

Deko-Elemente, Farbakzente und neue Möbel sollen beim Home Staging die Vorzüge von Immobilien unterstreichen. Ziel ist es, diese dadurch nicht nur zu einem besseren Preis, sondern auch schneller zu verkaufen.



Home Staging

Vorzeige-Wohnung

Fotos: Thinkstock

Was gut aussieht, verkauft sich auch gut. Diese Grundregel des Wirtschafts-Einmal-eins gilt für beinahe alle Branchen und Produkte, wird aber gerade bei Immobilien - wo wir gemeinhin doch unsere größten Investitionen tätigen - meist vernachlässigt. Leere Räume sollen, schlecht

beleuchtet, potenzielle Käufer überzeugen, oft genug gelingt das nicht. „Noch größer wird das Problem, wenn bewohnte und dementsprechend abgewohnte Objekte zum Verkauf gelangen, die auf Interessenten oft wenig attraktiv wirken“, sagt Gabriele Roseneker, die mit ihrem Unternehmen Wohn-Sinne Wohnungen und Häu-

ser, aber auch Geschäftsflächen und Büroräume für den Verkauf aufhübscht.

„Abhängig von den Gegebenheiten erstellen wir einen Maßnahmenkatalog, wie das Objekt aufgewertet werden kann und setzen diesen auf Wunsch auch gerne um.“ Da wird dann ordentlich aufgeräumt und ausgemistet, bei Bedarf werden kleine Reno-

vierungsarbeiten durchgeführt, wird vorhandenes Mobiliar neu arrangiert oder werden Einrichtungsgegenstände und Accessoires durch Leihgegenstände ersetzt, um eine neutrale Atmosphäre zu schaffen.

Home Staging nennt sich dieses Face-Lift für Immobilien, das in den USA bereits seit den 1970er Jahren prak-

„Wir sehen das als Win-Win-Situation“



Foto: IG Immobilien

Hermann Klein, Geschäftsführer IG Immobilien

Seit kurzem setzt die IG Immobilien bei der Vermietung und beim Verkauf von Objekten auf Home Staging. Geschäftsführer Hermann Klein erklärt, warum man sich dazu entschieden hat und welche Vorteile sich dadurch ergeben.

Warum vertraut die IG Immobilien auf Home Staging?

Wohnimmobilien sind eine sehr emotionale Angelegenheit. Mittels Home Staging versuchen wir das Potenzial eines Objektes anschaulich zu vermitteln. Ziel ist aber nicht die reine Dekoration oder gar das Kaschieren etwaiger Mängel - vielmehr gilt es, den besonderen Charakter eines Raums zu erfassen und zur Geltung zu bringen. So sind die Interessenten besser in der Lage,

sich die Wohnung als ihr zukünftiges Heim vorzustellen und die Proportionen richtig einzuschätzen.

Wie setzen Sie Home Staging ein?

IG Immobilien setzt Home Staging aktuell in drei ihrer Wohnhausanlagen ein. Dabei werden meist ein bis zwei häufig vorkommende Wohnungstypen je Wohnhaus ausgewählt und mit passendem Leihmobiliar, Accessoires, Beleuchtung oder einem entsprechenden Farbkonzept gestaget. Interessenten können sich so ein besseres Bild von der Raumaufteilung der Wohnung machen und erhalten zusätzlich trendige Ideen & Anregungen für ihr zukünftiges Heim.

Welcher Aufwand ist dafür notwendig?

Wir wählen die Wohnungen aus, geben unsere Wünsche & Vorstellungen etwa der Home Staging Agentur „Wohnfee“ bekannt, erhalten kurz darauf einen Konzeptvorschlag und innerhalb einer Woche ist die Wohnung ins richtige Licht gerückt. Wird die Wohnung vermietet oder verkauft, wird sie innerhalb einer Woche wieder leer geräumt. Wenn möglich, werden die Möbel und Accessoires gleich wieder in ein anderes frei stehendes Top verlagert.

Welche Kosten entstehen dabei und wie rechnen sich diese?

Wir sehen Home Staging als eine Win-Win-Situation. Der Interessent erhält eine wesentliche Entscheidungsunterstützung und wir vermieten unsere Objekte dadurch deutlich schneller. Durch die perfekte Inszenierung kann sich der Mieter oder Käufer wirklich auf die Fakten konzentrieren und so leichter das passende Objekt finden.

Ist in Zukunft an einen weiteren Ausbau des Themas gedacht?

Sollte die Nachfrage nach möblierten Wohnungen steigen, werden wir ein Konzept überlegen, mit dem man auf Wunsch Wohnungen auch komplett ausgestattet und möbliert anmieten kann. Ob mit „Furniture Leasing“, bei dem man innerhalb kürzester Zeit brandneue Möbel, Accessoires und Elektrogeräte für ein Objekt anmieten kann oder durch Kauf der Möbel ist noch offen und kommt auf die Marktentwicklung an. Wir werden aber auch in Zukunft auf Home Staging setzen, um unsere Objekte perfekt für die Vermietung oder den Verkauf präsentieren zu können.

um die Vorteile ihrer Immobilien zu unterstreichen. „Wir versuchen damit das Potenzial eines Objektes anschaulich zu vermitteln“, sagt Hermann Klein. „Ziel ist aber nicht die reine Dekoration oder gar das Kaschieren etwaiger Mängel - vielmehr gilt es, den besonderen Charakter eines Raums zu erfassen und zur Geltung zu bringen. So sind die Interessenten besser in der Lage, sich die Wohnung als ihr zukünftiges Heim vorzustellen

und die Proportionen richtig einzuschätzen.“

Glaubt man diversen Studien, ist das auch dringend notwendig: Demnach verfügen 80 Prozent der Bevölkerung über kein räumliches Vorstellungsvermögen und kann sich die eigene Zukunft in einem unmöblierten oder in einem zu stark personalisierten Raum nicht vorstellen. Dazu kommt: Der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist zwar vordergründig von Lage, Quadratmeter-

anzahl und Ausstattung der Immobilie abhängig, aber auch eine höchst emotionale Angelegenheit. Stören einen potenziellen Käufer die Ausstattung oder Farbgebung eines Objekts, oder auch nur die dort fremdartigen Gerüche, bildet sich kein emotionaler Bezug und die Kaufentscheidung wird erschwert oder ganz verhindert.

BITTE BLÄTTERN SIE UM

tiziert wird und das Ziel verfolgt, eine Immobilie professionell für den Verkauf vorzubereiten. Zunehmend kommt der Trend nun auch in Mitteleuropa an, auch in Österreich setzen immer mehr Unternehmen, wie etwa die IG Immobilien (siehe Interview mit Geschäftsführer Hermann Klein auf dieser Seite), auf Home Staging,

Vorzeige-Wohnung

FORTSETZUNG

Wie bei der Liebe entscheidet also der erste Eindruck, eine zweite Chance kriegt man oft nicht. „Man muss also gleich im ersten Moment mit einem guten Auftritt punkten, um mehr Interesse zu wecken“, sagt Roseneker. „Gelingt das, werden die Immobilien im Regelfall auch deutlich schneller veräußert oder vermietet.“

Aktuell ein Stolperstein für Roseneker ist der Preis ihrer Dienste, es fehlt vielfach noch am Verständnis dafür, in die Präsentation eines Objektes zu investieren. Dabei



Kleine Maßnahmen mit großer Wirkung: Oft reichen bereits einige ausgewählte Wohnaccessoires, um leere, leblose Räume für potenzielle Interessenten attraktiver zu gestalten.

liegen die zu erzielenden Preisvorteile durch Home Staging laut Experten bei bis zu 15 Prozent, was die Kosten für die Aufhübschung als Peanuts erscheinen lässt: 3,60 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche kostet bei Wohn-Sinne etwa die Er-

stellung eines individuellen Maßnahmenkatalogs für ein Objekt, weitere 360 Euro werden fällig, wenn diese Maßnahmen auch umgesetzt werden sollen. „Home Staging für eine kleine Wohnung kostet in Summe also etwa 500 Euro“, sagt Rosen-

eker, „wird sie durch die Maßnahme nur um einen Monat schneller vermietet sind die Kosten bereits wieder hereingespielt.“ Was gut aussieht, verkauft sich eben auch für Immobilien.

Jürgen Zacharias

Home Staging – Anbieter in Österreich

Wohn.Fee

Die BUWOG zählt ebenso zum Klientel des Wiener Home Staging-Unternehmens Wohn.Fee wie Eva Immobilien, Normreal und IG Immobilien. Zusätzlich bietet Wohn.Fee aber auch ein Mietmöbel-Service sowie Home Styling-Beratungen an, Geschäftsführerin Yvonne H. Werginz ist zudem als Repräsentantin der Deutschen Gesellschaft für Home Staging und Redesign e.V. tätig.

Gusenbauerstraße 4,
3. Stock, Top 28,
1090 Wien
Tel. 01/310 43 88
www.wohnfee.at

Barbara Perfahl

Die Diplompsychologin optimiert Möblierung und Dekoration für den Verkauf, bietet aber auch

wohnpsychologische Beratung und Einrichtungsberatung an. Dabei ist sie vornehmlich in Hamburg und Niedersachsen tätig, als Österreicherin bietet sie ihre Dienste aber auch in Oberösterreich an.

Tekenbarg 26, 21224 Rosengarten, Deutschland
Tel. 0043/4105-770926
www.die-wohnpsychologin.de

Katrin Erhart Real Estate & Property

Das Wiener Unternehmen hat sich vorwiegend auf die Vermarktung von Liegenschaften im hochwertigen Segment spezialisiert. Um den Verkaufszeitraum zu minimieren und den Verkaufswert von Immobilien zu steigern, bietet man aber auch Home Staging an.

Maria Theresienstraße
19/22, 1090 Wien
Tel. 0699/129 20 650
www.katrinerhart.co



Foto: www.wohnrone.at

„Man muss gleich im ersten Moment mit einem guten Auftritt punkten, um mehr Interesse zu wecken. Gelingt das, werden die Immobilien im Regelfall auch deutlich schneller veräußert oder vermietet.“

**Gabriele Roseneker,
Wohn-Sinne**

Raum und Seele

In Personalunion bietet Elisabeth Schlicker mit ihrem Unternehmen Raum und Seele Homestaging und Homestyling an. Das Informationsgespräch ist kostenlos, ein Maßnahmenkatalog mit konkreten Verbesserungsvorschlägen schlägt mit 250 Euro zu Buche und die Umsetzung des Maßnahmenkataloges (je nach Objekt und Aufwand) mit weiteren 8 bis 12 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Messerschmidtgasse 26/3, 1180 Wien
Tel. 0699/88 79 80 92
www.home-staging.at

Wohn-Sinne

Neben Farb-, Licht- und Stilberatung für den Wohn- und Arbeitsbereich umfasst das Leistungsportfolio von Wohn-Sinne auch individuelle Wohlfühlberatungen, Einkaufsbegleitung und eben Home Staging. Zu den Kunden zählen sowohl Immobilienunternehmen als auch Makler und Privatverkäufer. Wiener Straße 76/2/5
3002 Purkersdorf
Tel. 0699/11009516
www.wohn-sinne.at