

Immobilien richtig fotografieren



Ein Bild sagt mehr als tausend Worte – auch auf den Internetportalen. Wer seine Immobilie verkaufen möchte, kann mit guten Fotos mehr Aufmerksamkeit erregen, mehr Nachfrage für sein Angebot erzeugen und so einen höheren Preis erzielen. Lesen Sie die zehn wichtigsten Tipps, wie Sie Immobilien richtig fotografieren. Dann ist der erste Schritt für eine erfolgreiche Vermarktung bereits getan.

Vorgarten aufräumen

Aufnahmen von Außen gehören zu jedem Exposé. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sollte der Vorgarten aufgeräumt und ordentlich arrangiert werden. Der Käufer möchte sich auf den eigenen Garten oder einen gepflegten Vorgarten freuen. Daher sollten die Hecken geschnitten, der Rasen gemäht und am Eingangsbereich eine schöne Pflanze platziert werden. Das Bild sollte einen einladenden Eindruck hinterlassen. Daher sollten Sie die Aufnahmen möglichst im Sommer machen.

Eingangsbereich säubern

Ein sauberer Türknauf, ausgerichteter Briefkasten und eine gepflegte Eingangstür hinterlassen den wichtigsten Eindruck, bevor das Objekt betreten wird. Tipps: Entfernen Sie Wasserflecken, Staub und Sand von der Tür, klopfen Sie die Fußmatte aus, putzen Sie die

Türscheiben und hängen Sie einen Blumenkranz an die Tür. Machen Sie ein Foto mit einer halb-offenen Tür. Auf der Aufnahme wird man den Flur sehen. Aus diesem Grund hängen Sie die Jacken weg, verstauen Sie Schlüssel und Schals in einer Kommode und sorgen für eine helle Atmosphäre.

Küche und Bad neutral halten

Die Küche und das Badezimmer sind wichtige Räume in einem Wohnobjekt. Vor allem die Hygiene spielt eine zentrale Rolle. Auf den Aufnahmen sollte Ordnung und Klarheit zum Ausdruck kommen. Tipps: Oftmals sind Bäder hell gefliest, aber bunte Handtücher, zehn Shampoos und unzählige Kosmetikartikel hinterlassen eine abschreckende Wirkung. Für Aufnahmen von der Küche empfehlen wir: Entfernen Sie abgenutzte Schneidebretter, große Gewürzsammlungen, Messerblöcke und alte Topflappen. Die Bilder von der Küche und dem Badezimmer müssen Ordnung und Sauberkeit zum Ausdruck bringen. Ein moderner zeitgemäßer Zustand erhöht das Verkaufspotenzial, denn diese Bereiche sind die Kostentreiber bei einer nötigen Modernisierung.

Keine persönlichen Gegenstände

Fernsehzeitung auf dem Couchtisch, Stricksachen auf dem Sofa, Elch an der Wand, Poster vom Idol, religiöse Symbole – all diese Gegenstände haben auf Fotos Ihrer Immobilie nichts zu suchen. Der Interessent soll nicht Ihre Hobbys oder die Interessen der Familienmitglieder sehen, sondern soll sich mit seinen Möbeln und Wohnvorstellungen in Ihren Räumen gedanklich einrichten. Dies ist nur möglich, wenn die Wohnräume möglichst sauber, leer, ordentlich und geordnet wirken. Tipp: Das Sofa sollte zum Garten oder Kamin ausgerichtet sein und wenige Dinge den Ausblick stören. Entfernen Sie bunte Teppiche, alte Gardinen und romantische Wandbilder. Für das Fotografieren wählen Sie einen Standort, von dem aus das Zimmer möglichst großzügig und hell wirkt.



Die Räume sollten aufgeräumt und neutral sein.

Beim Fotografieren Räume gut ausleuchten

Käufer möchten möglichst viel Raum für wenig Geld. Also lassen Sie die Räume mit wenigen Mitteln größer wirken: Öffnen Sie die Jalousien und platzieren Sie Stehlampen in dunklen Ecken. Ein mit Licht durchfluteter Raum sorgt auch bei Besichtigungen für eine angenehme Atmosphäre. Die Raumdiagonale ist die wichtigste Achse für die Größenwirkung. Daher sollte sie nicht mit Möbeln verstellt werden. Auch durch das gezielte Aufhängen von Spiegeln können Sie den Raum größer wirken lassen.

Raumwände aufbereiten

Haben Sie kleine Kinder oder Tiere, bleibt es nicht aus, dass die Farbe an den Wänden oder die Tapeten an bestimmten Stellen einen Abrieb aufweisen. Auf Fotos sind solche Stellen sichtbar – trotz Photoshop. Investieren Sie etwas Zeit und Material, um die Stellen zu streichen. Vor allem im Flur sind diese Stellen offensichtlich und müssen behoben werden.

Keller und Garagen aufräumen

Der potenzielle Käufer interessiert sich nicht nur für die schönen Zimmer, das moderne Bad und die saubere Küche, sondern auch der Keller und die Garage stehen auf seiner Agenda. In diesen Räumen zeigt sich die Qualität eines Gebäudes, denn hier sieht man unverputzte Wände, Rohre und Leitungen. Für Aufnahmen von der Heizungsanlage und den Kellerräumen sollte aufgeräumt und entrümpelt werden. Umso leerer ein Keller ist, desto eher entsteht ein Vertrauen in die Qualität des Objekts.

Kurz vor dem Fotografieren Fußböden pflegen

Bodenbeläge sind für viele Käufer ein wichtiges Kriterium. Daher sollten sie auf Fotos bestmöglich präsentiert werden. Für jedes Bodenmaterial gibt es spezielle Pflegeprodukte, die ein stumpfes Parkett glänzen lassen, matten Fliesen Glanz verleihen und hartnäckigen Schmutz aus Teppichböden entfernen. Um den Fußboden möglichst hochwertig zu präsentieren, sollten Sie ihn unmittelbar nach dem Auftragen der Pflegeprodukte fotografieren. Im nebelfeuchten Zustand haben Holz und Fliesen einen schönen Glanz. Nutzen Sie den Augenblick.

Aus dem richtigen Winkel fotografieren

Sie müssen kein Meister der Fotografie sein, um gute Immobilienfotos zu schießen. Für die Fotos stellen Sie sich am besten in den Türrahmen des jeweiligen Raumes und versuchen in Richtung der schräg gegenüberliegenden Raumecke zu fotografieren. Eine größere Raumtiefe erhalten Sie, wenn sich im Vordergrund keine Objekte oder Gegenstände befinden. Beim Fotografieren muss die Kamera exakt in der Waagerechten ausgerichtet sein. Für Fotos von Immobilien bietet sich in der Regel das Querformat an. Wenn Sie selbst keine gute Kamera haben, leihen Sie sich eine Kamera von Freunden. Damit die Bilder nicht verwackelt aussehen, sollten Sie ein Stativ verwenden.

Den richtigen Zeitpunkt wählen

Last but not least: Planen Sie den Verkauf der Immobilie im Winter, dann lassen Sie Garten und Räume bereits im Sommer professionell fotografieren. Planen Sie den Verkauf in den nächsten zwölf Monaten und haben gerade renoviert oder anderen Verschönerungen vorgenommen, dann machen Sie Bilder und archivieren das Ergebnis.

Um Immobilien richtig fotografieren zu können, sollten Sie unsere zehn Tipps beherzigen. Nur so lässt sich der maximale Preis erzielen. Fehlt Ihnen der kritische Immobilienblick, dann laden sie Freunde ein und gestalten Sie gemeinsam das Objekt um. Oftmals muss nur ein wenig Zeit investiert werden, denn Putzmittel, Baumaterial und Geräte sind vorhanden. Dadurch werden Haus, Garten oder Wohnung optisch aufgewertet und die Immobilienfotos vermitteln einen professionellen Eindruck.

Gutes Fotomaterial ist für die Vermarktung einer Immobilie sehr wichtig. Der nächste Schritt ist die Erstellung eines ansprechenden, professionellen und vollständigen Exposés. InPro Immobilien unterstützt Immobilienverkäufer während des gesamten Vermarktungsprozesses – natürlich auch beim Fotografieren der Immobilien. Tel.: 07123 – 97 27 50.

