Ein Wohnzimmer, das lediglich mit einem Gartentisch, einem Gartenstuhl und einem Bürosessel bestückt ist, wirkt auf den ersten Blick wenig einladend. Fotos (3): oh

Der gleiche Raum, nachdem Senta Hoffmann am Werk war: Die Wände sind hell gestrichen, wenige Möbel, Lampen, ein Teppich sowie Deko-Accessoires machen das Zimmer wohnlich.

Für den Verkauf aufgepeppt

KREIS ESSLINGEN: Home Stager richten Immobilien her – Dienstleistung ist für schwer vermittelbare Objekte gefragt, aber auch für Luxusimmobilien

Von Stephanie Danner

Das Bad hat den Charme eines Klinik-Waschraums, im Wohnzimmer sind die Bodenbeläge abgelebt, und im Schlafzimmer hängen Tapeten aus den 1970er-Jahren. Der Garten ist von Unkraut überwuchert, und die Büsche haben seit Jahren keine Schere gesehen. Manchmal wird Senta Hoffmann zu schier hoffnungslosen Fällen gerufen. Aber genau das reizt die gelernte Immobilienwirtin aus Lichtenwald. Sie macht Wohnungen und Häuser fit für den Verkauf oder die Vermietung. Aus Amerika, Großbritannien und Skandinavien ist das Home Staging nach Deutschland gelangt.

Vor sechs Jahren hat Senta Hoffmann erstmals davon gelesen – „in einem Bericht der Eßlinger Zeitung“, erinnert sie sich. Damals überlegte sie, wie es nach der Elternzeit beruflich weitergehen soll. Beim ersten Lesen des Artikels habe sie gedacht: „So ein Blödsinn. Man kann doch nicht wegen etwas Farbe besser verkaufen.“ Doch aus beruflicher Neugier habe sie sich genauer informiert – und ihre Meinung geändert. Sie stellte fest, dass es zum damaligen Zeitpunkt im Kreis Esslingen kein Angebot für Home Staging gab. „Da dachte ich: Dann musst du es selbst machen“, erzählt Senta Hoffmann. Sie habe schon immer leidenschaftlich gern umgeräumt und sei „eine richtige Deko-Tante“. Ein Jahr später hat sie ihr Unternehmen Hoffmann Immobilienpräsentation Home Staging & Redesign gegründet.

Ähnliches erzählt Barbara Löffler von sich. Sie hat durch einen Fernsehbericht vom Home Staging gehört und gedacht: „Das ist meins.“ Sie habe schon immer gern eingerichtet, erzählt die Geschäftsfrau aus Filderstadt, die seit sechs Jahren ihre Firma immprove betreibt. Inzwischen hat sie sich auf Luxusimmobilien und Aufträge durch Bauträger spezialisiert. So richtet sie Musterwohnungen ein, und in Stuttgart hat sie jüngst einen Rohbau aufgepeppt. Wände und Böden waren aus Beton und Estrich, mit Möbeln, Kissen, Bildern und Lampen hat Barbara Löffler das Objekt wohnlich gemacht. „Einem Rohbau Flair zu geben, ist schwer. Aber nach einer Woche war er verkauft“, erzählt sie stolz. Der Kunde wolle emotional empfangen werden, weiß die Home Stagerin. Es sei wichtig zu zeigen, wie eine Wohnung aussehen könnte. „Nur drei von zehn Menschen können sich eine Immobilie möbliert vorstellen“, sagt sie und zitiert damit eine Erhebung des Berufsverbands für Home Staging.

Senta Hoffmann bestätigt, dass es in der Region durchaus Bedarf an Home Staging gebe. Anfragen erhält sie etwa von Maklern, die eine Immobilie seit zwei oder mehr Jahren nicht losbekommen. „Solche Häuser sind verbrannt auf dem Markt“, sagt sie. Doch da liege die Herausforderung. „Man muss eine Wohnung so herrichten, dass sich der Käufer vorstellen kann, dass sie seine wird.“ Mit ihren Auftraggebern geht Senta Hoffmann durch, was alles zu machen wäre. Manchmal genügt Dekoration, ein andermal müssen Handwerker ran. Wie viel gemacht wird, hängt auch vom Budget des Verkäufers ab. Mit neuer Farbe an den Wänden ist oft schon viel gewonnen, so ihre Erfahrung. Allerdings betont sie auch: „Vertuscht wird nichts.“ Wenn es aufwendige Reparaturarbeiten gibt, müsse das der neue Eigentümer erledigen. Sie selbst hat inzwischen zwei Lager für Möbel und Dekorationsartikel. Oft verwende sie Pappmöbel, erklärt Hoffmann. „Man muss nur aufpassen, dass sich keiner draufsetzt“, sagt sie und erzählt von einem Eigentümer, der sich auf ein Pappsofa plumpsen ließ – so täuschend echt sah es aus. Wenn Häuser komplett möbliert werden sollen, greift die Lichtenwalderin auf einen Mietmöbelverleih in Holland zurück. Den Umzugswagen belädt sie virtuell, Möbel und Möbelpacker sind real. Sobald das Objekt verkauft ist, holt der Möbelwagen wieder alles ab. „In Deutschland gibt es so ein Angebot leider nicht“, sagt Senta Hoffmann.

„Nur drei von zehn Menschen können sich eine Immobilie möbliert vorstellen.“ Home Stager helfen nach.

Ein „sehr, sehr volles Lager“ nennt auch Barbara Löffler ihr Eigen. Im Fundus hat sie beispielsweise zig Lampen, denn Beleuchtung sei mit das Wichtigste, um ein Haus wohnlich zu machen. Mit ihren Möbeln kann sie verschiedene Wohnungsgrößen versorgen. Der Stil richte sich nach dem Klientel: So gebe es einmal ein Kinderzimmer, beim nächsten Mal ein Arbeitszimmer; frische Farben, wenn junge Familien erwartet werden; Stylisches, wenn es eine teure Luxuswohnung ist. Auch die Jahreszeiten spielten bei der Farbgebung eine Rolle.

Zu Senta Hoffmanns Kunden zählen auch Privatleute, die sich an sie wenden, bevor die Immobilie zum Verkauf steht. Das sei optimal, sagt die Home Stagerin. „Ich kann einem Eigentümer viel ehrlicher sagen, was er machen muss, als ein Makler.“ Dazu gehört der Tipp, dass alle privaten Dinge weg müssen: Kinderzeichnungen, Familienfotos, religiöse Symbole oder Intimes. „Interessenten müssen sehen: Hier ist Platz für mich.“ Obwohl der Immobilienmarkt derzeit wie leer gefegt erscheint, sei es wichtig, den Verkauf richtig anzugehen. Beide Home Stagerinnen vergleichen den Immobilienverkauf mit dem Autoverkauf – „da wird gesaugt, geputzt, poliert“. So müsse man auch den Hausverkauf angehen, dann erscheine das Objekt wertiger und könne preislich mehr erzielen. „Es wäre aber unseriös, zu versprechen, dass durch Home Staging eine bestimmte Summe mehr reinkommt“, sagt Senta Hoffmann. Für wohlige Atmosphäre könne allerdings jeder sorgen: Farbe, Licht und eine angenehme Raumtemperatur – das seien Grundregeln, die jedoch nicht einmal alle Makler befolgten.

Barbara Löffler ist mit ihrer Firma immprove seit sechs Jahren am Markt und richtet vor allem Objekte für Bauträger ein. Foto: Bulgrin

Eine Deko-Tante sei sie, sagt Senta Hoffmann von sich selbst. Das Verschönern hat sie schließlich zu ihrem Beruf gemacht.