ZETA
Immobilien

CHECKLISTE FÜR DEN FOTOTERMIN

Ihre Immobilie im besten Licht

Was Sie vorbereiten - und was Sie getrost dem Makler überlassen können.

ZETA Immobilien
Heilbronn · Weinsberg · Obersulm

info@zeta-immobilien.com
07946 708499400

Bevor Sie anfangen

Fotos sind keine Dekoration. Sie sind die Vorauswahl.

Jeder Interessent sieht Ihre Immobilie zuerst auf einem Bildschirm, meist in wenigen Sekunden. Was dort entschieden wird, ist nicht „schön oder nicht schön“. Dort entscheidet sich, wer sich die Mühe macht anzurufen.

Gute Bilder bringen nicht mehr Besichtigungen. Sie bringen **weniger und bessere.**

Drei Dinge vorweg

Sie müssen nicht renovieren. Aufgeräumt schlägt teuer. Eine leere Arbeitsplatte wirkt auf dem Foto stärker als eine neue Armatur.

Sie entscheiden, was gezeigt wird. Jedes Bild wird Ihnen vor der Veröffentlichung vorgelegt. Was Sie streichen, wird gestrichen - ohne Diskussion.

Ihre Adresse steht nicht im Internet. Im öffentlichen Inserat stehen nur Ort und Stadtteil. Straße und Hausnummer bekommt nur, wer das Exposé angefordert hat.

So ist die Checkliste aufgebaut

Teil 1	Die Zahlen - und was sie nicht beweisen	Seite 3
Teil 2	„Ich möchte keine Bilder meines Zuhauses im Internet“	Seite 4
Teil 3	Zwei Wochen vorher - zum Abhaken	Seite 6
Teil 4	Der Tag davor - Raum für Raum	Seite 7 & 9
Teil 5	Der Fototermin und die fünf häufigsten Fehler	Seite 10

TEIL 1

Die Zahlen und was sie nicht beweisen

49%

der befragten Verkäufermakler sehen eine verkürzte Vermarktungszeit, wenn ein Objekt für die Vermarktung hergerichtet wurde.

*Quelle: NAR Press Release, Mai 2025.

Exposé ohne vorbereitete Bilder

- Viele Klicks, wenige Anfragen
- Besichtigungen von Leuten, die das Objekt nach 3 Minuten wieder verlassen
- Jeder Termin kostet Sie Herrichten, Anfahrt, Dabeistehen
- Nach 4 Wochen ohne Abschluss kommt die Preisfrage - und sie kommt von unten

Exposé mit vorbereiteten Bildern

- Weniger Klicks pro Anfrage, dafür passendere
- Wer kommt, hat das Objekt vorher verstanden und vergleicht nicht mehr, sondern prüft
- Zwei bis drei ernsthafte Termine statt zehn Durchläufen
- Der Preis hält länger, weil die Vermarktungszeit kürzer ist

TEIL2

„Ich möchte keine Bilder meines Zuhauses im Internet.

Das ist der häufigste Satz beim ersten Termin, und er ist berechtigt. Hier steht, was ohnehin nie veröffentlicht wird, was Sie zusätzlich streichen können - und was es kostet, ganz auf Bilder zu verzichten

Was nie ins Inserat kommt

- Straße und Hausnummer — im Inserat stehen nur Ort und Stadtteil
- Hausnummernschild, Klingelschild, Briefkasten mit Namen
- Autokennzeichen in der Einfahrt
- Familienfotos, Urkunden, Post, Kalender, Medikamente, Kinderzeichnungen
- Schmuck, Kunst, technische Geräte, offene Tresore
- Alarmanlage, Kameras, Schlüsselbrett, Fenstersicherungen
- Nachbargrundstücke und Nachbarfenster in erkennbarer Nähe

Was Sie auch streichen können

- **Jedes einzelne Bild.** Sie bekommen die Auswahl vor der Veröffentlichung und sagen, was raus soll. Begründung brauchen wir keine.
- **Die Außenansicht.** Manche möchten das Haus nicht erkennbar haben. Dann beginnen wir mit einem Innenraum.
- **Einzelne Räume.** Ein Schlafzimmer, das draußen bleibt, kostet Sie erfahrungsgemäß wenig - ein fehlendes Bad kostet viel.
- **Den Grundriss.** Wir können ihn ohne Maße und ohne Nordpfeil zeigen.
- **Die Reichweite.** Nur auf unserer Seite statt auf allen Portalen.

WENN DAS OBJEKT VERMIETET IST

Dann entscheiden nicht Sie allein. Die Wohnung ist der Wohnbereich Ihres Mieters; ohne seine Einwilligung dürfen dort keine Aufnahmen entstehen und erst recht keine veröffentlicht werden. Auch Besichtigungen muss er nur in angemessenem Umfang und nach Ankündigung dulden. Das ist kein Hindernis, sondern eine Reihenfolge: Wir sprechen zuerst mit dem Mieter, vereinbaren feste Termine und halten die Einwilligung schriftlich fest. Mieter, die fair eingebunden werden, machen fast immer mit.

Der Preis der Diskretion – ehrlich gerechnet

Sie können ohne öffentliches Inserat verkaufen. Wir machen das, und manchmal ist es der richtige Weg. Nur sollte die Entscheidung mit einer Zahl getroffen werden und nicht mit einem Gefühl.

–1,5 %

erzielten Objekte im Median, die **nicht öffentlich** inseriert wurden, gegenüber öffentlich inserierten

6.000 €

wären das bei einem Objekt für **400.000 Euro** — der Gegenwert von etwa fünf gesparten Besichtigungen

*Quelle: Zillow, Auswertung von 3,79 Mio. Transaktionen, die die Kriterien erfüllten (von 10 Mio. insgesamt) der Jahre 2023 und 2024, USA.

Diskretion ist nichts, wofür man sich rechtfertigen muss. Sie ist nur nichts, was man nebenbei entscheidet. Wenn Ihnen Ruhe mehr wert ist als die letzten Prozente, vermarkten wir über unsere Vormerkliste und das eigene Netzwerk. Wenn der Preis im Vordergrund steht, gehen wir auf verschiedene Portale.

TEIL3

Zwei Wochen vorher

Alles auf dieser Seite braucht Vorlauf - einen Handwerker, eine Lieferung oder schlicht einen freien Nachmittag.

Entscheidungen

- [ ] Entschieden, welche Räume gezeigt werden und welche nicht
- [ ] Entschieden, ob die Außenansicht gezeigt wird
- [ ] Bei Vermietung: Mieter informiert, Termin abgestimmt, Einwilligung schriftlich
- [ ] Bei Eigentumswohnung: Hausverwaltung informiert, falls Gemeinschaftsflächen gezeigt werden
- [ ] In der Erbengemeinschaft: alle Miterben wissen Bescheid und sind einverstanden

Was Vorlauf braucht

- [ ] Defekte Leuchtmittel ersetzt (auch im Keller und im Flur)
- [ ] Tropfende Hähne, klemmende Fenster, quietschende Türen repariert
- [ ] Risse und Bohrlöcher gespachtelt, Ausbesserungen überstrichen
- [ ] Silikonfugen in Bad und Küche geprüft, bei Schimmel erneuert
- [ ] Gardinen gewaschen oder abgenommen
- [ ] Sperrmüll angemeldet oder Container bestellt
- [ ] Garten: Rasen gemäht, Hecke geschnitten, Laub weg
- [ ] Fassade und Einfahrt: Unkraut in den Fugen, Spinnweben an der Haustüre

DAS KÖNNEN SIE ABGEBEN

Reinigung, Entrümpelung, Gartenservice, Maler, Elektriker: Wir arbeiten mit festen Partnern aus der Region und koordinieren die Termine so, dass alles vor dem Fototermin fertig ist. Ein Anruf genügt - Sie müssen dafür nicht vor Ort sein.

TEIL 4

Der Tag davor – Raum für Raum

Eine Regel für alles, was folgt: **Alles was Sie täglich benutzen, kommt weg.** Zahnputzbecher, Spülmittel, Fußmatte, Papierkorb, Ladekabel, Katzenklo. Nicht, weil es hässlich wäre, sondern weil der Betrachter sonst Ihr Leben sieht statt seines.

Wo Sie Ihre Zeit investieren sollten

Anteil der Käufer, für die dieser Raum bei der Beurteilung einer Immobilie am wichtigsten ist.



*Quelle: NAR, Profile of Home Staging 2025

In jedem Raum

- ☐ Boden frei - nichts steht herum, was nicht dorthin gehört
- ☐ Fenster geputzt, innen und außen
- ☐ Alle Lampen funktionieren, Lichtfarbe im Raum einheitlich
- ☐ Heizkörper abgestaubt, Thermostate auf gleicher Position
- ☐ Kabel gebündelt oder hinter Möbel, Mehrfachstecker weg
- ☐ Pflanzen: welke Blätter raus, Untersetzer leer

- [ ] Türen und Schranktüren geschlossen, Rollos und Jalousien auf gleicher Höhe
- [ ] Persönliches weg: Fotos, Urkunden, Post, Kalender, religiöse oder politische Zeichen
- [ ] Haustierzubehör komplett aus dem Bild - Näpfe, Körbe, Kratzbaum, Streukiste

Wohnzimmer – der wichtigste Raum

- [ ] Sitzgruppe so stellen, dass ein freier Weg durch den Raum sichtbar bleibt
- [ ] Fernseher aus, Fernbedienungen weg, Zeitschriften weg
- [ ] Decken und Kissen glatt gezogen, Kissen aufgeschlagen
- [ ] Teppich gerade, Fransen gekämmt
- [ ] Couchtisch: höchstens zwei Gegenstände darauf

Küche

- [ ] Arbeitsplatte vollständig leer - wirklich vollständig
- [ ] Spüle leer und trocken, Spülmittel und Lappen weg
- [ ] Kühlschranktür leer: keine Magnete, keine Zettel, keine Fotos
- [ ] Handtücher frisch, gleiche Farbe, gleich gefaltet
- [ ] Mülleimer aus dem Raum
- [ ] Herd und Dunstabzug fettfrei, Edelstahl nachpoliert

Schlafzimmer

- [ ] Bett frisch bezogen, einfarbig und hell, faltenfrei
- [ ] Nachttische leer bis auf eine Lampe
- [ ] Wäsche, Wäschekorb und Kleiderständer aus dem Raum
- [ ] Kinderzimmer: Spielzeug in Kisten, Poster/Namensschilder ab

Bad und WC

- [ ] Alles vom Waschtisch und vom Wannenrand — Zahnbürsten, Shampoo, Rasierer, Cremes
- [ ] Spiegel und Armaturen streifenfrei, Kalk entfernt
- [ ] Frische Handtücher, gleich gehängt; Duschvorhang zurück
- [ ] WC-Deckel geschlossen, Bürste und Mülleimer aus dem Bild
- [ ] Fugen geprüft, Abfluss-Sieb sauber

Flur, Eingang und Treppenhaus

- [ ] Schuhe, Jacken, Taschen, Schirme komplett weg
- [ ] Garderobe leer oder mit höchstens einem Stück
- [ ] Fußmatte raus, Boden gewischt
- [ ] Haustür außen gereinigt, Klingelschild sauber
- [ ] Werbung aus dem Briefkasten, Zeitungen aus dem Treppenhaus

Draußen: Balkon, Terrasse, Garten, Garage

- [ ] Mülltonnen außer Sicht, Wäscheständer/Leine abgehängt
- [ ] Gartenmöbel mit Kissen, Sonnenschirm geöffnet
- [ ] Autos aus der Einfahrt und möglichst aus dem Blickfeld
- [ ] Gartenschlauch, Werkzeug, Spielgeräte, Planen und Eimer weg
- [ ] Garage: Gasse frei, Boden gekehrt, Regale aufgeräumt
- [ ] Terrasse und Wege abgekehrt oder abgespritzt

KELLER, DACHBODEN UND ABSTELLRÄUME

Die kommen nicht ins Inserat, müssen aber begehbar sein. Bei der Besichtigung geht jeder ernsthafte Interessent dort hinunter, und ein zugestellter Keller lässt ihn an der Pflege des ganzen Hauses zweifeln. Ein freier Gang und freier Zugang zu Zähler, Heizung und Sicherungskasten reichen völlig.

TEIL 5

Eine Stunde vorher

Der letzte Rundgang. Zehn Minuten, und zwar in dieser Reihenfolge - erst das Licht, dann die Flächen, dann Sie selbst.

- [ ] Alle Rollos und Jalousien ganz hoch, alle Vorhänge ganz auf
- [ ] Alle Lampen an, in jedem Raum - auch tagsüber
- [ ] Letzter Blick auf alle Arbeitsflächen: wirklich leer?
- [ ] Toilettendeckel geschlossen, in jedem Bad
- [ ] Betten noch einmal glatt gezogen
- [ ] Lüften, dann Fenster schließen - keine Duftkerzen/Sprays
- [ ] Haustiere und Tierzubehör aus der Wohnung
- [ ] Autos weg aus Einfahrt und Blickfeld
- [ ] Handy, Schlüssel, Geldbörse und Ihre Jacke aus dem Bild

Der Termin selbst

Was wir mitbringen

- Kamera mit Weitwinkel
- Belichtungsreihen für helle Fenster
- Zusätzliches Licht für dunkle Bäder und Flure
- Drohne für Außen- und Lageaufnahmen, wenn es zulässig und sinnvoll ist
- Kamera für das Video und den Rundgang
- Messgerät für den Grundriss

Wie es abläuft

- Zwei bis drei Stunden für eine Wohnung, bei einem
- Haus mit Garten etwas länger
- Wir beginnen mit dem Raum, in den die Sonne gerade scheint
- Kleinigkeiten rücken wir selbst zurecht - größere Möbel nur mit Ihrem Einverständnis
- Sie müssen nicht dabei sein
- Die Auswahl bekommen Sie vor der Veröffentlichung zur Freigabe

Die fünf häufigsten Fehler

FEHLER	WARUM ER TEUER IST
Zu früh fotografiert	Fotos vor dem Entrümpeln, weil es schnell gehen soll. Das Objekt geht mit den schlechten Bildern online, bleibt liegen, und beim zweiten Anlauf ist es schon „das Haus, das keiner wollte“. Portale zeigen das Einstellungsdatum.
Alles drin gelassen	„Die Möbel kommen ja raus“ - der Betrachter sieht trotzdem die Möbel. Niemand rechnet beim Scrollen einen Raum leer.
Nur bei Sonne gedacht	Aufnahmen gegen das Fenster bei greller Mittagssonne: draußen weiß, drinnen dunkel. Bedeckter Himmel ist für Innenaufnahmen oft besser als blauer.
Das Bad ausgelassen	Ein fehlendes Bad liest sich wie ein verstecktes Problem. Lieber ein ehrliches Bild eines Bads aus den Neunzigern als gar keins - sonst führen Sie Leute durch die Wohnung, die beim Bad sofort wieder gehen.
Selbst mit dem Handy	Das Handy macht gute Bilder, wenn man weiß wie. Es kann aber auch Ecken verzerren und helle Fenster weiß machen.

UND DER FEHLER, DER KEINER IST

Zu sagen, dass Ihnen etwas unangenehm ist. Der feuchte Fleck im Keller, die alte Küche, das Zimmer, das Sie nicht zeigen möchten - sagen Sie es beim ersten Termin. Alles, was wir vorher wissen, können wir einplanen. Alles, was erst bei der Besichtigung auffällt, kostet Sie Verhandlungsspielraum.

Was wir für Sie übernehmen

Vorbereitung

Reinigung, Entrümpelung, Gartenservice, Handwerker - feste Partner aus der Region, von uns koordiniert.

Aufnahme

Fotos, Video, Rundgang, Drohne und Grundriss an einem Termin. Freigabe durch Sie, bevor etwas online geht.

Vermarktung

Exposé, Inserat, Besichtigungen, Verhandlung - und die Entscheidung, was öffentlich läuft und was nicht.

Ihre Notizen und offenen Fragen

Emma Hippert - Immobilienmaklerin

info@zeta-immobilien.com

07946 708499400

