

Home Staging: Lohnt sich der Aufwand wirklich?

Der erste Eindruck zählt – das gilt besonders beim Immobilienverkauf. Home Staging inszeniert Räume gezielt, um Kaufinteressierte anzusprechen. Doch, lohnt sich das wirklich oder ist es nur eine teure Show ohne nachhaltigen Effekt?

Geschmackvoll eingerichtete Räume können emotional ansprechen und den Verkaufsprozess optimieren. Besonders leere Immobilien profitieren

davon. Doch Home Staging kann auch eine Illusion erzeugen. Hochglanzfotos mit perfekt arrangierten Möbeln und warmem Licht vermitteln eine Atmosphäre, die in der Realität nicht immer existiert.

Das wird besonders problematisch, wenn künstlich generierte Bilder zum Einsatz kommen. So wirkt die Immobilie auf den Fotos ansprechend, führt jedoch dazu, dass sich Kaufinteres-

sierte getäuscht fühlen, wenn sie eine völlig andere Liegenschaft vorfinden als auf den Inseratbildern. Diese Diskrepanz kann nicht nur Frustration erzeugen, sondern auch das Vertrauen in das gesamte Verkaufsangebot untergraben. Auch die Kosten-Nutzen-Frage ist entscheidend. Professionelles Home Staging kann teuer sein, ohne dass es den Verkaufspreis entsprechend steigert. Zudem kann

eine zu künstliche Inszenierung den Eindruck erwecken, dass Mängel überdeckt werden sollen. Wer seine Immobilie verkaufen möchte, sollte daher genau abwägen: Kleine, gezielte Verbesserungen wie ein gepflegter Garten oder eine neutrale Farbgestaltung bringen oft mehr als eine überinszenierte Präsentation. Am Ende zählt nicht nur die Verpackung, sondern hauptsächlich der Inhalt.



Weinfelden

Bezauberndes Einfamilienhaus an bevorzugter Stadtrandlage

Wohnfläche 170.6 m²
Landanteil 559 m²
Zimmer 6.5



Weinfelden

Wohnen in familienfreundlichem Quartier

Landanteil 386 m²
Zimmer 5.5

Coming soon



Mehr zum Thema im Immobilienpodcast «Formel F».

FLEISCHMANN Immobilien

Matthias Fleischmann
Inhaber | Geschäftsführer

Fleischmann
Immobilien AG
Hauptsitz
Rathausstrasse 18
8570 Weinfelden

+41 71 626 51 51
info@fleischmann.ch
fleischmann.ch

«Die Mitarbeitenden tragen meine Ideen mit»

Seit genau einem Jahr leitet Matthias Fleischmann die Geschichte der Weinfelder Fleischmann Immobilien AG als Inhaber. Mit seinem Team ist er in einem sehr belebten Markt im Thurgau tätig. Tiefe Zinsen beflügeln das Geschäft zusätzlich.

Interview: Mario Testa

Sind Sie gut angekommen im Unternehmertum?

Ja, ich fühle mich wohl. Es war ein hereinwachsen in die Rolle. Das Geschäft nach 35 Jahren von meinem Vater zu übernehmen, war sicher eine Herausforderung. Ich will Werte von früher mit Werten für die Zukunft vereinen. Spätestens mit dem neuen Firmenauftritt seit der WEGA fühlt es sich auch an wie meine Firma. Sie heisst nicht nur Fleischmann, es sind nun auch meine Ideen drin.

Wie haben Ihre Mitarbeitenden den Wechsel mitgemacht?

Es waren sicher turbulente Zeiten, aber ich bin meinem Team sehr dankbar, dass

es nun mit mir in die Zukunft geht und meine Ideen mitträgt. Es ist sehr wertvoll, dass viele langjährige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter den Wechsel mitgemacht haben und weiterhin alles geben.

Sie sind seit bald einem Jahr auch Vater. Wie meistern Sie die Doppelbelastung mit Kind und Firma?

Familie und Arbeit geht bei uns nur so gut, weil meine Frau unheimlich viel im Hintergrund leistet. Ich versuche, wenn immer es geht, am Mittag zuhause zu sein. Abendtermine nehme ich nur sehr selektiv wahr, bin lieber bei meiner Familie. Die remote Arbeitsform lässt das mittlerweile auch bestens zu. So können auch nach dem zu Bettgehen der Kinder noch Sachen erledigt werden. Die Sonntage sind mir heilig.

Schauen wir auf den Immobilienmarkt. Zeigen die Preise für Eigentum da weiterhin nur nach oben?

Nicht überall. Einfamilienhäuser sind schon teuer und werden weiterhin noch teurer, ebenso befinden sich Neubaugewohnungen tendenziell noch auf hohem



Matthias Fleischmann

Level. Bauland ist ohnehin Mangelware. Bestandesliegenschaften älteren Datums wurden im Sog der Neubauten auch teurer. Je höher hier jedoch das Angebot wird, umso mehr werden in

diesem Segment die Preise stagnieren. Wenn die vielen geplanten Neubauten in den kommenden Jahren abgeschlossen werden, wird die Differenz zwischen Alt und Neu sicher wieder grösser. Demodierte Mehrfamilienhäuser machten im vergangenen Jahr eine deutliche Preissenkung mit, aber durch die Zinsentwicklung wurde das bereits wieder wett gemacht. Die Zinslage macht das Investment wieder attraktiv und da Neubauten mit allen Bewilligungen länger dauern, sind Renovationsobjekte ohne aufwändige Bewilligungsverfahren und Schutzstatus als Kapitalanlage heute schneller am Ziel.

Findet man noch Schnäppchen im Mittelthurgau?

Nein, Schnäppchen findet man nie – ganz abgesehen davon, dass ich solch hohe Summen ohnehin nie als Schnäppchen bezeichnen würde. Objekte mit tiefen Preisen haben meist hohe Kosten. Wenn man jedoch Eigenleistung in der Sanierung einbringen kann, dann stimmt sind älteren Gebäude mit guter Basis sicher lohnenswert.