

# Wenn die Fantasie zu müde ist...

## Home Staging - visuelles Schminken der „Braut aus Beton“

Ein Erfahrungsbericht von Thorsten Pahlke

Home Staging? Nie gehört? Ich auch nicht. Erst im Sommer 2018 erfuhr ich vom Makler meines Vertrauens, dass es diesen speziellen Service gibt. Was kann man sich unter Home Staging vorstellen? Ist sowas teuer? Wer macht das? Gerne schildere ich Ihnen meine Erfahrungen...

Ende des letzten Jahres haben meine Frau und ich unser Traumhaus gefunden oder soll ich schreiben, es hat uns gefunden? Egal - das ist eine andere Geschichte. Wir verliebten uns in das alte Haus an der Schulstraße und schnell stand fest: Dies soll unser neues Castle werden.

Um uns unseren Traum zu erfüllen, musste die aktuelle Immobilie verkauft werden. „Bei dem heutigen Markt kein Problem“ - solche Sätze hört man momentan überall. Doch was man hört ist nicht gleich das, was man umsetzen kann. Wir entschieden uns schnell, diese Sache in die Hände eines Profis zu legen und gaben dem Immobilienmakler Sven Langecker aus Elmshorn den Auftrag, unser Haus zu verkaufen.



Zimmer vorher...



und nachher.

So ein Hausverkauf ist schon spannend. Die ersten Interessenten kamen schnell, weitere folgten. Der Markt ist groß, die Angebote vielseitig - meist sehr teuer, einige viel zu teuer. Mithilfe des Maklers konnte ein durchschnittlicher Marktwert ermittelt werden. Einer, mit dem man nicht nach den Sternen greift, sondern einer, der realistisch ist. Denn auch wenn es so scheint, dass jedes Haus immer und überall verkauft werden kann - die Finanzdienstleister stimmen selbst in der heutigen Zeit nicht jeder Finanzierung zu.

Im Laufe der Zeit schauten sich einige Interessenten unsere Doppelhaushälfte an. Leider stets ohne den erhofften Erfolg. Die Gründe waren verschieden. Die Größe, der Schnitt - vielleicht auch die Einrichtung? Zunächst reagiert man darauf nicht sehr erfreut, wenn der Makler einem erzählt, dass es vielleicht der eigene Geschmack ist, der anderen nicht gefallen könnte. Aber vielleicht kann es schon sein, dass der Farbton „Pflaume“ im Flur doch ein wenig einengend sein kann? Oder der antike Schrank nicht ins Bild von modern eingerichteten Menschen passt?

Da wir unser neues altes Haus schon gekauft hatten und inmitten der Renovierungsarbeiten steckten, schlugen wir vor, ganz auszuziehen, um den neuen Betrachtern eine neue Sichtweise zu bieten. Toller Plan, oder? Doch dieser ging nicht auf. Der Makler signalisierte uns, dass viele Besichtigter nun nicht mit der „nackten“ Immobilie klar kamen.

„Passt mein Sofa hier rein?“, „Kann ich den Schrank hier stel-



Der Mann, der die Fantasie neu entfacht: Michael Witt von Wohnhelden

len?“, „Ist hier genug Platz für die Essecke?“ - Fragen über Fragen, auf die selbst der Immobilienprofi keine Antworten wusste. Stopp! Er wusste zwar die Antworten nicht, aber er hatte einen tollen Rat für uns und wir hörten zum ersten Mal das Wort „Home Staging“.

### Was ist denn Bitteschön ein Homestager?

Unser Makler stellte uns den Homestager Michael Witt aus Itzehoe vor. Herr Witt hat vor sieben Jahren die Firma „Wohnhelden“ gegründet. Zu der Zeit kannten noch sehr wenige Menschen die Leistungen und Dienste eines „Stagers“. Wir stellten direkt die Frage: Was macht und ist ein Homestager?

„Home Staging ist die effektive, verkaufsfördernde Maßnahme bei der Immobilienvermarktung mit dem Ziel, den bestmöglichen ersten Eindruck zu vermitteln. Dadurch werden mehr Interessenten angesprochen und die hergerichtete Immobilie hebt sich positiv von der Vielzahl der angebotenen Objekte ab.“, erklärt Michael Witt. Ich möchte hinzufügen, dass man ein Home Staging mit der Einrichtung vieler Musterhäuser vergleichen kann. Meine Frau und ich waren uns einig: Das hört sich gut an. Allerdings haben gute Dinge auch meistens einen guten Preis. Je nach Größe und Aufwand kann ein mittlerer vierstelliger Betrag zusammenkommen. Dafür bleibt die Immobilie drei Monate lang „gestaged“.

Der Aussage von Herrn Witt, dass sich nur zwei von zehn Personen eine leere Immobilie eingerichtet vorstellen können, stimmten wir zu, da wir die Erfahrung bereits sammeln konnten. Wir beauftragten die Wohnhelden und waren sehr gespannt auf das Ergebnis. Würden die Profis es schaffen, die Fantasie der nächsten Interessenten zu beflügeln?

### Das Ergebnis

Nach knapp einer Woche Einrichtungszeit und drei Umzugswagen voll mit Möbeln und Accessoires später, stand des Ergebnis fest. Ich war echt baff. DAS war unser Haus? Ich erappte mich bei der gedanklichen Fragestellung, wie so wir uns nicht so eingerichtet hatten? Das Ergebnis war echt spitze. Und so sahen es auch die nachfolgenden Betrachter, denn keine sechs Wochen später verlebte sich ein junges Pärchen in unsere Doppelhaushälfte und kaufte sie.



Ein perfektes Team in Sachen Immobilienverkauf: Immobilienmakler Sven Langecker (li.) und Michael Witt (Wohnhelden).



Das Wohnzimmer "nackt"



Das Wohnzimmer von Michael Witt eingerichtet bzw. gestaged

### Zusammenfassung

Meine Frau und ich haben eins beim Verkauf einer Immobilie gelernt: Immobilienmakler und Homestager sind ihr Geld wert - wenn sie gut sind! Wir hatten das Glück, mit dem Makler Sven Langecker und dem Stager Michael Witt auf absolute Profis in ihrer Sparte zu treffen. Es machte sehr viel Spaß mit den beiden unser Haus zu verkaufen und wer nicht gerade ein drei Jahre altes Einfamilienhaus in Sackgassenlage verkaufen will (die gehen

immer), der sollte sich vielleicht auch schon im Vorweg mit dem Thema Home Staging beschäftigen. Um den Erfolg, den wir generieren konnten, zu untermauern, möchte ich hier noch eine Aussage von Herrn Witt anmerken. Er sagte uns, dass er von 110 Aufträgen, die er in den letzten sieben Jahren erhalten hat, 107 positiv abschließen konnte.

Infos unter:  
[www.langecker-immobilien.de](http://www.langecker-immobilien.de)  
[www.wohnhelden.de](http://www.wohnhelden.de)