

Schicke Argumente

Home Staging: Wie Problem-Immobilien doch noch verkauft werden



Vorher: Das Wohnzimmer wirkte wie ein Kinderzimmer.



Nachher: Klare Linien, reduzierter Stil – das gefiel.

Von A. Schwegmann

Weiß die Wände, ebenso weiß steril auch der geflieste Fußboden: Kirsten Schildt und Madeleine von Beckerath waren nicht wirklich überrascht, dass dieses Haus nicht gefallen wollte. Die beiden Frauen bedienten sich in ihrem Möbelfundus, befestigten Vorhangstangen und Gardinen, rollten einen Teppich aus und stellten ein Sofa auf den neuen flauschigen Untergrund. Monate später bezog eine Familie das Haus, das ein Jahr lang als Ladenhüter vergeblich in den Immobilienanzeigen vermarktet worden war.

Ein Beispiel wie dieses ist die perfekte Werbung für die Dienstleistung, die die beiden Frauen seit knapp zwei Jahren in und um Hamburg anbieten. Home Staging nennen sie das, was andere knapp als Aufhübschen eines Aschenbrödels bezeichnen. Sie streichen ein paar Wände in bisher schwer verkäuflichen Immobilien, möblieren karge Räume und zeigen so, dass selbst der schlauchförmige Raum mit Dachschrägen geschickt möbliert als kuscheliges Kinderzimmer taugt. Home Staging – die Marktnische im Verkauf von Häusern und Wohnungen, die vorher niemand mochte.

In den USA ist Home Staging so alltäglich wie die amerikanische Sprache. „Dort gibt es Leihmöbelfirmen, die nur diese Dienstleister beliefern“, erzählt Kirsten Schildt. In Deutschland ist die Methode, Häuser exemplarisch zu gestalten und so attraktiver zu machen, bislang exotisch. Neben Agenturen in Hamburg und Berlin haben sich bislang nur wenige Dienstleister getraut, diesen Service in anderen Städten anzubieten.

So etabliert ist er jedoch auch noch nicht für die beiden Frauen in Hamburg. „Es ist noch kein Vollzeitjob“, stellt Kirsten Schildt fest. Die Entscheidung, den ohnehin kostspieligen Verkauf einer



Vorher: Kaltes kinisches Weiß – die Immobilie ließ sich nicht vermitteln.



Nachher: Schick – die weiße Farbe wird ansprechend variiert.

schwierigen Immobilie durch die Home-Staging-Gebührensätze zu erhöhen, fällt vielen Eigentümern schwer – beziehungsweise noch schwer, wie die beiden Frauen hoffen. Beide haben bisher im Marketing gearbeitet und sich privat in der Gestaltung von Räumen weitergebildet. Und sie haben ihre eigenen Erfahrungen gemacht. Madeleine von

Beckerath beispielsweise kannte Home Staging aus ihrer Heimatstadt Stockholm und hätte sich bei ihrem Umzug nach Hamburg einen solchen Service für sich selbst gewünscht. Denn die Schwierigkeit, sich leere Räume attraktiv möbliert vorzustellen, eint das Volk. „90 Prozent der Menschen sind dazu nicht in der Lage“, zitiert Kirsten

Schildt entsprechende Untersuchungen. Das Gleiche gilt bei Wohnungen, in denen noch die Möbel des Vorbesitzers stehen. Wie ein solches Haus mit anderen Tapeten und den eigenen Möbeln aussehen könnte – für die meisten Menschen ist das so schwer vorstellbar wie der Versuch, sich ein Leben mit den Inuits in Grönland auszumalen.

Auf Anhieb haben auch die beiden Frauen selten Lösungen parat. Sie haben es in der Regel mit Problem-Immobilien zu tun, die sich zäh in den Verkaufsanzeigen halten. Das mögen unauffällige Häuser im Hamburger Speckgürtel sein oder Wohnungen, die eigenwillig bis gar nicht geschnitten sind. Derzeit sind die beiden Frauen mit einer 100 Quadratmeter großen Einraumwohnung beschäftigt und raten dem Eigentümer, Wände für ein Schlafzimmer einziehen zu lassen. Schwierig vermittelbar ist auch die Dachgeschosswohnung in der Innenstadt. Alle anderen Wohnungen im gerade sanierten Haus sind bereits verkauft. Diese jedoch wollen bislang niemand haben. Allzu klein sind die Räume, das Wohnzimmer erinnert eher an ein Kinderzimmer aus den 70er Jahren als an einen Raum, in dem zwei Sofas inklusive Regalen und Tisch ihren Platz finden könnten.

Die beiden bleiben bei ihrer Gestaltung jedoch maßvoll, geben lediglich Anregungen und gestalten so dezent wie möglich. „Wir dürfen nicht polarisieren“, meint Kirsten Schildt. Extravagante Möbel wären in diesem Dienstleistungskonzept fehl am Platz.

Auch das haben die beiden Frauen lernen müssen. Bei ihrem ersten Auftrag wollten sie zunächst nur das Wohnzimmer streichen. Weil ihnen das nicht reichte, schickten sie ihren Maler durch das ganze Haus. „Lehrgeld“, kommentiert die Hamburgerin. Beim nächsten Mal wussten die beiden, dass niemandem damit gedient ist, wenn sie als Innenrichterin arbeiten.

Ihnen zur Seite stehen Gärtner, Architekten, Maler und immer wieder Reinigungsfirmen. Die werden von den Home-Staging-Frauen besonders oft beauftragt. Denn ein Haus, das gefallen soll, muss aufgeräumt sein. „Da darf kein Altglas mehr stehen. Der erste Eindruck ist entscheidend.“

www.home-staging.de