

Liebling. Yvonne H. Werginz (l.) und Jutta Wallner mit ihrem Lieblingssofa.



Gut aufgemöbelt

Seit sieben Jahren setzt die „Wohnfee“ Immobilien in Szene. Die Konkurrenz ist munter geworden – endlich.

Text: Sabine Hottowy Fotos: Carolina Frank

Vorhang auf. Licht an. Verkaufsbühne frei. Und dann am besten gleich die Hausbank anrufen. Mit Yvonne H. Werginz vulgo „Die Wohnfee“ und ihrem Team ist das Thema Home Staging 2011 mit Verzug auch in Österreich angekommen. Seitdem ist der Bereich gut gewachsen, trägt die ersten Knospen seiner Professionalisierung - und hat vielleicht auch schon das gleiche Problem wie einst die Makler-Gilde.

Home wie? Ganz durchgesetzt hat sich der Begriff noch nicht, dafür ist er umso schneller erklärt. Home Staging ist die Inszenierung von Wohnungen und Häusern, die verkauft werden sollen - respektive sich schwer tun, einen neuen Bewohner zu finden. Erfunden in den schönen Maisons Hollywoods und geprägt durch die US-Maklerin Barb Schwarz, die sich seit den 1970er-Jahren erfolgreich als die Erfindern der Branche verkauft. Im Schnitt sollen sich „gestagete“ Immobilien um 50 Prozent schneller und 15 Prozent teurer verkaufen lassen, heißt es.

Die deutsch-indonesische Österreicherin Werginz kann sich noch gut erinnern, als sie zum ersten Mal auf das Thema gestoßen ist. „Begonnen hat es in New York, wo ich meine Schwester besucht habe. Zum Spaß wollten wir ein Apartment mit Blick auf den Central Park besichtigen, haben ein paar Makler angerufen und Termine ausgemacht. Und ich war ganz überrascht, alle Räume waren möbliert.“ Anders als in Europa, wo der Immobilienmarkt sein Angebot am liebsten leer präsentiert hat. „Ich habe gleich gemerkt, wie sehr Möbel dabei helfen, einen Raum zu erkennen.“ Recherchereisen nach Großbritannien und Skandinavien haben ihr anschließend gezeigt, dass es Home Staging auch außerhalb des amerikanischen Markts gab, bloß in Österreich hatte es noch niemand entdeckt. Dieser Umstand hat sich mittlerweile geändert, knapp 100 ausgebildete

Home Stagerinnen sind hier aktuell am Werk, 14 sind mittlerweile in der relativ jungen, unter anderem von der „Wohnfee“ aufgebauten ÖGHR, der Gesellschaft für Home Staging und Redesign, vertreten. Ab April wird dann auch in Salzburg die erste Ausbildungsrunde mit rund 20 Plätzen und einem Fokus auf das österreichische Rechtssystem starten (weitere Informationen dazu unter www.dghr-info.de).

Einen Haken hat die Sache vielleicht auch: In den vergangenen Jahren hat eine Preisschlacht begonnen. Während die „Wohnfee“ beispielsweise im Schnitt 60 Euro pro Quadratmeter für eine komplette Möblierung, funktionstüchtige Lampen, einen Fotografen, Ausräumung und so weiter verrechnet, kalkulieren andere mit nur sechs Euro pro Quadratmeter. Sie unterschätzten das Feld, sagt Werginz' Geschäftspartnerin Jutta Wallner. Abgesehen davon, dass die Steuerlast eines Kleinunternehmers auf diese Weise schnell zu schwer wird, müsse man auch eine Menge investieren. „Du weißt nie, wann die Möbel zurückkommen. Kunden können das Projekt verlängern. Lager, Logistik, Spedition, es gibt einige Herausforderungen, die man nicht gleich sieht.“ 25 Wohnungen betreut die „Wohnfee“ derzeit parallel, in jeder sind mindestens 150



Bastelarbeit. Puzzlelampen sind nicht schwer – ihr Aufbau ist nicht immer leicht.



Geschicht. Leichte Kartonmöbel lassen sich in der gewünschten Form produzieren.

Einzelteile. Der Aufbau geht an einem Tag über die Bühne, hier braucht man eine gut gefütterte Datenbank und ein paar Helfer. „Eine Vase löst die andere ab, es ist ein Kommen und Gehen. Wir können sehr rasch reagieren, weil wir ständig neue Dinge suchen und einkaufen“, sagt Werginz. Und dann kann man auch nicht alles selbst machen. Ein Elektriker sollte die Lampen wirklich anschließen, die viele nur an die Wand kleben.

Soll das Gewerbe nun frei bleiben? Wallner wünscht sich mehr Reglementierung. „Es ist der gleiche Kampf, den die Makler vor zehn Jahren hatten. Es gab eine Schwemme, jetzt versucht man sich mit einer besseren Ausbildung und Qualifikation von einem Wohnungsaufsperrer abzuheben.“ Die Ausbildung in Salzburg sei ein guter Ansatz.

Der Markt selbst hätte auch noch genug Potenzial für engagierte Home Stager. Besonders im privaten Bereich, bei den geerbten (oder „geschiedenen“) Immobilien, ist man noch nicht so weit, vor dem Verkauf extra zu investieren - auch wenn man danach einen besseren Preis verlangen könnte. „Das geht nur beim Auto, da wird vorher immer fleißig geputzt.“ Bewohnte Immobilien sind eine große, wenn auch seltene Leidenschaft der »

Den besten Ausblick gibt's nur daheim.

Die besten Fenster und Türen kommen aus Niederösterreich.



Natürlich kann man sich Fenster und Türen bei einer Firma kaufen, die sie von einer anderen produzieren lässt, von einer dritten montieren, während wieder eine andere das Servizieren übernimmt.

Man kann aber gleich zu Weinzetl kommen. Wir produzieren nämlich nicht nur selbst, wir

beraten Sie auch und unsere Profis übernehmen danach den fachgerechten Einbau – der Service ist selbstverständlich ebenfalls inklusive. Gute Aussichten, oder?

Ihr Ansprechpartner kommt direkt zu Ihnen nach Hause.

+43 2622 20 288
www.weinzetl.at

weinzetl
FENSTER UND TÜREN





Kartonage. Diese Scheinküche sollte besser nicht zu nass werden.

» „Wohnfee“: „Ich liebe es, da braucht man viel Fingerspitzengefühl. Mit dem Vorhandenen spielen und ein bisschen etwas Neues dazu, da kann am Ende viel Schönes herauskommen.“

Neutrale Bilder. Heuer geht der Trend beim Home Staging übrigens eher zu Musterwohnungen, sie bleiben länger, bis zu einem halben Jahr. Die normale Einzelwohnung sollte nach zwei Monaten wieder ausgeräumt und verkauft sein, außer sie ist falsch bepreist, sagt Wallner. „Staging kann nur unterstützen, es ist keine Wunderwaffe.“ Aber ein paar Zaubertricks gibt es schon. Die Küchen und Waschmaschinen in gestagten Wohnungen sollte man zum Beispiel besser nicht zu hart anpacken, sie sind Bastelarbeiten aus Karton. Bücher balancieren auf wohnlichen Leitern, die beim nächsten Projekt vielleicht als Garderobe vom Plafond hängen. Die Regale sind ab und zu auf Leinwand gedruckt. Unter der hübschen Bettwäsche schweben meist nur Luftmatratzen auf Kisten. Es geht um den Schein. „Home Staging ist eine Inszenierung. Du musst dich mit dem Raum befassen, nicht mit der Person, die einzieht, daher sollte man immer ein möglichst neutrales Ambiente wählen.“ Drei Stile böten sich im europäischen Raum dafür gut an, sagt Werginz: das helle skandinavische Design, etwas Monochromes oder etwas Organisches mit Naturtönen. Das Wohngefühl zählt. „Die Möbel sind da, aber sie sind es auch nicht - der Raum soll sprechen.“ ☆

„Wir machen keine Wohnung gleich.“



Wandelbar. Die populäre Wohnleiter hat beim Home Staging viele Funktionen.



Scheinwand. Visuelle Reize müssen nicht immer dreidimensional sein.



Trick. In „gestageten“ Wohnungen bestehen die Betten aus Luft. Bitte nicht hineinlegen.