

IMMOBILIEN PROFI

Die besten Ideen für Ihren Erfolg

Nr. 43



**Akquise:
Marketing für
Verwalter**

**Makeln21:
Makler oder Unternehmer?**

Werbung 2

Foto-Shooting

Am 25. November 2006 erlebten mehrere Teilnehmer der Marketing-Show in München ein professionelles Fotoshooting in einer Immobilie.



Folgende Fragen sollte das Fotoshooting klären: Lohnt sich die professionelle Inszenierung einer Immobilie?

Diese Frage muss jeder Makler selber beantworten. Viele sträubten sich gegen den Zeit- und Kostenaufwand (siehe



Bild 1: Roh-Bild ohne Bearbeitung



Bild 3: Erhöhung des Bildkontrastes (bei Photoshop mit Gradationskurve). Die Räume sehen „knackiger“ aus und dürfen leicht überstrahlen



Bild 2: Erhöhung der Bildhelligkeit nach Gefühl (bei Photoshop mit „Histogramm“). Es sollten keine zu dunklen Ecken vorhanden sein!



Bild 4: Durch Weitwinkelobjektiv entstehen „fallende“ Linien, diese werden im Photoshop einfach durch das Werkzeug „Verzerren“ entzerrt

Das Ergebnis (großes Bild oben):

Die Räume werden in Photoshop in ihrer Farbe entsättigt und leicht Blau eingefärbt (jedes Licht hat Farbe!). Dadurch sehen die Räume lichtdurchfluteter, neuwertiger und edler aus (besonders bei weißen Räumen). Das Model sowie Deko und Fensteraussicht werden stark gesättigt, damit alles bunter, „knalliger“ und frischer wirkt.

Beitrag S. 29). Einige Kollegen argumentierten gegen den zusätzlichen Fototermin. Fotos könne man bei jeder Gelegenheit knipsen und zwei Einkaufstermine beim Eigentümer seien genug. Auf der anderen Seite geht es aber darum, den Abstand zu Privatverkäufern und Hobby-Maklern möglichst groß zu halten und die hohe Wertigkeit der Maklerleistung zu demonstrieren.

Der professionelle Fotograf erzielt einfach bessere Ergebnisse.

Soll der Makler einen professionellen Fotografen beauftragen? Folgende harten Fakten sprechen dafür: Eine professionelle Fotoausrüstung ist teuer. Ein Fotograf hat seine eigene Grund-ausrüstung sowie digitales Equipment (Laptop, Kamera). Jedes Motiv kann sofort analysiert und später bearbeitet werden.

Jedes noch so gute Foto kann durch die Software Photoshop noch verbessert werden. In der Regel beherrscht der Fotograf ein paar Tricks und kann das Bild noch hochwertiger aussehen lassen. Und schließlich: Der professionelle Fotograf erzielt einfach bessere Ergebnisse.

Zu den weichen Fakten zählt: Der Makler konzentriert sich auf seine Kernaufgabe und das ist die Inszenierung der Immobilie. Der Makler ist Regisseur und nicht Fotograf. Der Makler hat den Privatverkäufer überzeugt, die Vermarktung der Immobilien in professionelle Hände zu geben und einen Dienstleister zu beauftragen. Es ist widersinnig, dass sich dieser Dienstleister dann genau gegenteilig verhält. Wenn der Makler alles selber macht, um scheinbar Geld zu sparen, was vermittelt er damit seinen Kunden und Auftraggebern?

Was kostet ein Fotoshooting?

Ein professioneller Fotograf hat gewisse Honoraransprüche, die selten ins Budget des Maklers passen. Aber es gibt Alternativen. Etwa Fotografen, die noch in der Ausbildung sind. Hier sollten Sie pro Fotoshooting (ca. 4 Stunden) mit 250 bis 400 Euro rechnen. Billiger wird's, wenn Sie gleich zwei Objekte fotografieren. Noch günstiger wird es, wenn Sie mit talentierten Hobby-Fotografen arbeiten.

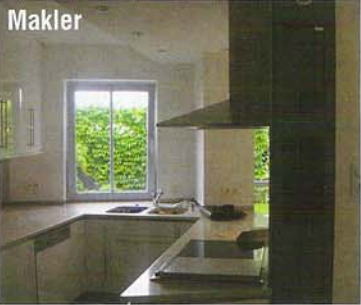


FOTO: JAN PILARSKI

Oben: Beim Maklerfoto stört scheinbar weder die Aktentasche des Maklers noch der Kaffeefilter in der Spüle.

Unten: Fotografiert statt geknipst: Die gleiche Küche wie auf Bild 1.

**Vorher – Nachher:
Die Bilder des Fotoshootings von
Franck Winnigs Marketingshow**



FOTO: JAN PILARSKI

Oben: Einziges Highlight beim Maklerfoto: die aktuelle Uhrzeit auf dem Herd.

Unten: Das gleiche Motiv, jetzt vom Regisseur inszeniert und vom Profifotografen aufgezeichnet.



FOTO: JAN PILARSKI

Inszeniert statt fotografiert: Modell und Requisiten bringen beim Profifoto Leben ins Bild.

Franck Winnig's Requisitenkoffer:

Farbige Cocktail-, Longdrink-Gläser und Becher, 20 Plastikbecher in einer Farbe (zum Füllen von Leerräumen oder Regalen), 3 farbige Schüsseln, 3 durchsichtige Glasvasen, Kunstobst Äpfel, Orangen, Erdbeeren und Trauben, Bade-Accessoires und Zahnbürsten. Günstigen Badeschaum zum Schaummachen im Bad. Einfarbige Bettwäsche, je 2 einfarbige Handtücher für Küche und Bad, eine leere Weinflasche, eine Packung roten Saft zum „Weinmachen“ und ein hoher silbener Kochtopf. Tesafilm, doppelseitiges Klebeband, weißes Toilettenpapier, durchsichtige Seife, 6 bis 7 Flaschen rote Bionade, frische Blumen mit viel Grün und großen Blättern, Glasreiniger und 2 Rollen Kleenex.

Lassen Sie jedem Fotos etwas „Fleisch“ für den Bildzuschnitt. Bei der Bildbearbeitung mit Photoshop gibt es zahlreiche Möglichkeiten (siehe Kasten gegenüber).

Bei der Dekoration gilt zu beachten, dass Lichter angeschaltet sind und Besonderheiten wie Ofen, Küchengeräte

oder Schränke möglichst hervorgehoben werden. Die Requisiten werden nicht überbetont und kaschieren Steckdosen bzw. hässliche und leere Ecken.

Ein Model verdeckt nie das eigentliche Motiv, alles wichtige muss noch sichtbar bleiben.



„Regisseur“ (und Referent) Franck Winnig inszeniert die Küche mit Model Tina und Requisiten. Sein Fotograf Jan Pilarski aus München fotografiert digital und bearbeitet die Bilder danach in Photoshop.



Tipps für Knipser und Regisseure

Die Hauptmotive (Räume!) werden immer im Querformat aufgenommen. Spezielle Details oder schwierige Motive (Bad, Gänge) dagegen im Hochformat. Nach Möglichkeit können dann zwei hochformatige Motive zu einem Querformat zusammen gestellt werden. „Stills“ werden zum Quadrat zusammengefasst.

