

Die 5-Minuten-Exposéstory



Ein schönes Objekt einfach betexten - geht das wirklich?

Das Onlinewerkzeug „i-texter“ verspricht, Immobilien Texte in nur fünf Minuten zu schreiben. Aber was taugt der virtuelle Texter wirklich?

Frägt man Kollegen, welche Maklertätigkeit sie am meisten Zeit (und Nerven) kostet, bekommt man drei Antworten: das Einkaufsmarketing, Akquisition guter Mitarbeiter und: das Erstellen und Betexten der Exposés.

Einige, meist sind es größere Unternehmen, leisten sich den Luxus eines eigenen BackOffice-Mitarbeiters, der nur für die Erstellung der Exposés zuständig ist und aus den Angaben der betreuenden Maklerkollegen die Texte schreibt und mit Bildern ergänzt. Das Gros der Makler aber schreibt selbst: „Und das ist zeitaufwändig“, wie Maklerprofi Hans-Jürgen Trimpop aus Krefeld zugibt. Wie andere auch, so ergab eine Blitzumfrage bei Maklern des IMMOBILIEN-PROFI, dauert die schöne Schreibe schon mal locker 40 Minuten. Und mehr.

Nun verspricht ein neues Tool der Agentur DAS WEISSE BUERO von Franck Winnig aus Hamburg die Rettung aller Schreiber: der „i-texter“ ist ein Onlinewerkzeug, mit dem man in Zukunft einen Immobilien Text in nur fünf Minuten schreiben soll. Hehres oder leeres Versprechen? Was taugt der virtuelle Texter wirklich? Wir wollten es wissen und haben sieben Maklern einen Testzugang eingerichtet, um es auszuprobieren.

7 Makler haben es getestet Christine Haas von Lang Immobilien aus Frankfurt ist eine davon. „Zuerst habe ich mich, ehrlich gesagt, etwas schwer getan. Aber schon beim zweiten Texten habe ich gemerkt, dass ich schnell ein gutes Gerüst bekomme, das ich danach nur noch an meinen Stil anpasse. Der i-texter liefert sehr gute Ideen und Anregungen, die gerade bei einfacheren Immobilien eine wertvolle Basis für einen tollen Exposétext liefern! Weiterer Pluspunkt: Die Weiterentwicklungswünsche, die man Franck Winnig schreiben kann und die schnell umgesetzt werden!“ Der virtuelle Immobilienautor liefert nämlich nach zwölf Fragen zur Immobilie einen (fast) fertigen Text, der sich aus bis zu 25 Bausteinen zusammensetzen kann. Dabei greift das Tool nach Winnig-Angaben auf aktuell rund 1.000 Bausteine zu. Am Ende erhält man einen Text, der in wenigen Minuten gekürzt und mit Detailangaben angepasst wird.

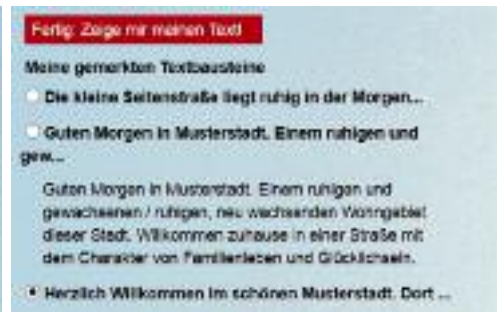
Ober-Texter Franck Winnig ist dabei, seinen i-texter um weitere Varianten zu ergänzen, will bis September mit über 2.000 Bausteinen noch mehr Ideen liefern und bietet neben seinem typischen erzählerischen Stil auch Bausteine für die sachlicher orientierten Kollegen an.

Am Ende klickt Makler Harald Leonhard auf den roten Knopf: „Zeige mir meinen Text“ und ist gespannt. Wie wird sein Text aussehen?

Wie funktioniert das „Tool“ genau? Der Makler loggt sich mit seinen Zugangsdaten auf www.immobilien-texte.de ein, für den er einen Exklusivschutz in seiner Region bekommen hat. Hier wählt er zwischen „Häusern“ und „Wohnungen“, am 25. September (IMMOBILIEN-PROFI Meeting in Köln) kommt eine spezielle Vermietungsrubrik dazu. Zum Live-Webinar textete unser Premium-Mitglied Harald Leonhard aus Hamburg für ein Haus im Stadtteil Marienthal. Makler Leonhard beantwortete dabei zwölf Fragen mittels eines einfachen Pull-down-Menüs und klickt dann weitere Zusatzoptionen an. Wir zeigen es Ihnen „step-by-step“.

Er startet bei Frage 1 „Lage“: Hier hat er gleich zehn Wahlmöglichkeiten: grüne Seitenstraße ländlich | grüne Seitenstraße Kinder | Seitenstraße zentrumsnah | ruhige Straße/Sackgasse Best Ager | ruhige Sackgasse Familien | Berg/Hang ruhig | Zentrum Kleinstadt | Zentrum Großstadt | Stadtviertel, urban | Stadtleben, quirlige Hauptstraße. Leonhard wählt hier die „grüne Seitenstraße Kinder“. Nun bietet ihm der „i-texter“ drei von mehreren möglichen Textbausteinen an, die im Zufallsprinzip erscheinen. So soll gewährleistet sein, dass sich auch mehrere ähnliche Immobilien immer wieder neu beschreiben lassen (siehe Screenshot). Diese haben verschiedene Textstile und sind auch unterschiedlich lang.

Beispiel eines lyrischen Einstiegs: „Die kleine Seitenstraße liegt ruhig in der Morgensonne. Die Nacht hat mit Regen geschlafen und ein kleines Mädchen auf dem Schulweg hüpfte fröhlich mit roten Gummistiefeln in einer kleinen Pfütze. In ein, zwei Stunden, wenn wirklich alle Kinder in den nahen Schulen fleißig lernen, werden die Fenster in der kleinen



Der iTexter bietet viele verschiedene Textvariationen an.

Straße zum Lüften offen stehen und die Hausfrauen und -männer die Zimmer ihrer Kleinen wieder zur Raison bringen.“

Makler Leonhard entscheidet sich allerdings für ein kurzes Intro (siehe Textkasten) und macht weiter mit

Frage 2 „Zielgruppe“. Hier wählt er die „Familie“ als Kernzielgruppe.

In Frage 3 „Objekt“ nimmt er „Haus mit Erd- und Dachgeschoss“, und klickt in

Frage 4 „Keller“ keine Auswahl, da das Objekt keinen Keller hat.

Bei Frage 5 „Garten“ gibt er einen großen, gepflegten Garten an und hat hier verschiedene Zusatzoptionen, die den Text später für Leonhard verblüffend genau machen. Es gibt u.a. „plus Gartenhaus“ oder „plus Teich“ oder die Option auf den freien „Blick über Felder & Wiesen“. In Leonhards Hausverkauf gibt es einen Teich, das klickt er an.

In Frage 6 „Wohnzimmer“ wählt er ein XXL-Wohnzimmer, in

Frage 7 „Terrasse“ die grandiose Terrasse und da sein Haus auch noch einen Balkon im Dachgeschoss hat, klickt er in

Frage 8 „Balkon“ die Auswahl: großer Balkon mit Abendsonne. „Ein absolutes Highlight“ antwortet Harald Leonhard auf die Frage 9 „Küche“ und gibt danach bei

Frage 10 „Ausstattung“ drei bis vier luxuriöse Zimmer an. In der

Frage 11 „Bad“ findet er die zwei Wellnessbäder seines Objekts und klickt hier die zusätzlichen Optionen „Gäste-WC“ und „Dampfdusche im Bad“ an.

Kreativ, frei nach Winnigs MOOZINI-Formel „Inspiration“ (siehe unsere Ausgabe 82, Seite 14, Schreibwerkstatt 1) findet der Makler in

Frage 12 „Extras“ spezielle Textbausteine u.a. wie „Umbauvorschlag 1 zu 2 Zimmern“ oder „Vorstellungskraft erforderlich“ oder „360-Grad-Tour verfügbar“.

Zeige mir meinen Text Am Ende klickt Makler Harald Leonhard auf den roten Knopf: „Zeige mir meinen Text“ und ist gespannt. Wie wird sein Text aussehen, den er jetzt zur Feinjustierung in wenigen Minuten anpassen soll? Dabei geht es um m²-Zahlen oder genaue Materialien der Böden; die Namen der Markengeräte in der Küche oder die Blumenarten im Garten.

„Außerdem kann der Text“, erklärt Erfinder Winnig, „für die Immobilienportale zu lang sein. Der Makler hat jetzt aber zum ersten Mal auch eine Langfassung für das eigene, ausführliche Printexposé und kürzt nun den Text in wenigen Minuten zusammen!“ Wie der fertige Text des Hauses in Marienthal aussieht, lesen Sie im Textkasten. ▶

DAS HAUS IN MARIENTHAL

Wir biegen in eine kleine, ruhige Seitenstraße. Hübsche Häuser mit freundlichen Nachbarn, viele mit Kindern. Lernen Sie ein Zuhause kennen, das sich für Familien mit Kindern eignet und für Paare, deren Kinderwunsch schon jetzt ein Zuhause braucht. Wir möchten Ihnen hier ein Haus mit vier Zimmern zeigen, die sich über zwei Etagen auf rund 338 m² Wohnen verteilen.

Schauen wir, da die Sonne uns grad' so hübsch einlädt, den Garten an. Beinahe 1.300 m² weites, blühendes, grünes Leben mit einem kleinen Bachlauf. Der schöne Rasen ist gerade frisch gemäht. Das Geheimnis seines dichten Wachstums? Wir werden nochmal genauer nachfragen.

Kommen Sie bitte hinein, wir beginnen im offenen verbundenen Wohn/Esszimmerbereich. Es ist groß, hat sagenhafte 90 m²! Es ist hell, sehen Sie die bodentiefen Fenster zu drei Seiten? Sanftes Flackern am Abend zaubert rosige Schönheit auf die Gesichter: Der Vorteil eines Kamins – und den gibt's dazu!

Strahlendes Highlight: die Sommersonnenterrasse im XXL-Format in S-/W- Lage. Mit ihren 60 m² und den schönen Holzdielen aus Bangkiraiholz heißt sie Ihre Gäste zum frühen Pre-Dinner-Cocktail willkommen. Rezept aus Südfrankreich: 15 ml Parfait Amour Likör und 15 ml Triple Sec mit eiskaltem Champagner auffüllen. Vom Balkon oben im ersten Stock nicht. Hier oben, mit erhabenem Blick, genießen Sie den Blick ins Grüne.

Die Poggenpohl Küche – vom Profi gestaltet – ist ausgestattet mit hochwertigen Miele-Geräten und hat außerdem Platz für den „Guten-Morgen-Laune-Tisch“. Glücklicherweise leben in insgesamt bis zu vier Zimmern verschiedener Größe (Details siehe Grundriss) mit erstklassiger Ausstattung: die Böden mit Holz oder wertvollen Granitfliesen; glatte, strahlend weiße Wände; Zimmertüren mit modernen Beschlägen in mattem Chrom ... in diesem Haus wurde mit Geschmack und Liebe zum Detail investiert.

Die beiden Bäder machen das morgendliche Aufstehen zum Wohlvergnügen. Das Masterbad hat eine XXL-Dusche und Whirlpool-Wanne, zwei Waschbecken, schöne Armaturen von Dornbracht, und kleine, spielerische Details. Wellnessgefühl pur. Die Dusche ist übrigens ein kleiner Luxus: Sie hat eine integrierte Dampffunktion, was besonders im Winter nach dem Sport angenehm ist. Zusätzlich gibt es großzügiges Gäste-WC im Erdgeschoss, immer praktisch zu haben, wie auch der große Hauswirtschaftsraum. Die großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus, selbstverständlich mit elektrischem Tor ausgestattet, rundet dieses luxuriöse Gesamtpaket trefflich ab.

Sie möchten mehr über dieses Haus erfahren? Gerne senden wir Ihnen unser ausführliches Exposé und machen einen privaten Kennenlerntermin zu einer Besichtigung. Für dieses Haus haben wir außerdem eine bequeme 360-Grad-Begehung an Ihrem PC produziert. Klicken Sie auf diesen Link zur Show ...

Kommentare von IMMOBILIEN-PROFI-Lesern zum i-texter: Hans-Jürgen Trimpop, Trimpop Immobilien- und Unternehmens-Beratung Krefeld

„Wir haben den i-texter sofort für den Relaunch einer bestehenden Werbung ausprobiert und eine Immobilie mit neuen Bildern und neuem Text ins Netz gestellt. Ergebnis: Drei neue Anfragen in einer Stunde. Der i-texter ist Inspiration: Auf manche der Ideen kommt man so gar nicht!“

Sigrid de Vries, Hennemann Immobilien, Boostedt

„Ich schreibe selber wirklich gerne und erzähle dabei die Geschichte einer Immobilie. Und so kann ich mich besonders mit den emotionalen Texten im i-texter identifizieren. Kurz die zwölf Fragen beantworten, aus den Vorschlägen eine Auswahl treffen und den fertigen Text etwas anpassen und kürzen. Dabei gefallen mir die ungewöhnlichen Einstiege, die mich manchmal lächeln machen, besonders gut. Ich brauche mit dem i-texter jetzt nur noch einen Bruchteil der Zeit!“



Christine Kehl, Immobilien Kehl Günzburg

„Einfach genial. Oder genial einfach! Vorher habe ich schon mal 45 Minuten für einen guten Exposétext gebraucht, das neue Tool schreibt mir einen Text in nur fünf Minuten. Und das mit überraschenden Ideen!“

Stefan Muth, Immobilienservice Muth Oberau

„Schneller kann man einfach nicht schreiben: Der i-texter spart 90 Prozent meiner Zeit und liefert dabei wunderbare, aufregende Texte. Und damit punkten wir auch bei unseren Eigentümern!“

Christiane Waschkies, Immobilien Waschkies Fuchstal

„Dass gute Texte nicht nur bei Interessenten gut ankommen, sondern auch die Empfehlungsquote der Eigentümer erhöhen, weiß ich aus dem Feedback für meine Exposés. Der i-texter liefert mir jetzt erstklassige Immobiliengeschichten in nur wenigen Minuten.“

PRO & CONTRA

- + Der i-texter ist schnell: 2 - 5 Min. brauchten unsere Makler im Test für ihren Text
- Mit 589 Euro für zwei Jahre (Verlängerung 119 Euro/Folgejahr) nicht billig. Gibt man der eigenen Arbeitszeit aber einen Wert, spart er Kosten.
- + Der i-texter stellt Fragen, an die man oft erst gar nicht denkt. Und das macht den Text anders! Dabei hilft der spezielle Objektaufnahme-Fragebogen, den z. B. die BackOffice-Mitarbeiterin einer Bank in Trier ihren Maklern mit zum Termin gibt.
- Manche Texte sind sehr lyrisch. Aber: Wer es schlichter mag, wählt den sachlicheren Textvorschlag oder kürzt später.
- + Franck Winnig ist flexibel und nimmt die Vorschläge seiner Kunden auf: Bereits nach einer Woche ergänzte er den i-Texter um weitere Lagen und arbeitet jetzt nach eigenen Angaben am Thema „Pflegeimmobilie“.
- Der i-texter eignet sich für Standardimmobilien. Für spezielle Objekte wie das Bauernhaus mit Pferdehaltung liefert er immerhin ein gutes Gerüst zum Weiterarbeiten.
- + An manchen Stellen bekommt man überraschende Bausteine zur Dekoration oder zum Umbau. Das unterstützt das Dienstleistungsprofil des Maklers.
- Da es den i-texter mit einem Lizenzschutz für die Farm gibt, wird es kein Massentool werden können.
- + Für Leser des IMMOBILIEN-PROFI haben wir einen Rabatt ausgehandelt. Geben Sie das Stichwort „Aktion IMMOBILIEN-PROFI“ an und Sie erhalten von Franck Winnig 100 Euro Rabatt (gültig bis 30.10.2015).

Eine Alternative zum zeitraubenden Selber-Texten bieten externe Text-Agenturen. Maklerkollege Mathias Thater in Paderborn nutzt beispielsweise die Dienste der „Textapotheke“ (www.textapotheke.de).

Der Ablauf ist einfach: Bereits bei Auftragsübernahme kündigt der Makler das Objekt und den Wunschtermin für den Text bei der Agentur an. Damit werden die weiteren Schritte planbar, anschließend stellt der Makler weitere Informationen wie Daten, Grundrisse, Fotos und virtuelle Innenbesichtigungen zur Verfügung und staunt immer wieder, wenn die fertigen Ergebnisse übermittelt werden „Ähnlich wie beim Homestaging wird die Fantasie angesprochen. Dabei werden Stärken und vor allem auch Schwächen so charmant beschrieben, dass es runtergeht wie Öl und kaum Fragen offen bleiben.“, schwärmt Thater und betont, wie stark die Zusammenarbeit mit der Agentur Seiteneffekte bietet. „Texte die gern gelesen werden, müssen mit Leidenschaft und Fachkompetenz geschrieben sein. Das Outsourcen der Texte hat in diesem Bereich die Qualität verstetigt und somit dauerhaft verbessert. Potenzielle Verkäufer haben uns schon explizit auf die Textqualität angesprochen. Unterm Strich sparen wir auch, da das Selbermachen höhere Lohnkosten verursachen würde“. Damit nicht genug: Die längere Verweildauer bei den Immobilien-Texten im Internet verbessert das Google-Ranking und das Zusammenspiel von Home Staging, gleichbleibend guten Fotos und Profi-Texten ergibt ein stimmiges, weil überzeugendes Maklerprofil. Die Kosten für die Text-Unterstützung belaufen sich pro Objekt auf knapp unter 100 Euro. ■