

In diesem Blogbeitrag >>>

Was ist Home Staging – und welche Varianten gibt es?

Warum ist Home Staging ein effektives

Verkaufsinstrument?

Ablauf eines typischen Home-Staging-Projekts: so funktioniert's

Für welche Immobilien eignet sich Home Staging besonders?

Was kostet Home Staging – und lohnt sich der Aufwand?



Home Staging: Der Schlüssel für schnelle und erfolgreiche Immobilienverkäufe

Was versteht man unter Home Staging - und welche Varianten gibt es? >>>

Home Staging bedeutet wörtlich übersetzt „das Inszenieren eines Zuhauses“. Ziel dieser Methode ist es, eine Immobilie für den Verkaufsprozess optimal in Szene zu setzen – mit dem Ergebnis, potenzielle Käufer emotional anzusprechen, den Verkaufsprozess zu beschleunigen und im Idealfall einen höheren Verkaufspreis zu erzielen.

In Ländern wie den USA oder Skandinavien gehört Home Staging seit vielen Jahren zum Standard beim Immobilienverkauf. Auch in Deutschland wird diese verkaufsfördernde Maßnahme zunehmend beliebter. Je nach Ausgangslage und Immobilientyp gibt es verschiedene Formen des Home Stagings:

- **Aktions-Staging:** Diese Variante eignet sich besonders für noch bewohnte Immobilien. Nach einer individuellen Einrichtungsberatung wird die Wohnung mithilfe eines Farb- und Gestaltungskonzepts optimiert. Die überarbeitete Präsentation wird professionell fotografiert – ideal für das Exposé und Online-Inserate.
- **Klassisches Home Staging:** Diese Form kommt vor allem bei leerstehenden Immobilien zum Einsatz. Die Räume werden mit ausgewählten Möbeln, Accessoires und Dekorationen so eingerichtet, dass sie wohnlich und ansprechend wirken – ohne die Fantasie der Interessenten zu überfordern.
- **Show Flat / Musterwohnung:** In Neubau- oder sanierten Mehrfamilienhäusern werden einzelne Wohnungen gezielt als Musterwohnung hergerichtet. Diese dienen als Beispiel für Besichtigungen und helfen potenziellen Käufern, sich besser in die Wohnsituation hineinzusetzen.
- **Home & Business Styling:** Diese Variante bezieht sich nicht nur auf den Immobilienverkauf, sondern auch auf die Umgestaltung von privat oder gewerblich genutzten Räumen. Je nach Bedarf reicht die Bandbreite von kleinen optischen Anpassungen bis hin zur vollständigen Neueinrichtung.

Warum ist Home Staging ein effektives Verkaufsinstrument? >>>

Home Staging macht aus einer Immobilie ein begehrenswertes Zuhause – und das ist entscheidend für den erfolgreichen Verkauf. Ziel ist es, potenziellen Käufern eine klare Vorstellung davon zu geben, wie sich die Räume künftig nutzen und gestalten lassen. Durch eine gezielte Einrichtung und stilvolle Dekoration entsteht eine wohnliche, einladende Atmosphäre, die Emotionen anspricht und die Vorstellungskraft anregt. Diese gezielte Aufwertung betrifft insbesondere zentrale Bereiche wie Wohnzimmer, Küche oder Badezimmer. Statt leerer oder überladener Räume erleben Interessenten eine durchdachte Raumwirkung, die hilft, sich selbst in der Immobilie „zuhause“ zu fühlen.

Die positive Wahrnehmung wirkt sich nicht nur auf die Attraktivität der Immobilie aus, sondern stärkt auch das Vertrauen in den Verkäufer. Studien zeigen: Professionell inszenierte Immobilien verkaufen sich in der Regel schneller – und oft zu einem besseren Preis.

Ablauf eines typischen Home-Staging-Projekts: so funktioniert's >>>

Ein professionelles Home Staging kann durch spezialisierte Agenturen oder erfahrene Home Stager durchgeführt werden. Der genaue Ablauf hängt vom Zustand der Immobilie sowie dem vereinbarten Leistungsumfang ab – in der Regel folgt das Projekt jedoch einem klaren Ablauf in mehreren Schritten:

- 1. Besichtigung & Beratung:**
Zunächst besichtigt der Home Stager die Immobilie und analysiert Potenziale und Herausforderungen. Im Anschluss erfolgt ein individuelles Konzept, das auf die Zielgruppe, die Lage und den Stil der Immobilie abgestimmt ist.
- 2. Vorbereitung der Immobilie:**
Bevor die eigentliche Inszenierung beginnt, wird die Immobilie von persönlichen Gegenständen befreit. Je nach Bedarf werden Aufräumarbeiten, Entrümpelungen oder kleinere Verschönerungen vorgenommen – etwa durch Malerarbeiten, Gartenpflege oder Reparaturen.
- 3. Inszenierung der Räume:**
Nun beginnt das eigentliche Staging: Die Räume werden so eingerichtet, dass sie ein harmonisches, neutrales Gesamtbild ergeben und die Vorzüge der Immobilie optimal zur Geltung kommen. Dabei wird bewusst auf hochwertige, aber zurückhaltende Möblierung und Dekoration gesetzt, um eine möglichst breite Käuferschicht anzusprechen.
- 4. Einsatz von Mobiliar und Requisiten:**
Je nach Budget und Immobilientyp kommen echte Möbel, Leihmöbel oder spezielle Staging-Requisiten wie Pappmöbel zum Einsatz. Viele Agenturen verfügen über ein eigenes Möbellager, aus dem passende Einrichtungsgegenstände ausgewählt werden.
- 5. Fotodokumentation:**
Abschließend wird die gestagte Immobilie professionell fotografiert – ein wichtiger Schritt für die spätere Vermarktung auf Immobilienportalen und im Exposé.

Dank dieser gezielten Aufbereitung wirkt die Immobilie nicht nur gepflegter, sondern auch wertiger – und ermöglicht Interessenten, sich auf Anhieb in die Wohnsituation hineinzudenken.

Für welche Immobilie eignet sich Home Staging besonders? >>>

Grundsätzlich eignet sich Home Staging für nahezu alle Immobilientypen – unabhängig von Größe, Lage oder Preisklasse. Denn jede Immobilie profitiert von einer professionellen Präsentation, die ihre Stärken betont und Kaufinteressenten emotional anspricht.

Besonders wirkungsvoll ist Home Staging bei:

- Leerstehenden Immobilien:**
Ohne Einrichtung wirken Räume oft kalt, kleiner oder schwer einschätzbar. Durch Home Staging erhalten Interessenten eine bessere Vorstellung von Proportionen und Nutzungsmöglichkeiten – ein entscheidender Vorteil bei der Vermarktung.
- Altbau- und renovierungsbedürftigen Objekten:**
Auch Immobilien mit „Charakter“ oder Renovierungsbedarf können durch gezielte Aufwertung deutlich an Wirkung gewinnen. Home Staging hilft hier, das Potenzial sichtbar zu machen und emotionale Barrieren zu senken.
- Hochpreisigen Immobilien:**
Gerade im Premiumsegment ist ein professionelles Erscheinungsbild essenziell. Home Staging schafft hier einen ersten Eindruck auf höchstem Niveau – und kann entscheidend zur Kaufentscheidung beitragen.
- Noch bewohnten Immobilien:**
Auch bewohnte Objekte lassen sich stagen – durch gezieltes Umgestalten, Reduzieren und Dekorieren. Ziel ist es, eine möglichst neutrale, einladende Atmosphäre zu schaffen, ohne den persönlichen Stil zu sehr in den Vordergrund zu stellen.

Darüber hinaus kann Home Staging auch bei **Mietobjekten** sinnvoll sein – etwa bei hochwertigen Neubauten oder möblierten Vermietungen. Hier ist jedoch eine genaue Kosten-Nutzen-Abwägung erforderlich, da die Investition in Relation zur Mietdauer und Miethöhe stehen sollte.

Was kostet Home Staging – und lohnt sich der Aufwand? >>>

Die Kosten für ein professionelles Home Staging variieren je nach Objektgröße, Zustand der Immobilie und Umfang der gewünschten Leistungen. In der Regel bewegen sich die Ausgaben zwischen **1 und 3 % des angestrebten Verkaufspreises**. Alternativ wird manchmal auch ein Festpreis oder eine Pauschale auf Basis der **Wohnfläche** vereinbart.

Ein typisches Leistungspaket umfasst unter anderem:

- Beratung und Konzeptentwicklung
- Möbel- und Dekorationsverleih
- Aufbau, Inszenierung und Fotodokumentation
- ggf. kleinere kosmetische Maßnahmen (z. B. Streichen, Entrümpeln, Gartenarbeiten)

Für preisbewusste Eigentümer oder bei eingeschränktem Budget kann auch **virtuelles Home Staging** eine interessante Alternative sein. Hierbei wird die Immobilie digital aufbereitet – mithilfe spezieller Software lassen sich Möbel und Dekorationen fotorealistic in leere Räume einfügen. Diese Programme sind oft bereits für wenige Hundert Euro verfügbar.

Lohnt sich der Aufwand?

Home Staging kann die Verkaufsdauer deutlich verkürzen – oft um mehrere Wochen oder sogar Monate. Gleichzeitig lässt sich durch die ansprechendere Präsentation häufig ein höherer Verkaufspreis erzielen. In vielen Fällen amortisieren sich die Investitionen daher vollständig oder führen sogar zu einem finanziellen Mehrwert.

Im nächsten Blogbeitrag lesen Sie wissenswertes zum Thema >>>

Welche Bodenbeläge gibt es? Übersicht & Entscheidungshilfe

Sie möchten den Verkehrswert Ihrer Immobilie professionell ermitteln oder ein überzeugendes Exposee für die Vermarktung erstellen lassen? Kontaktieren Sie uns für eine kostenlose Beratung – wir erstellen Ihnen gerne ein individuelles Angebot für Ihre Immobilie.



CB.WOHN(T)RAUM.

-Immobilien-

In der Seiters 28 | 66564 Ottweiler

Tel.: 0157/54168580

Mail:

kontakt@cb-wohntraum-immobilien.de

Web:

www.cb-wohntraum-immobilien.de