

Home Staging – Online-Dating für Immobilien

Entrümpeln, einrichten und verkaufen. Mit Home Staging wird ein Haus, eine Wohnung oder ein Büro ideal inszeniert, um die Verkaufschancen zu erhöhen. Corina Bühler aus Ottikon weiss genau, wie sie das Beste aus einem Wohnobjekt herausholen kann.

Inneneinrichtungen sind schon lange keine Neuheit mehr und der Wunsch, schöner zu wohnen, keine Seltenheit. Eine Immobilie jedoch vollkommen umzugestalten oder neu einzurichten, um sie danach besser zu verkaufen, klingt erst einmal ungewöhnlich.

Doch genau dieses Konzept findet unter dem Begriff Home Staging gerade immer mehr Anklang. In den USA ist der Immobilienmarkt ohne Aufwertungsprozess bereits gar nicht mehr denkbar. Und auch in der Schweiz bieten immer mehr Unternehmen Home Staging an.

Eines davon ist die cbp immoraum ag, mit der Corina Bühler Redesigns und Stagings durchführt. «Home Staging ist das In-Szene-Setzen einer Immobilie für den Verkauf», erklärt die Ottikerin. «In Szene setzen» – das bedeutet, eine Immobilie von ihrer besten Seite zu präsentieren, damit sie schneller und zu einem höheren Preis verkauft werden kann. «Bei jeder Immobilie findet man eine Sonnenseite, so Corina Bühler. «Und diese hebe ich beim Staging hervor.»

Die Visitenkarte einer Immobilie

Um die Vorteile eines Objekts zu erkennen, braucht es ein ge-

schultes Auge. Sie sind meist dort, wo der Blick als Erstes hinget – sei es eine Dachschräge oder ein besonderes Fenster. Um diese Vorzüge zu erkennen, sondiert Corina Bühler bei einem Auftrag als Erstes vor Ort die Lage. Sie sieht sich die Räume genauestens an und macht Fotos. Bei bewohnten Immobilien macht sie anschliessend eine Offerte mit Massnahmenplan, den sie mit dem Verkäufer abstimmt. Und schliesslich legt sie los mit dem eigentlichen Home Staging.

Dieses beginnt schon beim Aussenbereich: ein geputzter Vorplatz, eine gemähte Wiese. «Der Aussenbereich ist die Visitenkarte», sagt Corina Bühler. Ein bis zwei Tage verbringt sie mit dem Einrichten und Umstellen. Bei leer stehenden Immobilien geht es darum, den Räumen eine Struktur zu geben. So zeigt Bühler den Interessenten, wie sie das Potenzial ausnutzen können. «Ich liefere ein Beispiel, wie man darin leben könnte.»

Entpersonalisieren und neutralisieren

Eher gegenteilig sieht das Vorgehen bei bereits bewohnten Objekten aus. Sie sind häufig überfüllt, da sich über die Jahre viel ansammelt. Besonders ältere Leute haben ausserdem oft



► Corina Bühler liebt die Arbeit mit Möbeln.

dunkle Möbel und Wohnwände. Und auch viele persönliche Gegenstände können einen Interessenten abschrecken – zum Beispiel ein alter Katzenbaum oder Jagdtrophäen. Deshalb werden bewohnte Immobilien beim Home Staging zuerst ein-

mal entpersonalisiert und neutralisiert.

Die Persönlichen Gegenstände, alle dunklen Möbel und Wohnwände kommen raus. Eingrichtet wird mit luftigen, neutralen Sachen. Hierbei muss

Corina Bühler einfühlsam mit ihren Kunden umgehen. «Sie können manchmal gar nicht verstehen, dass ihre Einrichtung nicht das ist, was die Zielgruppe anspricht.» Anstelle einer Wohnwand verwendet Corina Bühler beispielsweise gerne Side-

boards. «Das sieht schon ganz anders aus.»

So oft wie möglich arbeitet sie mit den Möbeln, die die Besitzer schon haben. Manchmal reicht das für die optimale Inszenierung aber nicht aus. Für diesen Fall und für leer stehende Objekte hat Corina Bühler ein Lager mit Einrichtungsgegenständen, die sie immer wieder neu zusammenstellen kann. Die Möbel und Dekorationsstücke sammelt Bühler von überall her zusammen. «Ich schaue mir natürlich auch jedes Käseblättchen an», sagt sie und lacht. Etwas Neues kauft sie jedoch nur, wenn sie es für einen Auftrag braucht.

Nach dem Einrichten sorgen feine Dekorationen wie Decken, Bilder und Blumen für den letzten Feinschliff. Für die Präsentation lässt Corina Bühler zudem alle Rollläden rauf und zieht die Vorhänge zur Seite. So viel Licht wie möglich soll in den Raum kommen. Auch ein simpler Weissanstrich – ein sogenannter Umzugsanstrich – kann Wunder wirken.

Zu 80 Prozent einrichten

Sie entrümpelt, richtet neu ein, streicht Wände – das klingt nicht viel anders als eine gewöhnliche Inneneinrichtung. Im Gegensatz



► Mit viel Licht und einer schönen Beleuchtung wirken Räume mit Dachschrägen gleich ganz anders.



vorher ◀



► Licht, Blickwinkel und ein paar schlichte Dekorationen machen ein ansprechendes Bild aus.

dazu, richtet Bühler beim Home Staging jedoch nicht für eine bestimmte Person, sondern für eine ganze Zielgruppe ein. Dementsprechend ist die Zusammenarbeit mit dem Kunden nicht so eng, die Arbeit dafür effizienter.

Für Corina Bühler ist Home Staging kaum mit Inneneinrichtung zu vergleichen. «Beim Home Staging richte ich eine Wohnung nur zu 80 Prozent ein», sagt sie. Indem sie eine Wohnung möglichst neutral hält, spricht sie

nämlich am meisten Interessenten an. Bei einer Inneneinrichtung beachtet sie hingegen alle Wünsche des Kunden und richtet eine Immobilie bis ins letzte Detail liebevoll ein.

Ganz abgesehen davon ist das Endergebnis beim Home Staging nur zur Inszenierung und bleibt nicht bestehen. Sobald Corina Bühler fertig ist mit ihrem Werk, sorgt ein Fotograf für gute Bilder. Diese sind das A und O für einen erfolgreichen Verkauf.

Denn wer eine Immobilie bereits online von der besten Seite präsentiert, kann sich von der Masse abheben und das Interesse eines potenziellen Käufers wecken. Corina Bühler vergleicht den Immobilienmarkt gerne mit Online-Dating. «Hierbei präsentiert man sich ja auch nicht ungewaschen und verstrubbelt», meint sie. «Man putzt sich heraus und posiert vielleicht mit einem lässigen Accessoire.»

Text: Melina Aeschbach



► Das Licht und eine neutrale Einrichtung spielen beim Home Staging eine entscheidende Rolle.



► Corina Bühler liefert beim Home Staging ein Beispiel, wie man eine Wohnung einrichten könnte.



► Schon ein weisser Anstrich und ein paar Umstellungen können Wunder wirken.