

Im Auge des Betrachters!

Die perfekten Immobilienfotos.

So setzen Sie Ihre Immobilie optimal in Szene.



Aussagekräftige Immobilienfotos sind für Makler das wichtigste Element bei der Immobilienvermarktung. Ein Interessent entscheidet sich in weniger als 20 Sekunden, ob er ein Objekt ansprechend findet oder nicht. Wie Sie Ihre Objekte mit einfachen Mitteln von der besten Seite präsentieren und hochwertige Bilder für Wohnungen erstellen, zeigen wir Ihnen hier.

1. Der Immobilienfotograf nutzt die richtige Kamera

Es kommt heutzutage nicht mehr auf die Megapixel-Anzahl an. Bei guten Lichtverhältnissen können Sie mit einer 7-12 Megapixel Kamera schon sehr gute Ergebnisse erzielen. Wichtiger für gute Objektfotografie ist der Bildsensor in Ihrer Kamera. Je größer der Bildsensor, desto höher die Fähigkeit helle und dunkle Bereiche zu differenzieren und damit Bildrauschen zu vermeiden. Solche Sensoren werden mittlerweile nicht nur in Spiegelreflexkameras verbaut, sondern auch in spiegellosen Systemkameras und High-End Kompaktkameras.

Der Immobilienfotograf benutzt eine Spiegelreflexkamera mit einem lichtstarken Weitwinkel-Objektiv oder eine Linse mit niedriger Brennweite. Sollten Sie keine zur Verfügung haben, können Sie auch einen Weitwinkelauflatz für ihr Handy kaufen oder Sie versuchen es im Querformat. Vorsicht aber: Weitwinkelobjektive können auf Bildern für die Wohnung unschöne Verzerrungen oder eine übertriebene Illusion von Weite hervorrufen.

2. Tageslicht, Blitz oder Lampenlicht? Wie Sie in der Wohnung Bilder machen

Einer der wichtigsten Faktoren für Immobilienfotografen ist die Beleuchtung. Sorgen Sie dafür, dass genug vorhanden ist. Sie sollten Bilder für Immobilien bei möglichst gutem Wetter schießen. Dunkle Wolken im Hintergrund erwecken kein positives Gefühl beim Betrachten. Schalten Sie auch tagsüber alle Lampen im Objekt an. Verwenden Sie für Wohnungs-Bilder – wenn möglich – nicht den Kamera-Blitz. Diese Blitze sind für Nahaufnahmen und nicht für Räume gedacht. Meistens ist dabei der vordere Bereich im Bild überbelichtet und der hintere zu dunkel. Falls möglich, stellen Sie, um Innenräume zu fotografieren, den ISO-Modus auf „Auto“ und verwenden Sie den „P“-Modus an Ihrer Kamera. Auf Ihrem Handy sollten Sie es mit dem HDR Modus versuchen. Dieser schießt mehrere Bilder, die über- und unterbelichtet sind. Am fertigen Bild erkennen Sie, dass die besten Bereiche aus den Bildern zusammengefügt wurden.

Vermeiden Sie Überbelichtung! Zu helle Bereiche im Objektbild sind verloren und können nicht mehr hergestellt werden. Dunklere Bereiche können im Nachgang noch bearbeitet werden. Je nach Lichtverhältnissen, sollten Sie ein Stativ oder ein Möbelstück zur Stabilisierung verwenden, da sie bei dunklen Räumen mit längeren Verschlusszeiten rechnen müssen und das Bild ohne Stativ verwackelt.

TIPP: Achten Sie auf spiegelnde Flächen. Diese können unerwünschte Motive zutage fördern.

3. Konzentrieren Sie sich bei Bildern für Wohnungen auf das Wesentliche

Ihr Interessent ist an der Beschaffenheit des Raumes interessiert. Persönliche Dinge und Dekoration, die nicht zum Raum gehört, haben daher auf Ihren Objektbildern nichts zu suchen. Alle Möbel im vorderen Bereich wirken störend im Bild und sollten weggeräumt werden. Zu viele Details (Kisten, Zeitschriften, Kleidungsstücke) lassen den Raum unruhig und unaufgeräumt erscheinen. Bäder und Toiletten sollten für die Immobilienfotos penibel aufgeräumt sein. Räumen Sie Kosmetika und Reinigungsmittel weg. Auch der Toilettendeckel sollte heruntergeklappt werden.

4. Objektfotografie: Einstürzende Wände vermeiden

Eine der häufigsten Fotosünden auf Wohnungs-Bildern sind schräge Kanten und Wände. Hält der Immobilienfotograf die Kamera schräg, kippen die Vertikalen nach außen oder nach innen. Das wirkt so, als würde das Zimmer oder das Haus einstürzen. Um einen hochwertigen Raumeindruck zu vermitteln, versuchen Sie immer mindestens zwei Wände auf den Bildausschnitt zu bekommen. Fotografieren Sie aus der Diagonalen, indem Sie sich in eine Ecke des Raums stellen und halten Sie die Kamera gerade. Selbst eine leichte Kippung verzerrt den Raum.

TIPP: Verschaffen Sie sich eine ideale Fotoposition, auf Brust- oder Bauchhöhe fotografieren. Die Bilder für die Wohnung wirken so natürlicher und anregender.

5. Eindrucksvolle Außenaufnahmen: Immobilienfotografen sorgen für Ordnung

Auch bei Außenaufnahmen in der Objektfotografie gilt: Ordnung muss sein. Lassen Sie alles verschwinden, was als persönlicher Gegenstand angesehen werden kann. Räumen Sie Mülltonnen oder Autos aus dem Blickfeld. Dann konzentrieren Sie sich auf die Schokoladenseite Ihres Objektes. Schauen Sie es sich genau an und wählen Sie dann den besten Blick aus.

Wenn Sie Immobilien fotografieren, die kein ansprechendes Äußeres haben, können Sie sie aufwerten, indem Sie diese in der Abenddämmerung fotografieren und alle Lichter im Haus anschalten. Aber Achtung: Bei schlechteren Lichtverhältnissen sollten Sie wegen der hohen Belichtungszeit ein Stativ verwenden. Ein Gegenstand im Vordergrund (z.B. Pool, schöne Terrasse) verschafft Ihnen mehr räumliche Tiefe. Sind der Garten und die Umgebung besonders schön, trauen Sie sich auch davon noch etwas auf dem Immobilienfoto abzubilden.



6. Nachjustieren mit Bildbearbeitung: Auch für Immobilienfotografen möglich

Sie können Ihre Wohnungs-Bilder nachträglich am Rechner noch etwas bearbeiten. Denn jedes Foto kann optimiert werden. Sollten Sie kein kostenpflichtiges Bildbearbeitungsprogramm besitzen, dann probieren Sie die Freeware-Lösung von GIMP. Auch für eine schnelle Fotobearbeitung auf dem Handy gibt es mittlerweile gute kostenlose Anwendungen. Unter den Architektur Fans ist Snapseed sehr beliebt. Die App von Google ist ein kostenloses Fotografie-Tool, mit dem sich einzelne Bildbereiche extrem fein abstimmen lassen. Auch stürzende Linien oder ein überbelichteter Himmel können damit retuschiert werden. Eine der bekanntesten Fotobearbeitungs-Apps ist VSCO. Sie punktet mit klarem, einfachem Design und vielen Einstellungsmöglichkeiten in der Gratisversion.

Wählen Sie die besten Immobilienfotos aus und machen Sie den Himmel etwas freundlicher, die Farben etwas kräftiger oder zu dunkel geratene Räume etwas heller. Vergessen Sie nicht: Präsentieren Sie lieber weniger Objektbilder, aber dafür hochwertigere. Haben Sie nun Ihre perfekten Bilder für die Wohnung, können Sie diese direkt in Ihr Exposé einbinden.

Damit Ihre schönen Objekt-Bilder in der Ergebnisliste und im Exposé auch zur Geltung kommen, haben wir hier noch ein paar Tipps und Hinweise zusammengestellt. Wie Sie sehen, kann man auch ohne Profi-Immobilienfotograf viel richtig machen. Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Fotografieren Ihres nächsten Objektes.

7. Räumen Sie die Immobilie möglichst auf

Selbst wenn Sie kein Homestaging einsetzen, nehmen Sie sich bitte die Zeit und präsentieren Sie die Immobilie im "ordentlichen" Zustand und zwar im wahrsten Sinne des Wortes - das beinhaltet z.B.:

- Wäscheberge wegräumen
- Bücher & Zeitschriften richten
- Kissen aufschütteln
- Decken zusammen falten
- Müll wegräumen - z.B. auch die Mülltonnen
- alles wegräumen, was im Bild stört, z.B. auch persönliche Gegenstände des Bewohners
- im Zweifel stellen Sie Nippes dekorativ ins Bild

8. Aufnahmewinkel

Überprüfen Sie stets den Aufnahmewinkel. Oft lohnt es sich, sich einfach auch mal zu bücken, oder in die Hocke zu gehen oder sich auf eine Leiter zu stellen. Foto z.B. auf denen zur Hälfte eine angeschnittene Couch zu sehen ist, sollten vermieden werden.