

ImmobilienAnzeiger

Der Immobilien- und Wohnungsmarkt der Region

Fix und fertig eingerichtet zu kaufen

Mit „Home Staging“ verschönert eine Bonner Inneneinrichterin Immobilien für Interessenten

Von Axel Vogel

Die modernen Eigentumswohnungen im neuen „Minoritenquartier“ liegen in bester Stadtlage, nur einen Steinwurf entfernt von der Siegburger Fußgängerzone. Dabei versteht es sich von selbst, dass so viel Wohnkomfort in einer Toplage auch bezahlt werden will. Um potenziellen Käufern das Wohnen im Minoritenviertel schmackhaft zu machen, griffen Bauträger und Vermarkter zu einem hierzulande noch eher weniger verbreiteten Mittel der Verkaufsförderung: dem so genannten „Home Staging“.

Das von Andrea Hepp geführte Unternehmen Stilquelle in der Bonn Südstadt bekam den Auftrag, eine 134 Quadratmeter große Musterwohnung verkaufsfördernd einzurichten.

Es stehen nicht viele Möbel auf dem Laminatfußboden, und auch keine üppigen Bildergalerien zieren die Wände. Trotzdem verströmt die von Andrea Hepp innerhalb von vier Wochen eingerichtete Musterwohnung viel Atmosphäre. Es sind die Accessoires, die gefallen.

Beim Öffnen der Wohnungstür fällt der Blick auf eine frisch wirkende Wandtapete aus bunten Farben, wandert von wallenden Stoffgardinen im Gästezimmer und ausgefallenen Deckenleuchten neben dem Bett im Schlafzimmer über eine abwaschbare Tapete hinter der Einbauküche. Weiter geht es zu einem wuchtigen, violett-farbenen Ohrensessel, der das Wohnzimmer beherrscht. Ein Augenschmaus ist die von Hepp selbst gezeichnete Tapete im Kinderzimmer mit Figuren aus der „Vogelhochzeit“. „Das Kind soll auf Entdeckungstour mit der Geschichte gehen“, so sagt sie.

Home Staging – „das ist ein Marketingtool zur Verkaufsförderung von Immobilien für Makler, Bauträger und Privatpersonen“, schlägt Hepp eine Definition vor.



Mit Liebe zum Detail hat Andrea Hepp die Wohnung im Minoritenquartier eingerichtet. FOTOS: AXEL VOGEL



Für das Kind gibt's selbst gezeichnete Motive der „Vogelhochzeit“.

In den USA werde das Herrichten von Räumen und Häusern, um einen besseren und schnelleren

Verkauf zu ermöglichen, schon seit den 70er Jahren praktiziert. Inzwischen findet diese Methode

auch mehr und mehr Anerkennung in mitteleuropäischen Breiten, sagt Hepp, die von Haus aus Grafikerin und Designerin ist, und seit rund 20 Jahren Immobilien, Schaufenster und Events bestückt.

Was zu tun ist, damit Home Staging funktioniert, kann Hepp erklären: „Jede Immobilie hat ihren eigenen Charme und will daher Zielgruppen-orientiert eingerichtet sein. Heppes Erfahrung ist: „Oft entscheidet sich der Kunde in den ersten drei Sekunden zum Kauf, wenn er eine Immobilie betreten hat.“ Ein Gradmesser für die steigende Verbreitung des Marketingtools „Home Staging“ ist, dass sich inzwischen ein bundesweiter Berufsverband gegründet hat. Der Verein nennt sich „Deutsche Gesellschaft für Home Staging und

Redesign“ und zählt laut seiner Vorsitzenden Tina Humberg rund 80 Mitglieder. Er will sich vor allem gegenüber zahlreichen Anbietern abgrenzen, die inzwischen ebenfalls Seminare zu dem Metier anbieten würden.

Das Home Staging seinen Preis hat, bestreitet Humberg nicht: „Als Faustregel gilt, dass Home Staging in Abhängigkeit des Zustands und der Größe einer Immobilie ein bis drei Prozent des Verkaufspreises kostet.“ Unterm Strich würde diese Verkaufsförderungsmaßnahme aber für so viel Umsatz sorgen, „dass nach Abzug der Kosten ein größerer Gewinn gemacht wird, als ohne diese Maßnahme möglich gewesen wäre“. Auch müsse man bei unerkäuflichen Immobilien bedenken, so sagt die Expertin, dass sich ohne Einsatz von Home Staging die weiterlaufenden Kosten „auf ein Vielfaches des Betrages summieren“. Somit sei das mustergültige Einrichten auch ein Mittel zu einem schnellerem Verkauf der Immobilie.

Ohne Frage, so sagt Hepp, könne auch sie auf Erfolge verweisen. So gelang ihr mittels Home Staging nicht nur der Verkauf eines Hauses in Euskirchen, dessen Verkaufspreis 40 000 Euro über dem Schätzwert des Gutachters lag, so sagt sie. Auch die Musterwohnung im Minoritenquartier ist bereits innerhalb von drei Wochen verkauft worden. Was Hans-Jürgen Rodehüser, Geschäftsführer der Pareto GmbH, als Hauptprojektgesellschaftler „sehr zufrieden“ mit Heppes Diensten machte. Vor allem „beim Vertrieb von hochwertigen Wohnimmobilien“ sieht er in Home Staging „ein wirksames Marketingtool“, wobei das für Rodehüser nichts Neues ist.

Was ihn zudem noch freuen dürfte: Weil den neuen Eigentümern das Ambiente so gut gefallen hat, so berichtet Hepp, hätten sie aus der Musterwohnung gleich einige Einrichtungsgegenstände mitgekauft.

Mietverträge zwischen Verwandten

Leistungen klar im Voraus vereinbaren

Der Wert der Miete muss im Voraus vereinbart werden und nachvollziehbar sein, wenn bei einem Mietvertrag zwischen Verwandten die Miete in Dienstleistungen und nicht in Geld besteht. Ist das nicht der Fall, lassen sich solche Vereinbarungen steuerlich nicht absetzen. Auf die Entscheidung des Hessischen Finanzgerichts (Urteil vom 27. Oktober 2010, Az. 3 K 646/06 und 3 K 2511/06) macht Helmut Hergarten, Geschäftsführer der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg, aufmerksam.

Danach würden Mietverträge im Allgemeinen zwischen nahe stehenden Personen nur dann vom Finanzamt anerkannt, wenn die Verträge wirksam vereinbart wurden. Auch müsse laut Hergarten sowohl die Gestaltung, als auch die Durchführung des Vertrages dem entsprechen, was zwischen Fremden üblich ist. Im dem Streitfall hatte das Finanzamt die Anerkennung von Werbungskosten des Klägers aufgrund der unentgeltlichen Überlassung des Hauses an seine Eltern abgelehnt. **voa**

Eigentümer treffen sich

Wohnungseigentümer sind für Politik und Öffentlichkeit weitgehend unbekannt. Wesen, meint der Verein Wohnen im Eigentum. Das liege auch daran, dass sie sich nur selten zu Wort meldeten. Doch was wünschen sich Eigentümer von der Politik? Darüber diskutiert die Bonner Runde für Verwaltungsbeiräte und interessierte Wohnungseigentümer am Dienstag, 6. September, ab 19 Uhr im Anno Tubac, Kölnstraße 47, in Bonn. Die Teilnahme ist auch für Nicht-Mitglieder kostenlos. Anmeldung: ☎ 0228/30 41 26 70. **voa**



Das Markenzeichen qualifizierter Immobilienmakler, Verwalter und Sachverständiger



Bakic-Immobilien	53111 Bonn Rathausgasse 22-24 info@bakic-immobilien.de	Tel. 02 28 / 44 55 99 Fax 02 28 / 44 55 90 www.bakic-immobilien.de
BENDER IMMOBILIEN & HAUSVERWALTUNG	Bonn St. Augustin	Tel. 02 28 / 96 28 585 www.IMMOBILIEN-BENDER.de
Horst Günter von Carnap	53332 Bornheim	Tel. 0 22 27 / 35 14
CeBonn Real Estate GmbH www.CeBonn.de	53111 Bonn, Oxfordstr. 20-22 E-Mail: info@CeBonn.de	Tel. 02 28 / 908 28-170 Fax 02 28 / 908 28-145
Immobilien Cremer GmbH	53424 Remagen Grabenstraße 13	Tel. 0 26 42 / 2 30 28 E-Mail: info@immobiliencremer.de
DELTA Immobilien GmbH	53175 Bonn-Bad Godesberg Wurzerstr. 108	Tel. 02 28 / 9 52 58-0 www.delta-immobilien.net
DOERING IMMOBILIEN www.villienmakler.de	53639 Königswinter Herresbacher Str. 7 (altes Postamt)	Tel. 0 22 44 / 87 09 75 Büro Bonn: 02 28/47 50 52
VON EMHOFEN IMMOBILIEN RDM gegründet 1976	53225 Bonn, Heine-Heine-Str. 22 50933 Köln, Kirschberg, Str. 238 50374 Ertstadt, Sanddornweg 6 E-Mail: info@von-emhofen.de	Tel. 02 28 / 46 32 46 Fax 02 28 / 46 61 55 Tel. 02 21 / 9 40 55 10 www.vonemhofen.de
Dipl.-Ing. TH J. Ervenich GmbH Bau-Immobilienfachverständige	53227 Bonn Wolkenburgweg 9	Tel. 02 28 / 22 79 790 info@ervnich-consulting.de
Ewald Immobilien Sachwert KG	53225 BN-Beuel, Hermannstr.60 E-Mail: hje@ewald-immoinvest.de	Tel. 02 28 / 47 32 22 Fax 02 28 / 46 71 75
Hausverwaltung Herbert Feldmann	53639 Königswinter Rheinallee 10-11	Tel. 0 22 23 / 7 00 00 Fax 0 22 23 / 32 20 27
Flörken Immobilien www.immobilienkoelnbonn.de	53129 Bonn-Dottendorf Servatiusstraße 8	Tel. 02 28 / 33 83 83-0 info@ikbn.de
Björn Grube & Partner Immobilienberatung OHG	53225 Bonn-Beuel Stiftsstraße 46 www.grubeundpartner.de	Tel. 02 28 / 47 00 67 Fax 02 28 / 47 00 60 E-Mail: immo@grdm.de
Horst Gundelach Immobilien- und Finanzmakler	53177 Bonn Talstraße 8	Tel. 02 28 / 95 22 80 Fax 02 28 / 32 20 27 Horst.Gundelach@t-online.de
IMMOPLUS Bonn OHG www.immoplus-bonn.de	Hans-Böckler-Str. 19 53225 Bonn	Tel. 02 28 / 9 71 49 39 - 11 E-Mail: info@immoplus-bonn.de
J. Jaenicke Immobilien	53173 Bonn, Jahnallee 31 info@jaenicke-immobilien.de	Tel. 02 28 / 36 20 77 www.immobilien-jaenicke.de

Immobilien Peter Kittlaus Das große Siegburger Maklerunternehmen	53721 Siegburg Bahnhofstraße 12 www.immobilien-kittlaus.de	Tel. 0 22 41 / 112 73 20 Fax 0 22 41 / 12 73 220 E-Mail: info@immobilien-kittlaus.de
Immobilien Peter Kittlaus IVD - Büro Hangeltar	53757 Sankt Augustin Udetstraße 1b www.immobilien-kittlaus.de	Tel. 0 22 41 / 99 52 60 Fax 0 22 41 / 99 52 626 E-Mail: hangeltar@immobilien-kittlaus.de
Immobilien Peter Kittlaus IVD Hausverwalter / Gutachter	53721 Siegburg Bahnhofstraße 12 www.immobilien-kittlaus.de	Tel. 0 22 41 / 12 73 20 Fax 0 22 41 / 12 73 220 E-Mail: info@kittlaus-gutachten.de
Kleine & Nöthen Immobilien GmbH	53115 Bonn, Argelander Str. 148 10435 Berlin, Hagenauer Straße 14 mail@kleine-noethen-immobilien.de	Tel. 02 28 / 93 79 98-0 Tel. 030 / 8 25 93 44 www.kleine-noethen-immobilien.de
Kraft Immobilien GmbH ... seit 1979 www.kraft-bonn.de	53115 Bonn Schloßstraße 1 Verkauf und Vermietung von Haus- u. Grundbesitz	Tel. 02 28 / 31 60 51
Lanzendorfer Immobilien & Sachverständigenbüro	53173 Bonn, Rheinallee 74 www.lanzendorfer-immobilien.de	Tel. 02 28 / 36 52 52 info@lanzendorfer-immobilien.de
Limbach, R. Dieter Immobilien KG Maklerhaus seit 1959	53111 Bonn Bertha-von-Suttner-Platz 2-4 E-Mail: immobilien@limbach-online.com	Tel. 02 28 / 98 16 00 Fax 02 28 / 9 81 60 10 www.limbach-online.com
MARYNIAK IMMOBILIEN Verkauf • Vermietung Verwaltung • Bewertung	53121 Bonn-Endenich Kapellenstraße 39 D www.maryniak-immobilien.de	Tel. 02 28 / 79 71 62 Fax 02 28 / 6 20 32 01
Immobilienkontor Mroch & Newman	53125 Bonn, In der Wehrkeche 39 www.mroch-newman.de	Tel. 02 08 / 9 18 11 33 E-Mail: welcome@mroch-newman.de
PARTNER-Immobilien Winkel - Irmentraud Winkel -	53113 Bonn, Ermekeilstr. 15 info@partner-immobilien-winkel.de	Tel. 02 28/24 23 502 Fax 02 28/24 23 503

Courtage nur im Erfolgsfall

Die Wohnungstür aufsperrt und Fragebögen an die Interessenten verteilt – die Maklercourtage ist schnell verdient. Aber die Aufgaben eines Maklers sind umfangreicher, als dies auf den ersten Blick scheint. Bei der Vermietung von Wohnungen oder Gewerbeflächen (Läden und Büros) informiert der Makler die Interessenten über Lage, Größe, Baujahr und Ausstattung der Immobilie. Er besichtigt selbst vor der Vermietung (in der Regel zusammen mit dem Eigentümer) die Wohnung oder Gewerberäume, um sie kennen zu lernen und einen entsprechenden Text für eine Tageszeitungsanzeige verfassen zu können. Mit den Interessenten, die sich auf diese Anzeigen melden, organisiert er Besichtigungstermine und schlägt danach dem Vermieter geeignete Mieter vor. Die Auswahl trifft dann der Vermieter. Mit Vermieter und Mieter spricht der Makler dann den Entwurf des Mietvertrages durch. Bei der Vermietung von Wohnungen beträgt die Maklercourtage des Mieters maximal zwei Monatskaltmieten (zuzüglich Mehrwertsteuer). Dies ist vom Gesetzgeber geregelt. Wenn ein Verwalter eine Wohnung vermittelt, die er selbst verwaltet, dann darf er hierfür vom Mieter maximal eine so genannte Vertragsausfertigungs-Gebühr von 76,70 Euro (zuzüglich Mehrwertsteuer) verlangen (AG Neuss, Az. 32 C 241/94).

Immobilienbüro PERERA Vermietung / Verkauf	BONN / BERLIN / MÜNCHEN www.immobilienbuero-perera.de	Tel. 02 28 / 25 01 17 Tel. 0 30 / 89 00 66 71
Hausverwaltung Herbert Raab Architekt	53111 Bonn, Weilerstraße 14 www.architektraab.de	Tel. 02 28 / 98 19 10 Fax 02 28 / 98 19 18
Roggendorf Immobilien	53129 Bonn-Dottendorf www.roggendorf-immobilien.de	Tel. 02 28 / 36 76 12 40 info@roggendorf-immobilien.de
Saller Immobilien IVD In Beuel - Für Beuel Ihr Partner seit 32 Jahren	53225 Bonn-Beuel Friedrich-Breuer-Str. 93 www.saller-immobilien.de	Tel. 02 28 / 47 06 00 Fax 02 28 / 47 66 01 info@saller-immobilien.de
Schmitz, Hans-Jürgen Immobilien	53113 Bonn Rheinweg 31 E-Mail: immoschmitz@t-online.de	Tel. 02 28 / 23 52 31 / 23 64 41 Fax 02 28 / 23 75 06
Immobilien Schmuck Vermietung/Verwaltung/Verkauf	53125 Bonn, Borsigallee 5 info@immobilien-schmuck.de	Tel. 02 28 / 88 606 42-0 Fax 02 28 / 88 606 42-4
Schopp-Immobilien GmbH Projekentwicklung Immobilienbewertungen nach dem Baugesetzbuch	53604 Bad Honnef Karl-Simrock-Str. 48	Tel. 0 22 24 / 93 91 - 0 Fax 0 22 24 / 93 91 - 20 www.Schopp-Immobilien.de
Bernd Schulz Immobilien Wertgutachten Hausverwaltung	53123 Bonn, Rochusstr. 194 53913 Swisttal, Breniger Str. 7 info@berndschulz.de	Tel. 02 28 / 52 65 00 Tel. 0 22 54 / 60 00 80 www.berndschulz.de
SH-Immobilien GmbH „Wohnen erleben“	53115 Bonn, Argelanderstr. 163	Tel. 02 28 / 555 26 98 www.shi-bonn.de
Sparda-Immobilien GmbH Ein Unternehmen der Sparda Bank West e.G. – 6 x in NRW	53123 Bonn, Rochusstr. 118-120	Tel. 02 28 / 52690-3773 Fax 02 28 / 52690-3780
Staffel Immobilien GmbH (Verkauf/Vermietung/Bewertung)	53604 Bad Honnef Hauptstraße 15	Tel. 0 22 24 / 93 78-0 www.staffel-immobilien.de
Stockhausen Fachvermittlung für Haus und Grund	53111 Bonn, Fürstenstr. 6 53604 Bad Honnef Aegidienberger Str. 29 d	Tel. 02 28 / 63 39 49 Tel. 0 22 24 / 8 04 68 / 9 Fax 0 22 24 / 8 94 24 www.stockhausen-ivd.de
STÖCKMANN-IMMOBILIEN.de	Mozartstraße 37 - 53115 Bonn	Tel. 02 28 / 227 227 55
Taubitz Immobilienconsulting e. K.	53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler Landgrafenstraße 29a	Tel. 0 26 41 / 91 63 14 www.taubitz-immobilienconsulting.de
Dieter Vreden, Dipl.-Kfm. Wertschätzungen	53604 Bad Honnef Bernhard-Klein-Str. 19	Tel. 0 22 24 / 93 16 34 www.vreden-immobilien.de
Wissen Immobilien Immobilien-Hausverwaltungen	53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler Telegrafenbergstraße 36	Tel. 0 26 41 / 9 03 09 60 www.wissen-immobilien.de

www.ivd-expertensuche.net