

WIE AUS EINER UNBEKANNTEN PLANBARES WIRD:

Immobilienvisualisierung



3D-Visualisierungen sind zum Standard in der Immobilienvermarktung geworden. Jedoch warten Bauträger und Makler mitunter Wochen auf ihre Bilder. In puncto Kosten sind Visualisierungen schwer planbar und mit sehr individuellem Aufwand verbunden ... | VON JESSICA SCHMIDT

Die visuelle Kommunikation ist für uns Menschen der wichtigste Informationskanal. Etwa vier Fünftel aller Informationen nehmen wir über die Augen wahr. Bilder spielen hierbei eine besondere Rolle: Sie bilden die Wirklichkeit ab, hinterlassen einen starken und bleibenden Eindruck und können begeistern. Nicht zufällig heißt es: „Ein Bild sagt mehr als tausend Worte“. Online-Shops nutzen diesen Effekt z.B. mittels Produktkonfiguratoren, mit denen Sie Kleidung, Möbel oder Autos in Ihrer Wunschvariante zusammenstellen und so direkt erleben, wie Ihr Produkt am Ende aussehen wird.

Digitale Visualisierung entscheidet über Verkaufserfolg

Gerade bei hochpreisigen Anschaffungen wollen Kunden nicht mehr die sprichwörtliche Katze im Sack kaufen. Dieser Trend hält auch im Immobilienbereich Einzug. Auf Basis von Plänen und Fotos wird ein fotorealistisches Abbild der Immobilie erarbeitet, obwohl diese in einer Vielzahl der Fälle erst auf dem Papier existiert. Diese realitätsnahe Darstellung weckt Emotionen und kann leichter in seiner Gesamtheit erfaßt werden. Der potentielle Kunde sieht das Bauprojekt direkt in der zukünftigen Nachbarschaft oder im Panorama der Berge. Dabei gibt es unterschiedliche Arten der Immobilienvisualisierung.

Am häufigsten treffen Kunden auf visualisierte Außenansichten. Bei Innenvisualisierung richten 3D-Designer einen oder mehrere Innenräume bereits vor Baubeginn virtuell ein. In 3D-Grundrissen erstellen Designer anhand von Plänen eine dreidimensionale Draufsicht auf den Grundriß einer Immobilie. Bei 360-Grad-Touren bewegt sich der Kunde interaktiv und spielerisch durch komplett eingerichtete Wohnungen oder Büros, kann sich drehen und per Mausclick oder Touch-Berührung von Raum zu Raum springen. Eine Sonderform der Innenvisualisierung ist das Digital-Home-Staging, die virtuelle Einrichtung von Bestands-

Anzeige

Label
Handwerk – digital

Label Software

Wir erleichtern Ihre Arbeit durch Digitalisierung -
im Büro und mobil per App!

Unsere SHK Softwarelösung bietet:

- ✔ Auftragsverwaltung
- ✔ Projektverwaltung
- ✔ Kundendienst
- ✔ Fotodokumentation
- ✔ Zeitwirtschaft
- ✔ Einsatzplanung
- ✔ Controlling
- ✔ ... und vieles mehr!



Weitere Informationen:
www.label-software.de



☎ 0521 5241950
✉ info@label-software.de

» immobilien. Digital-Home-Staging kommt beispielsweise zum Einsatz, wenn Altbauten erst saniert werden müssen oder noch bewohnt werden. Mithilfe von digital neu eingerichteten und renovierten Innenräumen erstrahlt der Altbau am Computer in neuem Glanz, bevor überhaupt mit dem Umbau begonnen wurde. Die Besitzer müssen niemandem Einblick in ihren Wohnbereich gewähren.



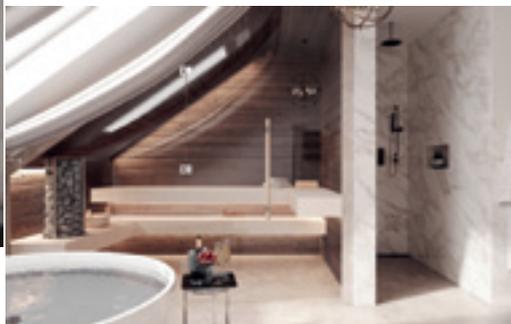
Wenn Zeit Geld ist

In der Immobilien- und Baubranche ist aufgrund der hohen laufenden Kosten Eile beim Verkauf geboten. Häuser, Wohnungen oder Büros veräußern sich nicht von heute auf morgen. Zudem ist Zeit in der Baubranche sprichwörtlich Geld. Bauträger wollen daher Immobilien oft schon im Rohbau oder noch vor Baubeginn verkaufen. Verkäufer oder Vermieter von Bestandsimmobilien können sich keinen Leerstand leisten. Statische Außen- und Innenvisualisierungen sind daher bereits Standard beim Immobilienverkauf, wobei Außenvisualisierungen überwiegen. Weniger häufig anzutreffen sind 360-Grad-Touren. Zudem bearbeiten Visualisierungsagenturen Projekte als Individualprojekte. Jedes Haus, jede Wohnung, jedes Zimmer wird individuell virtuell eingerichtet. Um ein realistisches Abbild zu liefern, müssen nicht nur

Materialien und Möbel stimmig ausgewählt sein, realistisch wirken und der



Einrichtungsstil zur Zielgruppe passen. Auch die Proportionen, Maßstäbe und der Lichteinfall im Raum müssen korrekt berechnet werden. Aus diesen Gründen kann es mehrere Wochen dauern, bis Visualisierungsagenturen liefern, weil jede Visualisierung von Grund auf neu gearbeitet wird. Am Ende stehen Zeit- und Kostenfaktoren, für die Bauträger und Makler Kosten und Nutzen abwägen.



sehr groß, weswegen nur stationäre Begehungen möglich sind. Der Unternehmer sieht jedoch großes Potential für die Zukunft. „Virtual Reality und Augmented Reality in der Erweiterung werden mit Sicherheit in der Immobilienvisualisierung heiße Themen werden.“

Noch Fragen? <https://miviso.com/>

Wie diese Visualisierungsspezialisten agieren, erklärt Michael Danklmaier von Miviso: „Wir haben festgestellt, daß Kunden immer wieder ähnliche Einrichtungsmuster wünschen. Daraus haben wir sechs verschiedene Einrichtungsstile entwickelt. Innerhalb jeden Stils greifen wir auf große 3D-Bibliotheken mit allen möglichen virtu-

ellen Baumaterialien und Einrichtungsgegenständen zurück, die sich über die Jahre aufgebaut haben. Diese wurden so aufbereitet, daß der 3D-Visualisierer mit vergleichsweise geringem Aufwand den Raum einrichten kann.“ So könne Danklmaiers Unternehmen aufgrund professioneller Vorlagen und Templates in ihrer Bibliothek mit Drag-and-Drop auch komplexe Innenvisualisierungen mehrerer Räume binnen fünf bis zehn Werktagen zum Fixpreis liefern. Außenvisualisierungen sind komplexer. Diese sind in zwei bis drei Wochen produziert. Es ist das gleiche Spiel wie andernorts auch: aus Individualprojekten werden Standardprodukte. Prozeßkonsolidierung ist dazu der Schlüssel. Die Schnelligkeit moderner Immobilienvisualisierer macht die Visualisierung zum planbaren Baustein in der Immobilienvermarktung. Statische Innen- und Außenvisualisierungen, aber auch Animationen werden immer häufiger anzutreffen sein.

Zukunftsvision Virtual Reality

Dabei sei das Ende der Entwicklung noch längst nicht erreicht, erklärt Michael Danklmaier: „In den letzten Jahren durften wir vereinzelt auch Virtual-Reality-Touren für Wohnungen erstellen und auf Messen präsentieren. Sehr zur Begeisterung der Messebesucher und neugierigen Käufer.“ Zwar seien die Anforderungen an die Hardware bislang noch

Visualisierungen binnen zwei Wochen zum Fixpreis

Diese Marktlücke haben findige Unternehmer erkannt. Sie liefern Außen- und Innenvisualisierungen in deutlich kürzerer Zeit als bisher.