

LANZENDÖRFER
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

**Bewertung von
Wohnimmobilien**

Rheinallee 74 | 53173 Bonn
Telefon 0228 36 50 80
www.lanzendoerfer-immobilien.de

ImmobilienAnzeiger

Der Immobilien- und Wohnungsmarkt der Region

LANZENDÖRFER
IMMOBILIEN

**Ihr Spezialist für
Wohnimmobilien**

Rheinallee 74 | 53173 Bonn
Telefon 0228 36 52 52
www.lanzendoerfer-immobilien.de

Wohlige Wohnwelt für den Augenblick

„Home Staging“ soll den Verkauf von Immobilien beschleunigen. Auch in der Region erfreut es sich großer Beliebtheit

Von Axel Vogel

Der Eigentümer des etwa 145 Quadratmeter großen Reihenhauses mit Garten an der Elisabeth-Enseling-Straße in Bonn hatte bereits einige Anstrengungen in Sachen Verkauf unternommen. Von Berufs wegen musste er sich von seiner Immobilie trennen. Doch bei der Suche nach einem Käufer beging er drei Monate lang jeden Fehler, „den ein Verkäufer begehen kann“, sagt Jürgen Knees (57), seit 27 Jahren Immobilienberater in der Region Bonn/Rhein-Sieg. Das habe bei schlechten Fotos angefangen und bis zu unrealistischen Preisvorstellungen gereicht. Inzwischen hat der Eigentümer Knees mit der Vermarktung beauftragt, und der ist guten Mutes, das Haus zügig verkauft zu bekommen. Seine Hoffnungen setzt er nicht nur auf ein Bieterverfahren (der GA-Immobilienseite vom 5. Oktober), sondern vor allem auf das sogenannte Home Staging.

Dabei handelt es sich um eine Art Verkaufsförderung. Knees nennt es Verkaufsbeschleuniger. Im Prinzip geht es beim Home Staging darum, dass Profis – oft Raumausstatter – durch die Einrichtung der Immobilie einem zügigen Verkauf den Boden bereiten. Aus Sicht von Knees bringt das Verfahren Vorteile für alle Beteiligten. Ob das Ganze auch im Falle des Reihenhauses im Bonner Stadtteil Lessenich/Meßdorf funktioniert und sich bei einem Startpreis von 350.000 Euro ein Käufer findet, wird sich heute zeigen: Bei einem Open-Haus-Termin können sich Interessenten das Haus ansehen. Das wurde inzwischen ansprechend von Susan Rau, einer auf Home Staging spezialisierten Unternehmerin aus Wuppertal, mit Möbeln und Accessoires eingerichtet. Andere Experten bestätigen: Das Aufbereiten von Immobilien gewinnt an Bedeutung.

Wenn man einen Interessenten für eine Immobilie begeistern will, hat man dazu nicht viel Zeit: „Ob



Feingemacht: Makler Jürgen Knees im Wohnzimmer der Immobilie in Lessenich, die mit Home Staging eingerichtet wurde.

FOTO: AXEL VOGEL

einem ein Objekt gefällt, entscheidet sich oft in den ersten sieben Sekunden“, weiß Knees aus Erfahrung. „Wenn in der Zeit nicht der Funke überspringt, brauche ich mit dem Kunden oft gar nicht in die zweite Etage zu gehen.“ Darum komme es darauf an, dem Interessenten sofort ein behagliches Wohngefühl zu vermitteln. Experten aus dem Home-Staging-Bereich gelingt das aus Sicht von Knees trefflich.

Um eine allein für den Verkauf geschaffene Wohnwelt in dem Objekt zu kreieren, vergleichbar in

etwa einem Filmset, beauftragt er daher regelmäßig auf eigene Rechnung die Agentur von Susan Rau. Solche Agenturen gibt es inzwischen viele in Deutschland, sagt Ulrike Krasemann, Vorstandsmittglied des Vereins „Deutsche Gesellschaft für Home Staging und Redesign“: „Home Staging boomt. Als sich unser Verein 2010 gegründet hat, gab es 20 Agenturen, heute sind es 200.“ Dabei spricht sie von einem eigenen Berufsbild, das sich entwickelt habe. Warum das in den USA bereits seit den 70er Jahren bekannte

Verfahren so spät hierzulande an Zuspruch gewinnt, erklärt Fachfrau Krasemann so: „Das Ganze musste im Immobilienbereich Zeit haben zu wachsen.“ Dass Home Staging derzeit auch in Deutschland boomt, wundert sie nicht: „Ein gebrauchtes Auto verkauft man schließlich auch nicht ohne Aufbereitung.“

Um Erfolg bei der häuslichen Verkaufsverschönerung zu haben, rät die Deutsche Gesellschaft für Home Staging und Redesign, einige Grundregeln zu beachten. So sollten beste Lichtverhältnisse und

eine Optimierung des Platzes gewährleistet sein. Ganz wichtig ist der Aspekt der Entpersonalisierung: Das Haus soll so neutral wie möglich präsentiert werden. Daher gehören private Dinge wie religiöse Symbole, Sammlungen, Krimskräms und Fotos „entrümpelt“. Aus gutem Grund, erklärt Home-Staging-Expertin Susan Rau: „Dem Käufer gelingt die Identifikation mit seiner zukünftigen Immobilie viel leichter, wenn sie von der persönlichen Prägung des Verkäufers befreit ist.“ Der zukünftige Bewohner solle nicht das

Gefühl haben, in die Privatsphäre seines Vorgängers einzudringen und nicht von dessen Lebensstil in seiner eigenen Vorstellungskraft für die zukünftige Nutzung beeinflusst werden.

Mit dem Einrichten einer Kurzzeit-Wohnwelt hat Immobilienberater Knees beste Erfahrungen gemacht. Dabei geht es aber nicht nur um Gewinnmaximierung: „Die zehn bis 15 Prozent, die ich in etwa durch Home Staging mehr für ein Objekt bekomme, machen den Braten auch nicht mehr fett.“ Zumal die Kosten für das Home Staging noch abgezogen werden müssen. Laut Rau belaufen diese sich „in der Regel auf zwischen ein und drei Prozent des Verkaufspreises“.

Auch bei gewerblichen Immobilien machbar

Wichtiger ist für Knees, mit der Methode die Verkaufszeiten drastisch zu senken: „Ein halbes Jahr ist in der Regel bei einem Haus das Minimum.“ Wie er zuletzt bei einer Immobilie in Wachtberg vorerzählt habe, „war das Haus in 60 Tagen verkauft“. Das erspare dem Makler Aufwand, dem Verkäufer Kosten, „und der Käufer kann noch vor dem Verkauf sehen, was man aus einer Immobilie machen kann“, so Knees. Die meisten Kunden hätten nämlich zunächst überhaupt keine Vorstellung. Er ist sich sicher, dass jede Immobilie es gebrauchen kann, „beim Verkauf im bestmöglichen Licht gesehen zu werden“. Und zwar vom kleinen Einfamilienhaus bis zur großzügigen Luxusvilla.

Andrea Heppel, die mit ihrem Bonner Unternehmen „Stilquelle“ ebenfalls auf Home Staging spezialisiert ist, gibt ihm Recht. Sie hat die Erfahrung gemacht, dass sich etwa gewerbliche Immobilien mit Home Staging zum Teil sogar noch besser verkaufen lassen als private: „Mein Rekord war eine 1980er-Jahre-Immobilie, die sich dank eines guten Einrichtungskonzeptes noch am gleichen Tag verkauft hat.“



Das Markenzeichen qualifizierter Immobilienmakler, Verwalter und Sachverständiger



Bakic-Immobilien	53111 Bonn Rathausgasse 22-24 info@bakic-immobilien.de	Tel. 02 28 / 44 55 99 Fax 02 28 / 44 55 90 www.bakic-immobilien.de
BENDER IMMOBILIEN & HAUSVERWALTUNG	Bonn St. Augustin	Tel. 02 28 / 96 28 585 www.IMMOBILIEN-BENDER.de
BONACCURA Immobilien Verkauf/Vermietung/Bewertung	53123 Bonn Rochusstraße 65	Tel. 02 28 / 9 64 88 0 www.bonaccura.de
Horst Günter von Carnap Immobilien Cremer GmbH	53332 Bornheim 53424 Remagen Grabenstraße 13	Tel. 0 22 27 / 35 14 Tel. 0 26 42 / 2 30 28 E-Mail: info@immobiliencremer.de
DELTA Immobilien GmbH	53175 Bonn-Bad Godesberg Wurzerstr. 108	Tel. 02 28 / 9 52 58-0 www.delta-immobilien.net
DOERING IMMOBILIEN www.villenmakler.de	53639 Königswinter Herresbacher Str. 7 (altes Postamt)	Tel. 0 22 44 / 87 09 75 Büro Bonn: 02 28/47 50 52
Ewald Immobilien Sachwert KG	53225 BN-Beuel, Hermannstr. 60 E-Mail: hje@ewald-immoinvest.de	Tel. 02 28 / 47 32 22 Fax 02 28 / 46 71 75
VON EMHOFEN IMMOBILIEN OHG gegründet 1976	53340 Meckenheim, Wachtbergstr. 6 50933 Köln, Kirschburg, Str. 238 50374 Erftstadt, Sanddornweg 6 E-Mail: info@von-emhofen.de	Tel. 02 28 / 46 32 46 Tel. 02 21 / 9 40 55 10 Fax 02 28 / 40 99 09 www.vonemhofen.de
Flörken Immobilien www.immobilienkoelnbonn.de	53113 Bonn Menuhinstraße 2	Tel. 02 28 / 33 83 83-0 info@ikbn.de
Björn Grube & Partner Immobilienberatung OHG	53225 Bonn-Beuel Stiftsstraße 46 www.grubeundpartner.de	Tel. 02 28 / 47 00 67 Fax 02 28 / 47 00 60 E-Mail: immo@g-rdm.de
Horst Gundelach Immobilien- und Finanzmakler	53177 Bonn Talstraße 8 Erfolgreich seit 1968	Tel. 02 28 / 95 22 80 Fax 02 28 / 95 22 822 Horst.Gundelach@t-online.de
Immobilienkontor Mroch & Newman	In der Wehrhecke 39, 53125 Bonn www.mroch-newman.de	Tel. 02 28 / 9 18 11 33 welcome@mroch-newman.de
Dirk Kleine Immobilien Verkauf + Vermietung von Haus- und Grundbesitz	53113 Bonn Karl-Carstens-Straße 10 info@dirkkleineimmobilien.de	Tel. 02 28 / 85 45 85 08 Handy: 0176 / 61 97 39 75 www.dirkkleineimmobilien.de

Kraft Immobilien GmbH ... seit 1979 www.kraft-bonn.de	53115 Bonn Schloßstraße 1 Verkauf und Vermietung von Haus- u. Grundbesitz	Tel. 02 28 / 31 60 51
Lanzendörfer Immobilien & Sachverständigenbüro Erster Bonner Makler zertifiziert nach EU Norm DIN EN 15733	53173 Bonn, Rheinallee 74 www.lanzendoerfer-immobilien.de	Tel. 02 28 / 36 52 52 info@lanzendoerfer-immobilien.de
Limbach, R. Dieter Immobilien KG Maklerhaus seit 1959	53111 Bonn Bertha-von-Suttner-Platz 2-4 E-Mail: immobilien@limbach-online.com	Tel. 02 28 / 98 16 00 Fax 02 28 / 9 81 60 10 www.limbach-online.com
MARYNIAK IMMOBILIEN Verkauf • Vermietung • Bewertung	53127 Bonn-Lengsdorf Im Mühlenbach 35 A www.maryniak-immobilien.de	Tel. 02 28 / 79 71 62 Fax 02 28 / 6 20 32 01 info@maryniak-immobilien.de
Nöthen Grundbesitz GmbH	53115 Bonn, Argelander Str. 148 Entwickeln, planen, bauen, verwalten...	Tel. 02 28 / 20 94 894 Tel. 0163 / 20 10 338
Nöthen & Nöthen Immobilien GmbH & Co. KG	53115 Bonn, Argelander Str. 148 10435 Berlin, Hagenauer Straße 14 mail@noethen-noethen-immobilien.de	Tel. 02 28 / 20 94 894 Tel. 0163 / 20 10 338 www.noethen-noethen-immobilien.de
PeBo GmbH Verwaltung von Wohnungseigentum	Christian-Lassen-Str. 12 53117 Bonn	Tel. 02 28 / 55 95 20 www.pebo-bonn.de

Mietnebenkosten: Großer Spielraum bei Vorauszahlung

In den zurückliegenden Jahren sind die Miet-Nebenkosten stark gestiegen. Allein die Energie-Ausgaben für Gas haben sich zwischen 2000 und 2005 um 21 Prozent erhöht, die Strompreise um über 18. In Anbetracht dessen versuchen manche Vermieter von wenig attraktiven Wohnungen dadurch neue Mieter zu finden, indem sie die Nebenkosten-Vorauszahlung bewusst niedrig ansetzen. So hat der Mietinteressent beim Unterschreiben des Mietvertrags im Gefühl, geringe Mietkosten zu haben. Das böse Erwachen kommt einige Monate später in Form einer gesalzenen Nachzahlung, wenn die tatsächlich angefallenen Nebenkosten abgerechnet werden. De jure muss nämlich der Vermieter die Nebenkosten-Vorauszahlung nicht automatisch anheben, wenn im Vorfeld hohe Nachzahlungen nötig waren, weil beispielsweise die Gebühren und Energiepreise stark gestiegen sind. Mieter, die sich auf diese Weise von unseriösen Vermietern geprellt fühlen, haben nur dann eine juristische Handhabe, wenn sie ihrem Vermieter nachweisen können, dass ihn dieser mit einer niedrigen Vorauszahlung bewusst täuschen wollte.

Immobilienbüro PERERA Vermietung / Verkauf	BONN / BERLIN / MÜNCHEN www.immobilienbuero-perera.de	Tel. 02 28 / 25 01 17 Fax 0 30 / 89 00 66 71
Hausverwaltung Herbert Raab Architekt	53111 Bonn, Weiherstr. 14 www.architektraab.de	Tel. 02 28 / 98 19 10 Fax 02 28 / 98 19 18
RE/MAX Immobilienhandel www.remax-immobilienhandel.de	53177 Bonn Akazienweg 2-10 / im Heiderhof Center	Tel. 02 28 / 538 796 0 Fax 02 28 / 538 796 29
ROGGENDORF IMMOBILIEN	53129 Bonn-Dottendorf www.roggendorf-immobilien.de	Tel. 02 28 / 36 76 12 40 info@roggendorf-immobilien.de
Saller Immobilien IVD In Beuel - Für Beuel Ihr Partner seit 34 Jahren	53225 Bonn-Beuel Friedrich-Breuer-Str. 93 www.saller-immobilien.de	Tel. 02 28 / 47 06 00 Fax 02 28 / 47 66 01 info@saller-immobilien.de
Schmitz, Hans-Jürgen Immobilien	53113 Bonn Rheinweg 31 immoschmitz@t-online.de	Tel. 02 28 / 23 52 31 / 23 64 41 Fax 02 28 / 23 75 06
Immobilien Schmuck Vermietung/Verwaltung/Verkauf	53125 Bonn, Borsigallee 5 info@immobilien-schmuck.de	Tel. 02 28 / 88 606 42-0 Fax 02 28 / 88 606 42-4
Schopp-Immobilien GmbH Projektentwicklung	53604 Bad Honnef Hauptstraße 106 Immobilienbewertungen nach dem Baugesetzbuch	Tel. 0 22 24 / 93 91 - 0 Fax 0 22 24 / 93 91 - 20 www.schopp-immobilien.de
Staffel Immobilien GmbH (Verkauf/Vermietung/Bewertung)	53604 Bad Honnef Hauptstraße 15	Tel. 0 22 24 / 93 78-0 www.staffel-immobilien.de
Stockhausen Fachvermittlung für Haus und Grund	53111 Bonn, Fürstenstr. 6 53604 Bad Honnef 53639 Königswinter	Tel. 02 28 / 63 39 49 Tel. 0 22 24 / 8 04 68 / 9 Tel. 0 22 23 / 90 60 561
Taubitz Immobilienconsulting OHG	53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler Bergstraße 24 Büroeingang: Bergstraße/Ecke Heerstraße	Tel.: 0 26 41 / 91 63 14 www.taubitz-immobilienconsulting.de
Wissen Immobilien Immobilien-Hausverwaltungen	53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler Telegrafenbergstraße 36	Tel. 0 26 41 / 9 03 09 60 www.wissen-immobilien.de

www.ivd-expertensuche.net