemeinnützig tätig, besitzt bereits über 150 Liegenschaften und realisiert regelmässig eigene Projekte. «Wir haben die Aufnahmen selbst gemacht und sind mit dem Resultat sehr zufrieden», erläutert Andreas Schmuki, Leiter Bewirtschaftung bei der PWG.

Hintergrund sind auch hier die Kontakteinschränkungen in der Corona-Krise im Frühling. «Wir wollten mit zwei Projekten an die Öffentlichkeit, mussten aber den geplanten Tag der offenen Tür absagen», so Andreas Schmuki. So kam es, dass die Stiftung für den Neubau Rautihalde mit 33 Neubauwohnungen in Zürich Altstetten erstmals eine virtuelle Tour erstellt hat. Die Stiftung ist überzeugt, dass dieses Angebot viele Vorzüge bietet und auch in Zukunft eingesetzt werden soll. «Die klassische Vorgehensweise mit Besichtigungen bei Wiedervermietungen oder eben mit Events wie einem Tag der offenen Tür ist für alle Beteiligten immer mit grossem Aufwand verbunden», begründet der Vertreter der Stiftung.

ASIG: Neuausrichtung bei Vermietungen

Die Zürcher Wohngenossenschaft ASIG sah sich ebenfalls veranlasst, den Vermietungsprozess neu zu gestalten. Geschäftsführer Reto Betschart sagt dazu: «Im Fall eines Reiheneinfamilienhauses erschienen rund 500 Personen zur Besichtigung.» Inzwischen hat die zuständige Vermietungsabteilung den Ablauf geändert: Bereits bei der Onlineausschreibung ist das entsprechende Bewerbungsformular integriert. «Aufgrund unserer Vermietungskriterien treffen wir eine Vorauswahl», erläutert Reto Betschart. Zur Besichtigung eingeladen sind schliesslich nur diejenigen, die wirklich passen würden. «In der Regel ist das eine Handvoll», so Reto Betschart. Virtuelle Wohnungsbesichtigungen würden derzeit noch nicht eingesetzt. Bei der ASIG sind die Verantwortlichen aber überzeugt, dass sich dies in den nächsten Jahren als Standard etablieren wird.

Virtuelle Besichtigung: Wie umsetzen?

Weil sich die Vermarktung in kürzester Zeit verändert hat, findet sich auf dem Markt eine kaum überschaubare Vielfalt an Technologien, Kameras und Apps. Als High-End-Lösung gilt der amerikanische Anbieter Matterport: Allein die für einen digitalen Scan von Räumen in 3D erforderliche Kamera kostet deutlich über 3000 Franken. Doch Matterport hat sich zusehends für andere Kameras und andere Hardware geöffnet; inzwischen gibt es sogar eine Matterport-App fürs iPhone. Matterport bietet den Vorzug, dass die Optik höchsten Ansprüchen genügt und das betreffende Objekt vollständig digital vermessen wird. Sind die Aufnahmen in eine digitale Tour umgewandelt worden, bewegt sich der User nahtlos – ohne

Virtuelle Touren: Software, Equipment, Apps

www.matterport.com

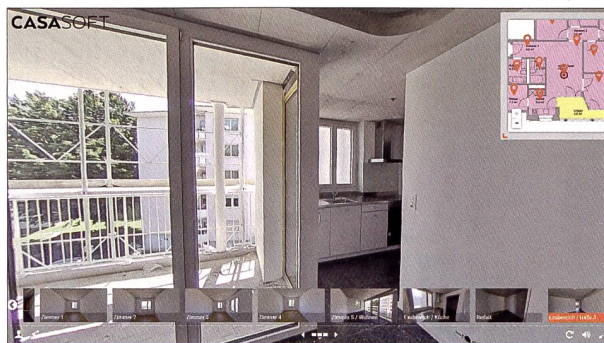
www.ogulo.com

www.nodalview.com

www.360vues.com

www.casatour.ch

www.360around.ch



Selber machen hiess die Devise bei der Stiftung PWG in Zürich, die bei zwei neuen Wohnhäusern wegen Corona auf den Tag der offenen Tür verzichten musste. Mit dem Resultat der Onlinebesichtigung ist man sehr zufrieden.

«Sprünge» – im Raum. Die Bildqualität bei günstigeren Anbietern fällt demgegenüber deutlich ab. Ein weiterer wichtiger Unterschied: Mit einer etwas «handgestrickten» Lösung, die sich sehr unkompliziert mit einem Smartphone und einer App erstellen lässt, «hüpft» der User immer nur von einem Fixpunkt zum nächsten.

Teure Kamera oder iPhone?

Ausgesprochen flexibel sind die Angebote der deutschen Softwarefirma Ogulo. Hier kann der Anwender frei wählen, welche Optik und welche Geräte er einsetzt. Wer eine gute 360°-Kamera anschafft (ab etwa 350 bis 400 Franken), wird optisch überzeugende Resultate erzielen. Die Software verfügt im Übrigen über Tools, mit denen aus Planunterlagen für Neubauten ebenfalls eine virtuelle Besichtigung erstellt werden kann. Besonders preiswert und einfach lassen sich virtuelle Besichtigungen mit Nodalview erstellen. Mit einem gängigen Smartphone lässt sich alles erledigen, von den Aufnahmen bis zum Hochladen der Bilder zum Provider. Für die Aufnahmen mit dem Handy sind aber ein Stativ und eine separate Weitwinkellinse erforderlich (Fischauge).

Marianne Hager von der Gesewo sagt, dass sie virtuelle Touren in jedem Fall bei geschulten Fachpersonen in Auftrag geben würde. Es ergebe für eine Genossenschaft keinen Sinn, Hardware und Kameras anzuschaffen, die vielleicht zwei Jahre später schon wieder veraltet seien. Dank guten Beziehungen zu einer Winterthurer Firma ist die Gesewo sehr unkompliziert zu einer hochwertigen Lösung gekommen: Diese Firma setzte die Tour mit ihrer eigenen Matterport-Kamera um, und dies erst noch zu einem Freundschaftspreis.

Zusatzinformationen einbetten

Andreas Schmuki von der Stiftung PWG beschreibt das Handling als denkbar einfach und unkompliziert: «Mit etwas Ausprobieren und Übung ist es kein Problem, dass eine unserer Mitarbeiterinnen die Aufnahmen in der betreffenden Musterwohnung gleich selbst macht.» So unterschiedlich die Systeme auch sind: Praktisch allen ist gemeinsam, dass sich in der Nachbearbeitung wesentliche Zusatzinformationen digital einbetten lassen: etwa Details zu den Küchengeräten, massgenaue Pläne und

Grundrisse, Details zur Aussicht, weitere Informationen zur Siedlung und Umgebung usw.

Angebote der Internetplattformen

Auf den grossen Immobilienplattformen wie Homegate, Scout24 und Newhome hat die Zahl virtueller Touren deutlich zugenommen. Ein Sprecher von Scout24 sagt zum Beispiel, dass eine solche aktuell bei mindestens 1000 Ausschreibungen fest integriert sei. Die Zahlen belegen, dass man sich damit positiv abhebt. Sprecher der Plattformen betonen, dass Angebote mit virtueller Besichtigungsmöglichkeit mehr Klicks erzielen als solche, die «nur» Fotos beinhalten. Neben Scout24 bieten auch Homegate und Newhome ihren Kunden inzwischen eigene Dienstleistungen an: Entweder nutzt man dazu zum Beispiel die App des Anbieters, oder man gibt die Tour bei einem Kooperationspartner der jeweiligen Plattform in Auftrag. Eine durch einen Profi erstellte Tour für ein Objekt gibt es schon ab 400 bis 500 Franken. Fast umsonst sind diejenigen Varianten, die mit dem Smartphone selbst gemacht werden. Die erwähnten Beispiele von Genossenschaften zeigen, dass bis jetzt digitale Besichtigungen einer Musterwohnung in Neubauten Priorität haben. Ob und in welchem Umfang künftig eine grössere Zahl von Wohnungen auf diese Art und Weise erfasst wird, ist noch offen.

Bleibt natürlich die Frage, wie echt und wahrheitsgetreu die Aufnahmen wirklich sind. So wie bei allen Bildern und Videos lassen sich Änderungen und Retuschen vornehmen – vorausgesetzt, der Anwender der Software bringt gewisse Vorkenntnisse mit. «Die Bilder zu beschönigen und das Objekt besser darzustellen, als es ist, macht sich aber nicht bezahlt», warnt Marco d'Aujourd'hui von der Ostschweizer Firma 360Around. Kaum Manipulationen lässt das System von Matterport zu, denn bei diesem Dienstleister werden die digitalen Aufnahmen direkt auf seine Server hochgeladen. Andreas Schmuki von der Stiftung PWG hat in dieser Hinsicht keinen Vorbehalt gegenüber der Technologie. Er ist überzeugt, dass digitale Touren authentisch sind: «Da sie auf den echten Aufnahmen in der Wohnung basiert, kommt eine solche Tour der Wahrheit sehr viel näher als von Computern generierte Visualisierungen.» ■