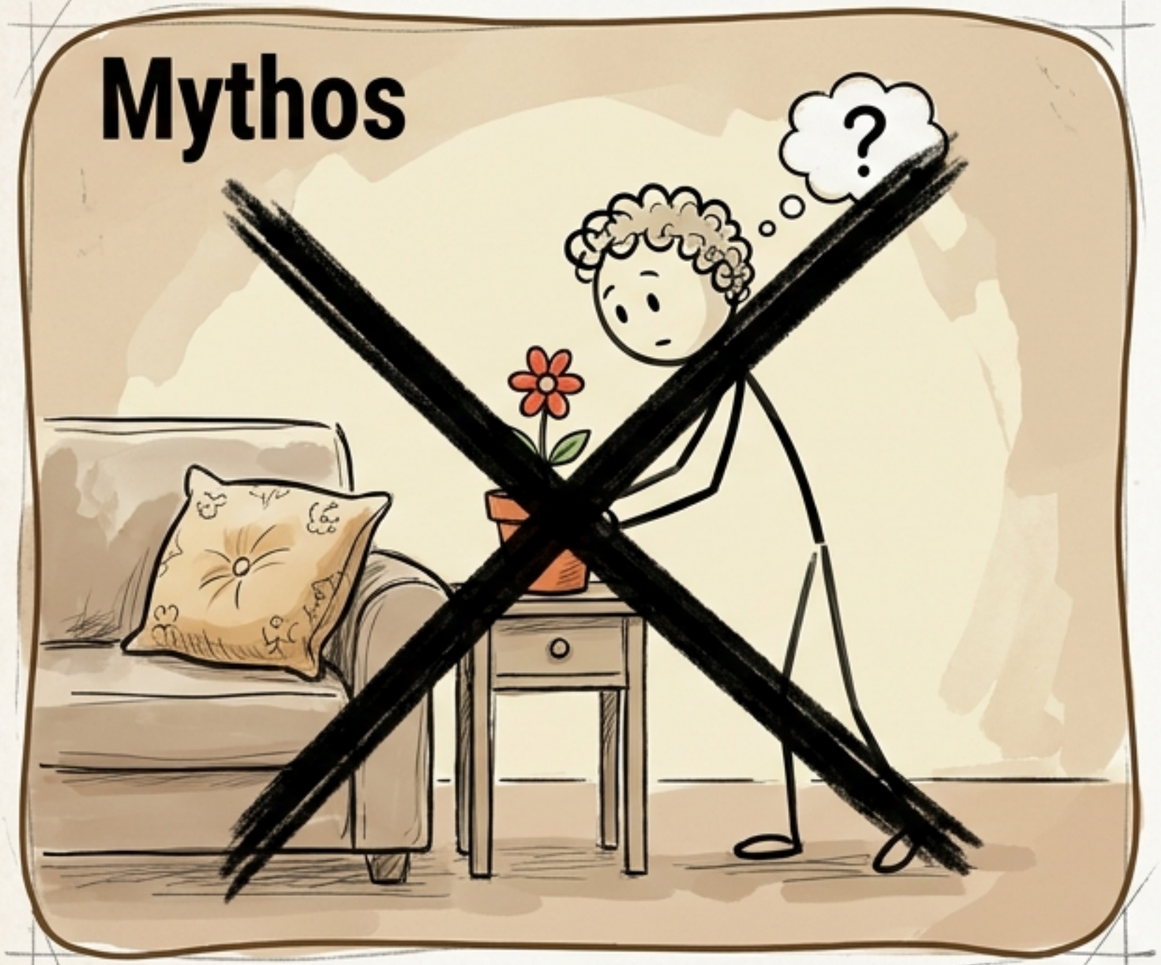
Warum Immobilienverkauf im Kopf beginnt

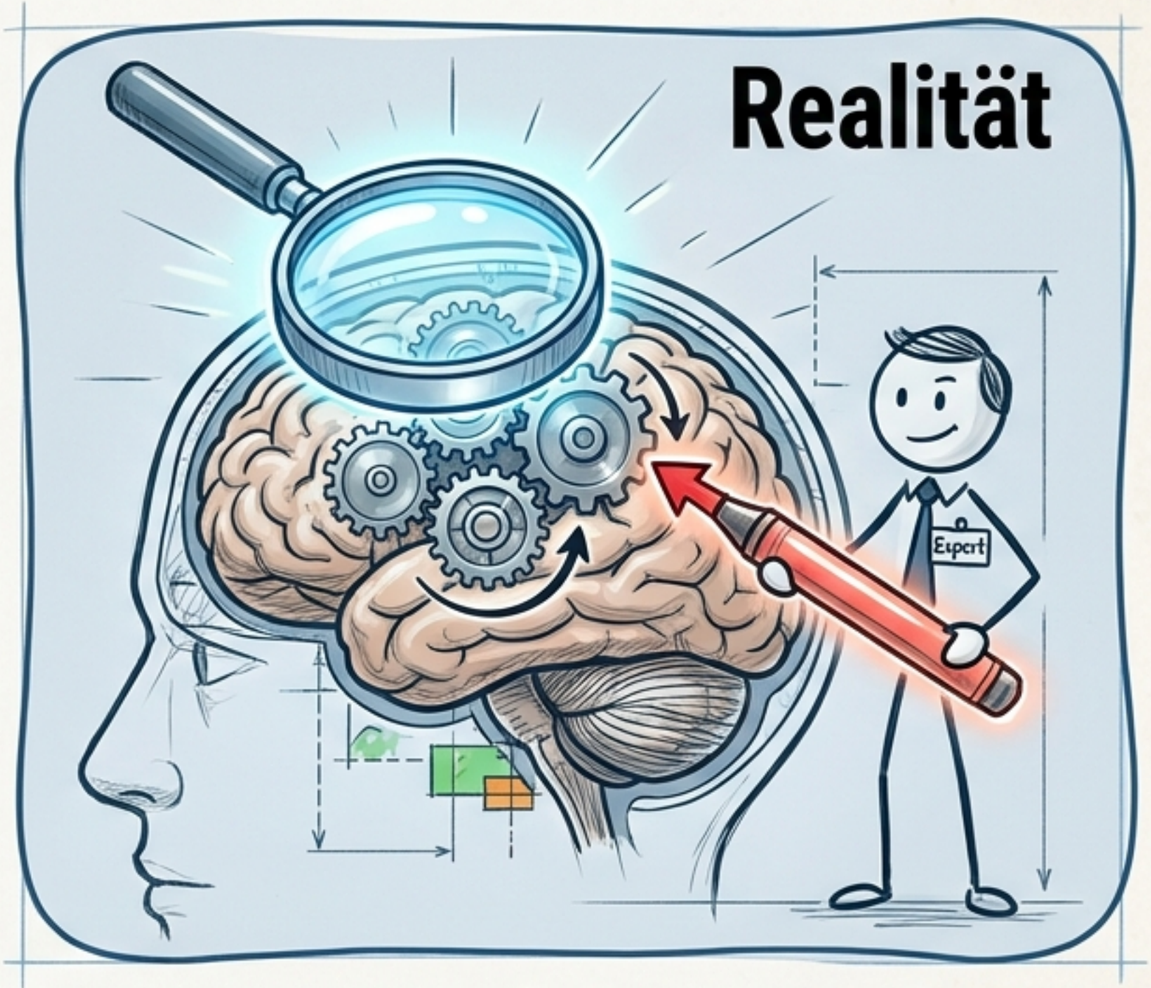


Gemini Notebook

Staging ist kein Dekorieren, sondern angewandte Psychologie



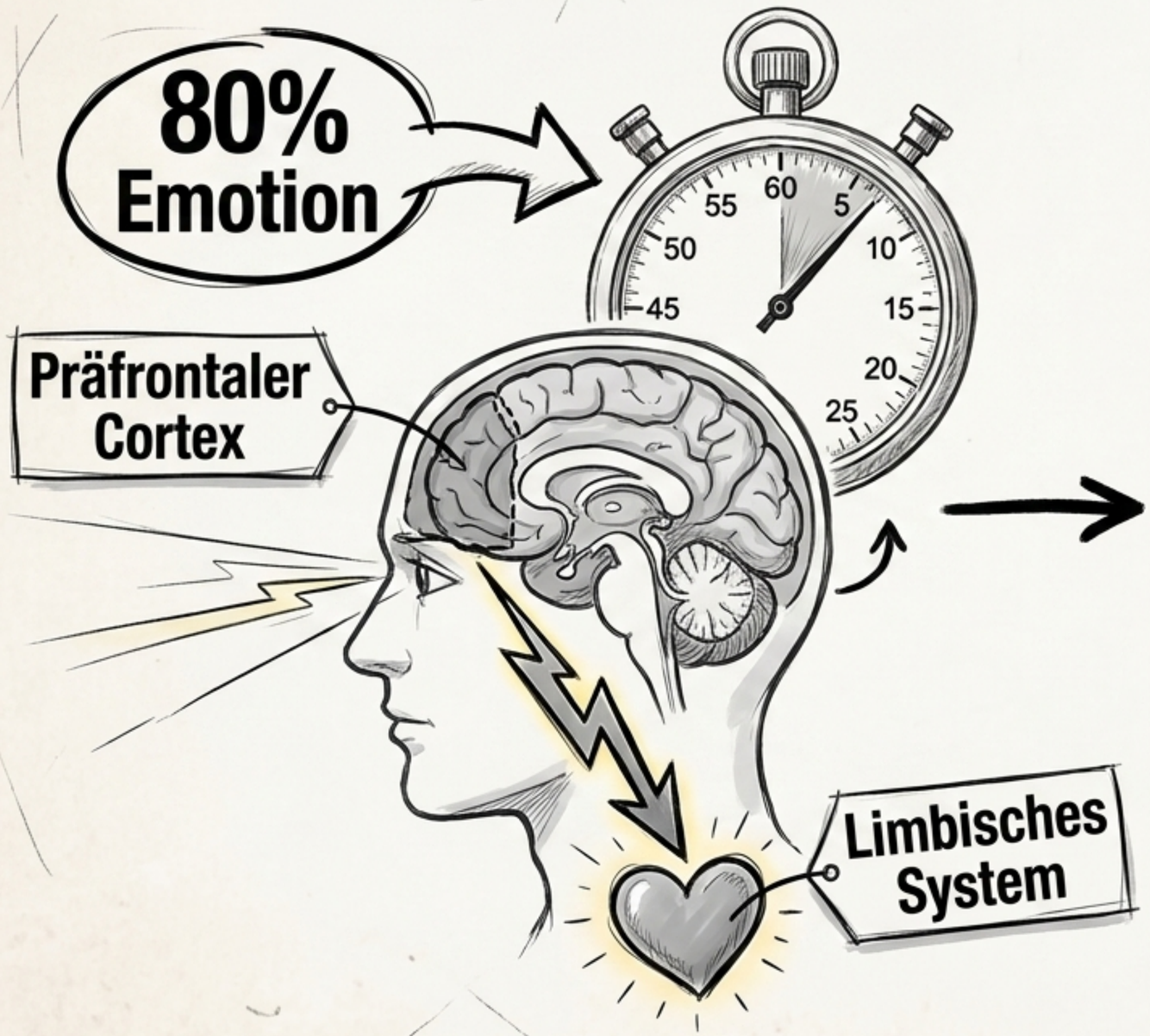
Wir machen es nur ein bisschen hübsch.



Home Staging entfernt kognitive Reibung.
Es baut unbewusste mentale Barrieren ab,
damit der Käufer sich sofort verliebt

Gemini Notebook

Die Entscheidung fällt in den ersten 90 Sekunden



- 50-100 Millisekunden: Der erste Eindruck entsteht unbewusst.
- Das limbische System entscheidet, lange bevor der analytische Verstand Quadratmeter kalkuliert.
- Ein schlechter erster Eindruck lässt sich rational kaum noch umkehren.

Gemini Notebook

Der Spiegel-Effekt entscheidet über die emotionale Bindung

Unstaged



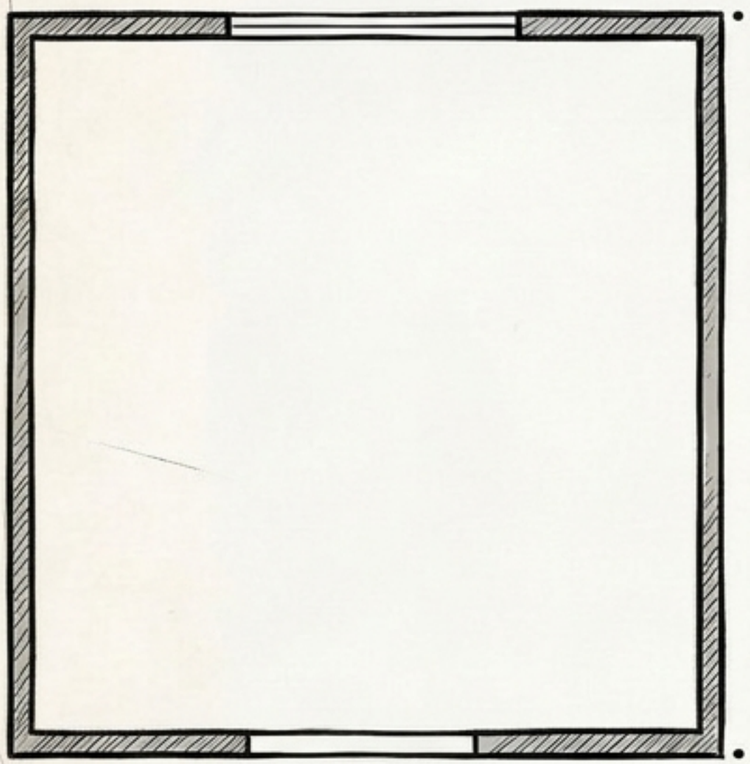
Staged



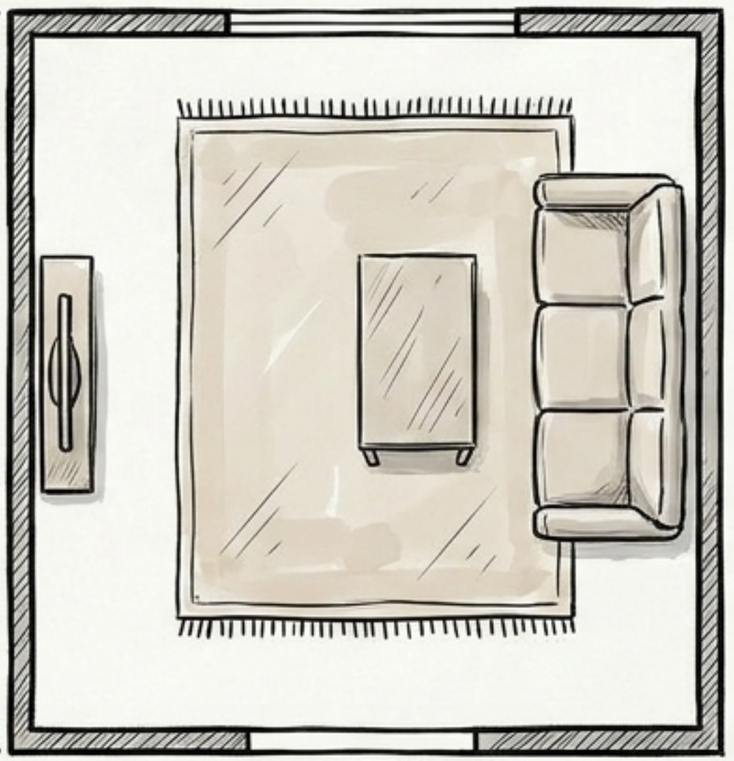
Käufer müssen sich ihre eigene Zukunft im Raum vorstellen können. Persönliche Gegenstände blockieren diese Projektion. Die wichtigste Regel: Die Immobilie muss von einem Zuhause zu einer leeren Leinwand werden.

Gemini Notebook

Die Raum-Illusion: Warum leere Räume kleiner wirken



Leer



Möbliert



- 83% der Käufer können sich einen leeren Raum nicht vorstellen.
- Ohne Möbel fehlen dem Gehirn Referenzpunkte.
- Möbel geben Maßstäbe und vergrößern den Raum optisch um bis zu 20%.

Gemini Notebook

Das Fernsehen setzt den Preis-Anker im Kopf des Käufers





Der **HGTV-Effekt:** Käufer erwarten, dass Immobilien aussehen wie in Renovierungs-Shows.

Hoher Anker: Perfekte Inszenierung rechtfertigt psychologisch einen höheren Preis.

Niedriger Anker: Unordnung lässt Käufer im Kopf sofort Renovierungskosten abziehen.

Gemini Notebook

Die Instandhaltungs-Heuristik beginnt bereits am Vorgarten



- **Curb Appeal:** Der erste Eindruck entsteht auf der Straße.
- **Die Heuristik:** Ein ungepflegter Vorgarten signalisiert generelle Vernachlässigung. Sichtbare Mängel werden auf Bausubstanz projiziert.
- **Folge:** Bis zu 5-10% Preisabschlag.

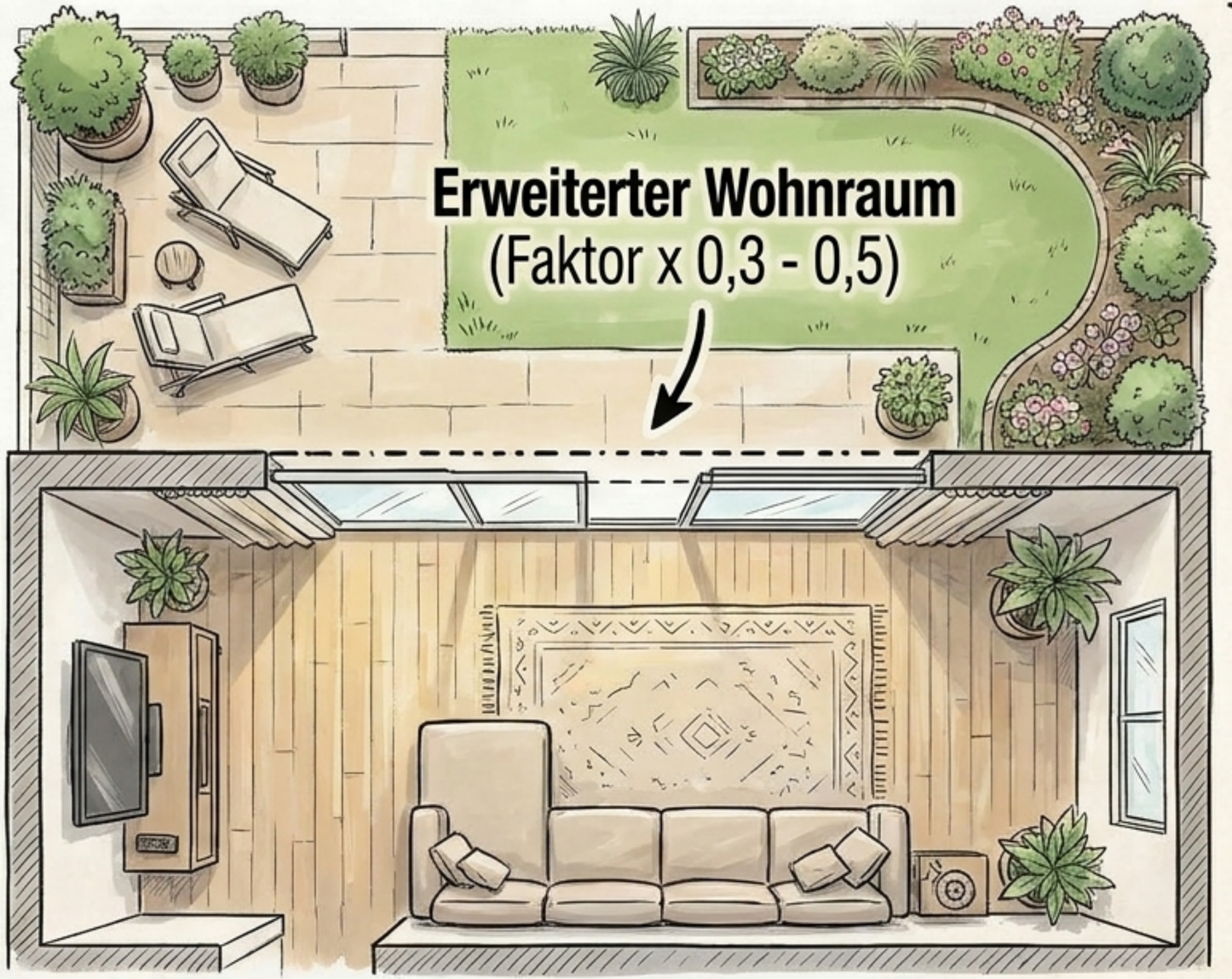
Gemini Notebook

Der gepflegte Garten wird als zusätzlicher Wohnraum bewertet

Wertsteigerung:
15% bis 24%

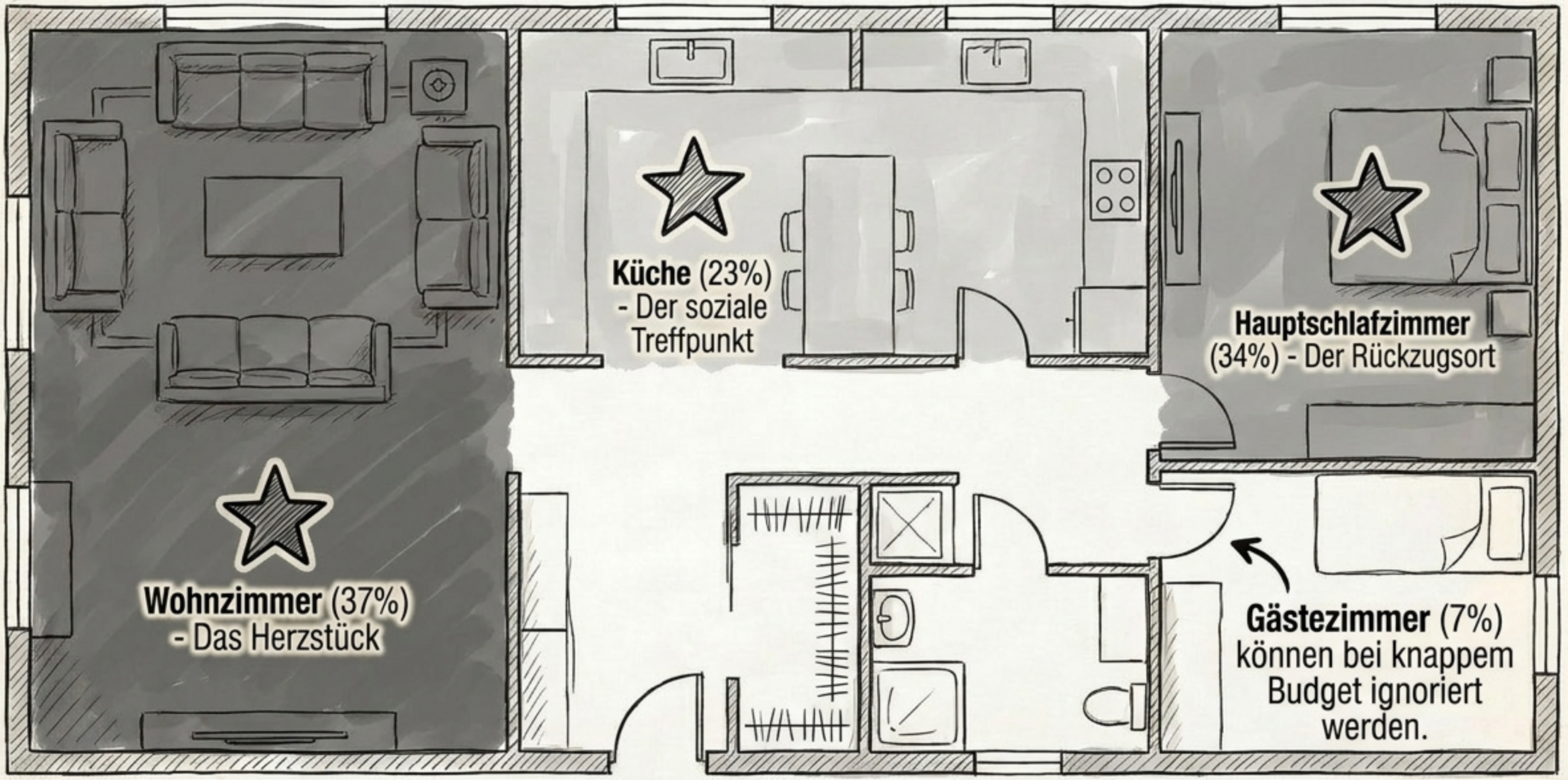
Der **höchste ROI:**
217% durch einfache Rasenpflege und Instandhaltung.

Gutachter und Käufer bewerten strukturierte Außenanlagen de facto als Wohnfläche.



Gemini Notebook

Nicht jeder Raum ist für den Käufer gleich wichtig



Gemini Notebook

Licht, Farbe und Ordnung entfernen die kognitive Reibung



Farbe

Neutrale Töne (warme Weiß- und sanfte Grautöne) beruhigen das Auge und sprechen die breiteste Zielgruppe an.



Licht

Alle Jalousien öffnen, helle Vorhänge nutzen. Viel Licht = Optische Größe.



Ordnung

Bis zu 50% der Möbel entfernen. Es geht um Raumfluss und Bewegungsfreiheit, nicht um Stauraum.

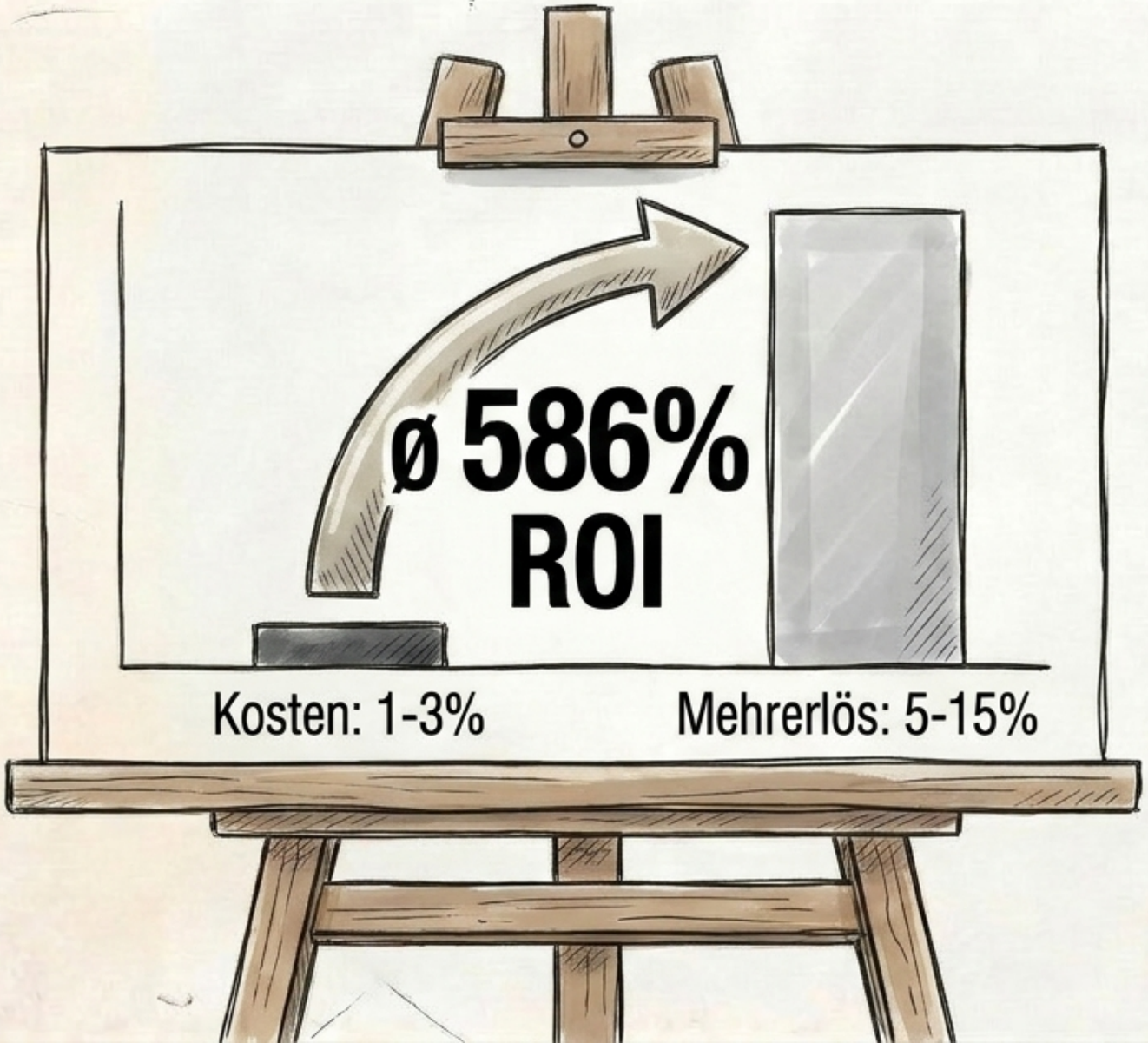
Gemini Notebook

Drei Wege zur perfekt inszenierten Immobilie

DIY Staging	Physisches Staging	Virtual Staging
		
Kosten: Gering (Zeit)	**Kosten:** 1-3% des Preises	**Kosten:** Sehr gering
Bestens für: Bewohnte, gut gepflegte Bestandsimmobilien.	**Bestens für:** Leere Immobilien, Erbimmobilien. **Höchster Impact & ROI.**	**Bestens für:** Online-Portale. Achtung: Bei der Besichtigung sind die Räume wieder leer.

Gemini Notebook

Home Staging ist immer günstiger als die erste Preisreduzierung



- 75% der Verkäufer, die professionell stagen, erzielen einen Mehrerlös über dem Angebotspreis.
- Staging ist keine Ausgabe, sondern eine Investition.

Gemini Notebook

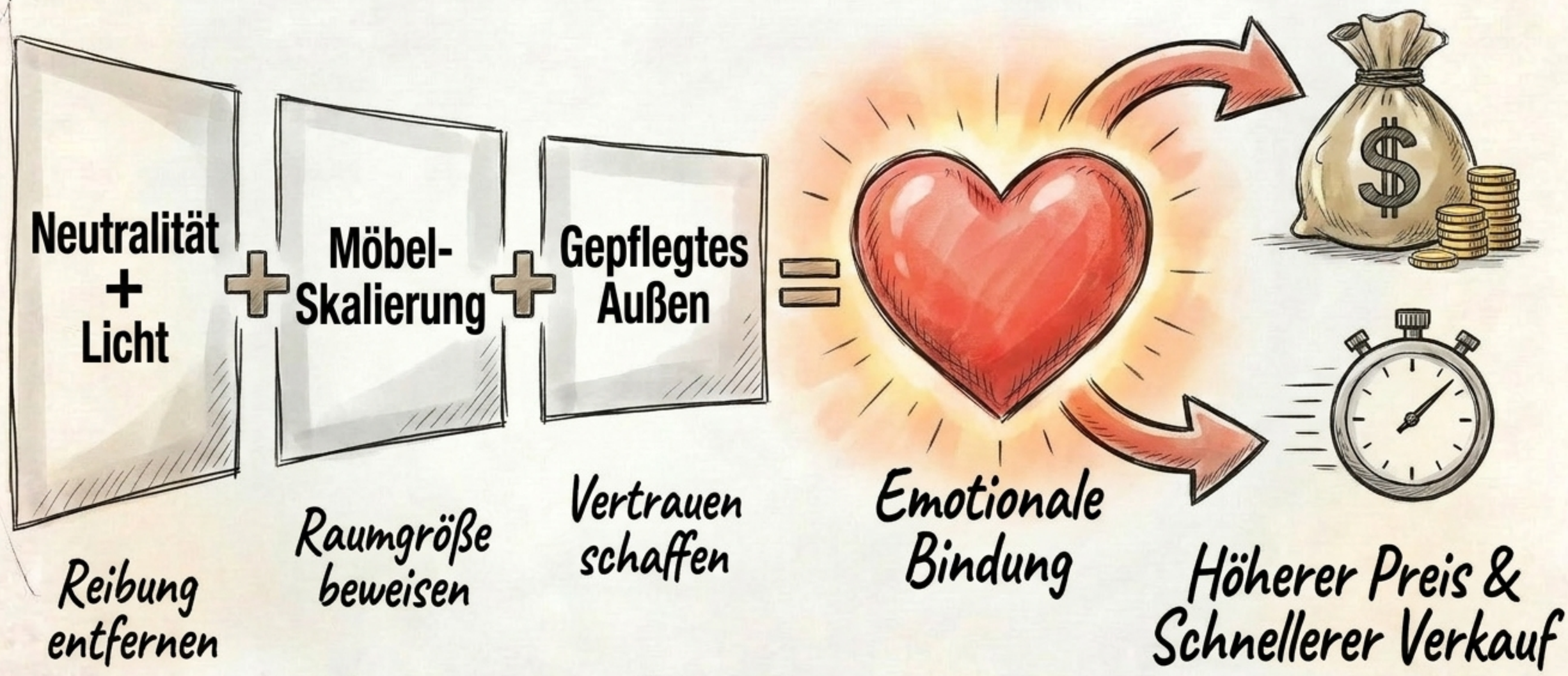
Inszenierte Immobilien sparen wertvolle Zeit

Ohne Staging	Mit Staging
	

Gestagete Immobilien verkaufen sich im Durchschnitt 73% schneller.
Das spart massiv Haltekosten: Zinsen, Nebenkosten und die psychologische Belastung ständiger Besichtigungen.

Gemini Notebook

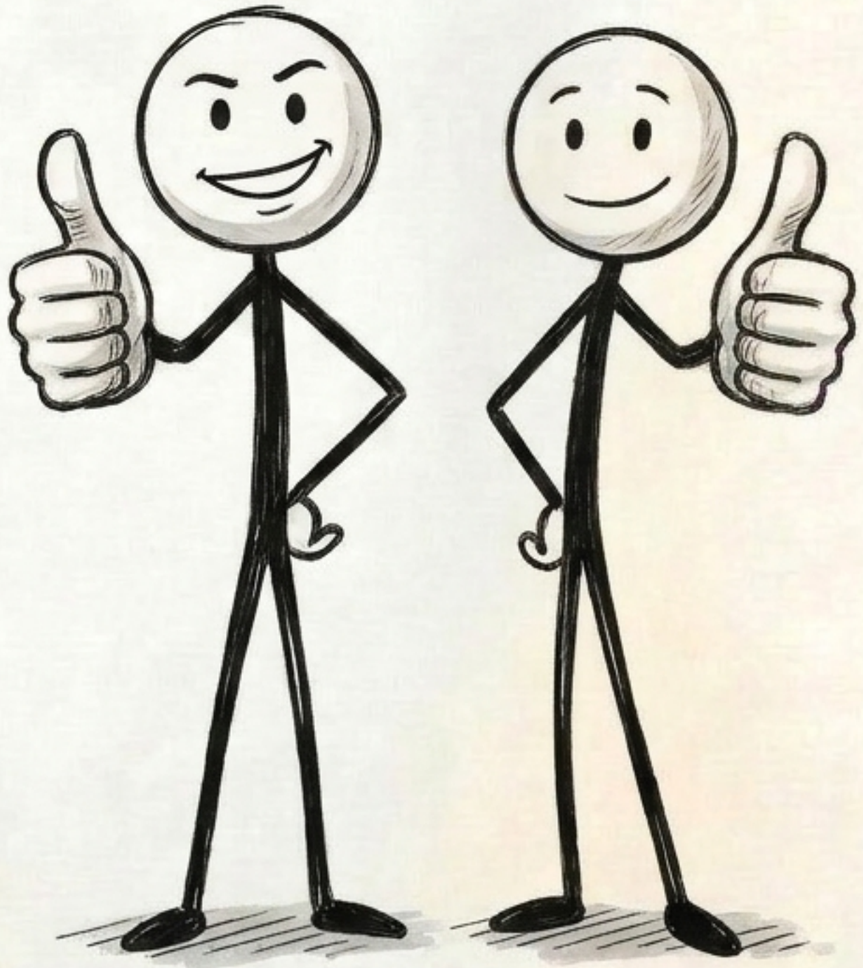
Die Staging-Formel für maximalen Immobilienwert



Gemini Notebook

Ihre 5-Punkte Checkliste für den perfekten Start

- ☐ ***Entrümpeln:*** *50% der Möbel und Gegenstände entfernen.*
- ☐ ***Entpersonalisieren:*** *Fotos, Sammlungen und Tierutensilien weg.*
- ☐ ***Reparieren:*** *Tropfende Hähne und klemmende Türen beheben.*
- ☐ ***Außenbereich:*** *Rasen mähen, Eingangsbereich reinigen.*
- ☐ ***Neutralisieren & Beleuchten:*** *Hell streichen und Jalousien öffnen.*



Gemini Notebook