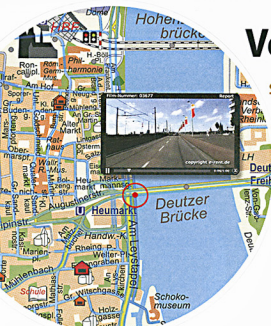


Vorteilhafte Videos

STREET VIEW ■ Online-Filme von Straßen sind ein gutes Marketinginstrument, doch das neue Internet-Angebot von Google bereitet manchen Unternehmen auch Sorgen.

Von Roswitha Loibl



Gebäude im Netz – Vor- oder Nachteil?

In einigen Wochen schlägt für Immobilienigentümer die Stunde der Wahrheit. Ist ihr Gebäude im Internet auf Google Street View zu sehen oder nicht? Wer rechtzeitig widersprochen hatte, der kann sich auf eine Lücke im Straßenbild einstellen. Eine Lücke kann allerdings auch dann klaffen, wenn der Eigentümer gar nichts gegen die Darstellung einzuwenden hatte – und sie im Gegenteil sogar als Marketinghilfe begrüßt.

Gerade Wohnungsunternehmen wissen nicht, was sie sehen werden. Denn jeder Mieter konnte bei Google seinen Widerspruch einreichen; der Eigentümer wurde darüber nicht informiert und schon gar nicht dazu gehört. Für Dr. Peter Hitpass vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen VNW ergeben sich daraus juristisch spannende Fragen wie beispielsweise: „Kann ein Wohnungsunternehmen einen Mieter oder Google verklagen, weil sein Haus gepixelt wurde?“ Dennoch überwiegen für ihn die Chancen für die Immobilienbranche, denn die Vermietung werde durch Bilder erleichtert. Diese Auffassung teilen andere wohnungswirtschaftliche Verbände wie der VdW Rheinland Westfalen.

Von der juristischen Seite geht auch Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, an das Thema. Er sieht zwei Grundrechte in Konkurrenz: den Schutz der Persönlichkeit und den Schutz des Eigentums. Bedenklich findet er Googles Reaktion in einem anderen Fall: Zwei Mitgliedsunternehmen seines

Verbandes wollten ihre Gebäude nicht auf Street View erscheinen lassen. „Sie erhielten die Antwort, dass juristische Personen kein Widerspruchsrecht haben. Diese Rechtsauffassung teilen wir nicht.“ Eine gesetzliche Regelung könnte die offenen Fragen klären, doch vorerst scheint sie nicht in Sicht. Statt einen Entwurf vorzubereiten, hat die Bundesregierung die Wirtschaft zur Erarbeitung eines „Datenschutz-Codex“ aufgefordert. Zum IT-Gipfel am 7. Dezember soll er vorliegen.

Aktualisierung nicht vorgesehen

Ein weiteres ungelöstes Problem von Google Street View ist die mangelnde Aktualität der Bilder. Christian Osthus, Referent beim Zentralen Immobilien Ausschuss ZIA, weist darauf hin, dass sie bis zu zwei Jahre alt sind, wenn sie eingestellt werden – und auch eine Aktualisierung ist nicht vorgesehen. „Was passiert mit Flächen, die zum Zeitpunkt der Aufnahme noch nicht entwickelt waren?“, fragt er. Wenn dann eines Tages ein schickes Bürogebäude dort steht, wo im Film eine alte Bruchbude zu sehen ist, dürfte das ein deutlicher Nachteil sein.

Ob Straßenvideos vorteilhaft für die Immobilienbranche sind, diese Frage beantwortet der Makler Hans-Peter Forkel ganz klar mit Ja. Er hat schon seit 2008 seine Erfahrungen mit einem ähnlichen Online-Angebot gemacht. Der Kölner, der mit seiner Firma E-Rent auf die Vermittlung von möblierten Wohnungen spezialisiert ist, ließ drei Autos mit Kameras durch Köln, Bonn und Düsseldorf fahren. Die Videostadtpläne mit dem Namen Prima Facie wurden im Laufe von zweieinhalb Jahren erstellt. „Die Hauptschwierigkeit war, dass wir nur bei schönem Wetter fahren konnten“, meint Forkel, der keine städtische Genehmigung benötigte, aber im Vorfeld die Polizei von

seinen Aufnahmen informierte. Er geht nicht so tief ins Detail wie Google. Zum Beispiel lässt er keine Hausnummern mitlaufen, weil die Objekte nicht individualisierbar sein sollen. Damit löst sich auch das Datenschutzproblem.

Forkel ist überzeugt davon, dass die Filme ihm wirtschaftliche Vorteile verschafft haben: „Wir haben sogar das Jahr 2009 relativ reibungslos überstanden, und in 2010 läuft es richtig gut.“ Rund 60 Prozent seiner Kunden sind Firmen, die für ihre Mitarbeiter schnell eine passende Wohnung suchen. Da lohnt sich die Investition, die er auf „deutlich mehr als 500.000 Euro“ beziffert. Die Kosten fielen an für die Erstellung eigener Karten, das Filmen und Schneiden und für die Web- und Datenbankprogrammierung. Rund die Hälfte der Kosten habe er mittlerweile schon wieder eingespielt, da seine Vermittlungszahlen über Plan liegen. Als Vorteile für sein Unternehmen nennt Forkel die Steigerung des Bekanntheitsgrades und den Imagegewinn als Makler, der sich sichtbar für seine Kunden engagiert.

Die Videostadtpläne sind im Grunde nur eine logische Weiterentwicklung von Hans-Peter Forkels visuellen Angeboten, die er mit einer unbereisbaren Leidenschaft ständig verbessert. Schon 1999 stellte er Innenraum-Fotos der vermittelbaren Wohnungen ins Netz, 2002 folgten bewegte Bilder. Jüngst hat er ein Videosystem aus Kanada besorgt, bei dem sechs Kameras Filme von Wohnungen drehen. „Das ermöglicht eine natürliche Raumbegehung.“ Als Kameramann ist ein selbst konstruierter Roboter tätig, damit kein Mensch im Raum zu sehen ist.

Das Interesse der Immobilienbranche an den Geodatendiensten ist groß. Der ZIA musste eine Informationsveranstaltung im September in Berlin extra in einen größeren Saal verlegen, um alle rund 90 Zuhörer unterzubringen. Und ImmoScout24.de hat bereits angekündigt, den Dienst in seine Suchseiten einzubinden. ■