

Die enorme Wirkung der visuellen Immobilieninszenierung

Immobilien Börse Bilder sagen mehr als tausend Worte. Mit klassischen Stand- und modernen Bewegtbildern präsentiert der Immobiliendienstleister Liegenschaften von ihrer besten Seite und punktet mit der professionellen Liegenschaftsinszenierung.

Lange liess die Digitalisierung in der Immobilienbranche auf sich warten. Heute klickt man sich auf der Suche nach der passenden Liegenschaft auf zahlreichen digitalen Plattformen durch verschiedenste Liegenschaftspräsentationen. Eines ist klar: Eine professionell in Szene gesetzte Immobilie, die einladend präsentiert wird mit Bildern, die Emotionen hervorrufen, lässt sich leichter vermarkten. Wieso? Weil ansprechende Bilder ein Wohlgefühl vermitteln und Emotionen auslösen, die eine zentrale Rolle beim Immobilienkauf spielen.

Mit modernsten visuellen Technologien inszeniert das Fotografie-Team rund um Anna-Lena Winterberger und Pieter Coomans Liegenschaften für die professionelle Präsentation und trägt so massgeblich zur schnelleren Vermarktung bei. Im Gespräch erzählen sie von ihren Erfahrungen, Besonderheiten und Herausforderungen bei der Liegenschaftsinszenierung.

Anna-Lena Winterberger und Pieter Coomans, Sie sind beide Experten der Liegenschaftsinszenierung bei der Immobilien Börse. Eine haus-eigene Fotografie-Abteilung ist keine Selbstverständlichkeit, oder?

Anna-Lena Winterberger (ALW): In unserer Branche ist es üblich, dass Makler die zu verkaufenden Immobilien selbst fotografieren. Die Fachkompetenz der Makler liegt jedoch nicht bei der Liegenschaftsfotografie. Da es in der Immobilienbranche um hohe Verkaufspreise geht, ist es umso wichtiger, Liegenschaften professionell zu inszenieren. So gelingt es uns, dem hohen Wert der Immobilie gerecht zu werden.

Pieter Coomans (PC): Dank der haus-eigenen Fotografie-Abteilung können wir Fotografen uns auf unsere Kernkompetenz konzentrieren, nämlich Liegenschaften ins rechte Licht zu rücken und die Stimmung der Räume fotografisch einzufangen. Als ausgebildete Fotografen haben wir ein Auge für perfekte Bildaufnahmen und ein Gespür für stimmige Kompositionen. Wir ergänzen so perfekt die Kernkompetenzen der Makler.

Welche Inszenierungsdienstleistungen bieten Sie bei der Immobilien Börse an?

ALW: Nebst der klassischen Liegenschaftsfotografie stellen wir für

die zu verkaufenden Immobilien virtuelle Besichtigungen bereit und inszenieren Liegenschaften in professionell aufbereiteten Imagefilmen.

Haben Sie immer eine klare Vorstellung davon, wie der Liegenschafts-Fototermin ablaufen soll?

PC: Das Grundgerüst unseres Vorgehens ist immer gleich. Wir informieren uns jeweils vorab über die Gegebenheiten der Immobilie. Bei der Terminvereinbarung mit der Verkäuferschaft weisen wir auch darauf hin, welche Wirkung Fotografien haben, wenn die Räume ordentlich daherkommen und persönliche Gegenstände unkenntlich gemacht werden. Vor Ort verschaffen wir uns dann einen Überblick und überlegen uns, wie wir die Liegenschaft am besten in Szene setzen.

Wenn Sie die einzelnen Fotografie-Dienstleistungen einander gegenüberstellen, welche Vorteile erkennen Sie und wie entscheiden Sie, wann welche zum Einsatz kommt?

ALW: Jede der drei Inszenierungstechniken hat ihre eigenen Vorteile, sie ergänzen sich perfekt. Welche jeweils zum Einsatz kommen, ist abhängig von verschiedenen Faktoren, insbesondere davon, was die Kunden selbst wünschen. Klassische Fotografie eignet sich hervorragend, wenn es darum geht, einzelne Ausschnitte einer Liegenschaft und besondere Highlights hervorzuheben.

PC: Mit virtuellen Besichtigungen bieten wir einen Rundumblick. Liegenschaften können dadurch vollkommen flexibel und zeit- und ortsunabhängig besichtigt werden – sei es via Smartphone oder zu Hause am Computer – ohne persönlich vor Ort zu sein. Dabei sind auch die kleinsten Details ersichtlich.

ALW: Seit gut einem halben Jahr bieten wir zudem hochwertige Imagefilme an. Mit den Filmen fangen wir die Atmosphäre, die Seele einer Liegenschaft ein und lassen sie für sich sprechen. Wir zeigen die Immobilie auf eine ganz andere Weise.

Die Inszenierungsmöglichkeiten kommen einer Besichtigung vor Ort schon sehr nah. Oder machen sie diese gar überflüssig?

PC: Die Inszenierungen geben dem Betrachter ein gutes Bild von der



Seit gut einem halben Jahr sind die hochwertigen Imagefilme ein fester Bestandteil der Liegenschaftsinszenierung. Bedacht auf harmonische Komposition, mit dem Ziel, die Atmosphäre der Liegenschaft filmisch einzufangen, werden Immobilien so auf eine ganz andere Weise präsentiert.

Liegenschaft. Potenzielle Interessenten können sich dadurch einen realistischen ersten Überblick verschaffen und bekommen ein Gespür für die Liegenschaft. Ersetzt wird dadurch die persönliche Besichtigung vor Ort keinesfalls. Das ist auch nicht unser Ziel. Im Gegenteil. Wir erhoffen uns gerade, mit unseren Bildern und Filmen neugierig auf die Immobilie zu machen. Während sich Interessenten dank der digitalen Möglichkeiten also zu Hause dafür entscheiden, dass eine Liegenschaft in Frage kommen könnte, wird der Entscheid zum Kauf weiterhin vor Ort gefällt. Die Interessenten müssen sich in der Liegenschaft wohlfühlen, diese Entscheidung können Bilder und Filme nicht abnehmen.

Welchen Stellenwert hat die digitale Nachbearbeitung für Sie?

ALW: Nachbearbeitung ist ein wesentlicher Teil des Prozesses und deshalb wichtig. Dabei geht es uns jedoch nicht darum, eine Liegenschaft zu entfremden. Unsere Bildbearbeitung ist sehr dezent. Eine realitätsgetreue Abbildung der Immobilie ist zentral. Die Kunst ist, erkennen zu können, was opti-

miert werden kann und was so belassen werden soll.

PC: Das Authentische darf keinesfalls verloren gehen. Wenn potenzielle Käufer eine Liegenschaft besichtigen, möchten wir nicht, dass sie denken: «Das sieht ja gar nicht aus wie auf den Bildern».

Was war ausschlaggebend für die Produktion von Imagefilmen?

ALW: Die Idee, Imagefilme zu produzieren, hing stark damit zusammen, noch mehr Emotionen zu wecken. Filme sind von Natur aus emotionsgeladen. Wir haben das Potenzial von Bewegtbildern für die Liegenschaftspräsentation erkannt. Mit der Kameraführung und -geschwindigkeit können wir nun Einfluss darauf nehmen, wie etwas wahrgenommen wird. Im Gegensatz zur klassischen Fotografie und zur virtuellen Tour, die dokumentarisch eine Liegenschaft präsentieren, erzählen wir mit den Imagefilmen eine Geschichte.

PC: Dabei geht es nicht darum, alles zu zeigen. Vielmehr präsentieren wir filmisch die Highlights einer Immobilie. Wie bei einem Kinotrailer, der neugierig auf den Film machen soll. Etwas bewusst wegzulassen oder nur kurz anzuschneiden, erzeugt Spannung.

Ersetzen Ihre Imagefilme in naher Zukunft die klassische Fotografie?

ALW: Davon gehen wir nicht aus. Standbilder und virtuelle Touren sind nach wie vor wichtig bei Liegenschaftspräsentationen. Das wird sich auch in naher Zukunft nicht ändern. Wir sehen die Imagefilme als eine gelungene Ergänzung zu unseren bisher stark dokumentarisch orientierten Fotografie-Dienstleistungen.

Wie haben Sie sich das nötige Fachwissen dazu angeeignet?

PC: Dazu haben wir an verschiedenen Schulungen teilgenommen. Dabei half es ungemein, dass wir als erfahrene Immobilienfotografen bereits ein Verständnis für den Bildaufbau bei der Immobilienpräsentation hatten. Für die Produktion von Liegenschafts-Imagefilmen braucht es ein geschultes Auge für Ästhetik und Kompositionen, für besondere Highlights und dafür, was harmonisch und einladend wirkt.

Die Aussenaufnahmen der Filme generieren Sie mittels Drohnen. Wie gehen Sie mit den geltenden Regulierungen um?

ALW: Die Regulierungen nehmen wir sehr ernst. Wir informieren uns jeweils vorab über die geltenden Flugregeln und prüfen die jeweili-

gen Voraussetzungen. Falls erforderlich, holen wir bei der zuständigen Behörde eine Bewilligung ein. Wir gehen ausgesprochen professionell vor und respektieren die Privatsphäre anderer.

Zum Schluss: Was macht die Imagefilme Ihrer Meinung nach zu etwas ganz Besonderem?

PC: Die Imagefilme sind eine harmonische Komposition, ein Zusammenspiel aus Innen- und Aussenaufnahmen untermauert mit stimmiger, dezenter Musik. Dabei filmen wir nicht einfach bloss ein Badezimmer von links nach rechts. Die Atmosphäre des Raumes wird eingefangen. Wir zeigen eine Regendusche, nehmen das leise Tröpfeln auf und verwandeln dies in etwas Magisches. Unser Augenmerk liegt auf der Architektur, der Highlights einer Immobilie. Wir fangen die Seele, also das, was die Immobilie im Kern ausmacht, ein.

ALW: Mit den Filmen erhalten potenzielle Käufer nicht nur einen Einblick in die Liegenschaft, sondern erfahren auch, wie die Liegenschaft in ihre Umgebung eingebettet ist. In einem Liegenschaftsinszenat steht beispielsweise, dass man von der Immobilie einen traumhaften Ausblick auf den Vierwaldstättersee hat. Diese Aussicht lässt sich filmisch wunderbar einfangen.

PC: Mit einem Imagefilm kann man sich leicht in die Immobilie verlieben.



Zur optimalen Liegenschaftsinszenierung erstellt das Fotografen-Team sowohl Innen-, als auch Aussenaufnahmen. Letztere werden mittels Drohnen getätigt und bieten dem Betrachtenden einen anschaulichen Einblick in die Umgebung der Liegenschaft.

Erfahren Sie mehr über unsere professionelle Liegenschaftsinszenierung.

IMMOBILIEN BÖRSE

Ihr Immobilienexperte transparent | ehrlich | fair



Littauerboden 1
6014 Luzern
Gratis hotline 0800 200 400
Tel. 041 449 49 49
info@immobilienboerse-ag.ch
immobilienboerse-ag.ch