

Professionelle Fotos/ Fotoaufnahmen für Ihre Ferienwohnung/ Monteurwohnung, Monteurzimmer erstellen! – Worauf ist zu achten?

Jeder Vermieter von Monteurzimmern oder Ferienwohnungen wird seine Immobilie über Webseiten/ Portale, Annoncen und Kataloge vermarkten. Der Einsatz von Fotos hat sich dabei längst durchgesetzt. Doch nicht jedem Bild kommt die gewünschte Aussagekraft zu. Grund genug, einen Profi zu engagieren. Allerdings scheuen viele Wohnungseigentümer die Kosten und verlassen sich auf ihr eigenes Geschick beim Erstellen der Aufnahmen. Aber es lohnt sich, die Aufgabe dem Fachmann zu überlassen. Nicht selten ist es damit möglich, die Buchungszahlen spürbar zu erhöhen – und damit auch bessere Gewinne zu verzeichnen. Worauf ist bei der Planung und Umsetzung optimaler Fotos aber zu achten?

Bilder sagen mehr als tausend Worte



Viele kennen das Problem: Die Immobilie soll bestmöglich vermarktet werden, doch schon das Erstellen eines Werbetextes fällt schwer. Die Wahl der Worte will nicht recht gelingen. Zweitrangig, ob es dabei um eine kleine Annonce für die Tageszeitung geht – oder ob damit der eigene Internetauftritt untermalt werden soll. Wer es nicht schafft, potenzielle Interessenten für sich zu begeistern, verzeichnet einen Leerstand der Räumlichkeiten. Auf dieser Basis ist es natürlich fast nicht mehr möglich, kostendeckend oder sogar gewinnorientiert zu wirtschaften. Die Immobilie entwickelt sich zum Verlustobjekt für den Eigentümer.

Doch beim Schreiben eines solchen Werbetextes wird meist noch ein weiteres Problemfeld eröffnet. Denn die darin getätigten Aussagen sind zunächst rechtlich bindend. Wird die Wohnung also mit warmen Worten und lukrativen Versprechen angepriesen, muss sich der Vermieter daran im Zweifelsfall messen lassen. Ob und wie weit bei einer Reklame im positiven Sinne übertrieben werden darf, ist immer wieder Gegenstand höchstrichterlicher Entscheidungen gewesen. Insbesondere Laien und Privatvermieter einer Immobilie begeben sich jedoch auf dünnes Eis, wollen sie die eigenen vier Wände besser darstellen, als diese das in der Realität verdient hätten. Auch hier droht also ein Risiko, das mit Verlusten verbunden sein kann.

Zudem fällt es häufig schwer, größere Wohnungen oder einen komplexen Aufbau der Räumlichkeiten in knappen Worten verständlich darzustellen. Aus den wenigen Zeilen, mit denen die Immobilie veranschaulicht werden soll, wird ein umfangreicher Artikel – der natürlich viel zu groß ist, als dass er für das Auge des Betrachters interessant wirken könnte. Denn was nicht sofort in den Blick springt, wird gemieden. Mögen auch alle Vorteile des Monteurzimmers klar formuliert sein: Lange Texte wirken abschreckend. Ein Erfolg bei der Vermietung ist damit nicht zu erwarten. Vielmehr wird sich der potenzielle Gast auf andere Angebote konzentrieren. Zumeist jene, die kurz und prägnant verfasst wurden.

Wie aber lässt sich die Auslastungsrate des Zimmers erhöhen? Fotos nehmen bei der Werbung eine wichtige und effektive Rolle ein. Sie zeigen dem Interessenten, in welchem Zustand er die Wohnung vorfindet. Auch ohne umfangreiche Beschreibungen gelingt es folglich, sich zumindest einen ersten Eindruck von der Immobilie zu verschaffen. Schon mit einem kurzen Blick erhält der Betrachter alle für ihn wichtigen Informationen. Er kann seine Anwesenheit planen und weiß vorab, welche Utensilien er mitzubringen hat. Das Bild gibt ihm den bestmöglichen Eindruck der Immobilie – und das sogar innerhalb weniger Augenblicke. Ein schnellerer Transport von Hintergrundwissen ist hier wohl kaum vorstellbar.

Für das Exposé geeignet

Übrigens lohnt es sich ohnehin, die zu vermietende Immobilie in regelmäßigen Abständen von etwa drei bis fünf Jahren zu fotografieren. Ebenso immer dann, wenn Umbauten, Renovierungen oder sonstige Veränderungen vorgenommen wurden. Es sollte gelingen, einen möglichst aktuellen Eindruck von den Räumlichkeiten festzuhalten. Denn immer wieder wollen auch Banken oder Wohnungsgenossenschaften ein Exposé vom Eigentümer sehen. Da lohnt es sich, stets einige Fotos griffbereit zu haben, die zur Veranschaulichung vorgelegt werden können. Ein Ansichtsexemplar mit allen relevanten Daten empfiehlt sich also für jedes der Objekte, die der Vermieter in seinem Eigentum oder in seiner Obhut hat.

Auch hier gilt aber: Möglichst viele Informationen müssen beim bloßen Betrachten der Bilder wahrnehmbar sein. Denn häufig ermitteln Investoren oder Finanzprofis den Wert einer Wohnung schon beim ersten Anblick. Überzeugen die Fotos nicht, kommt es jedoch nur selten einmal zu einer Begehung der Räumlichkeiten. Wer also Förderungsmittel beantragen möchte oder wer über einen Verkauf des Monteurzimmers nachdenkt, sollte daher nur solche Aufnahmen verwenden, die den Charakter der Immobilie so gut wie möglich darstellen. So muss sicherlich nicht jede kleine Nische erkennbar sein – aber die Wohnung als solche sollte in einem unverfälschten, zeitgemäßen und allumfassenden Eindruck abgebildet sein.



Weniger ist bei alledem jedoch mehr. Es wäre falsch, das Exposé mit einer Vielzahl an Aufnahmen zu füllen. Zumal dann, wenn diesen eine nur geringe Aussagekraft zukommt. Besser ist es dagegen, lediglich wenige Fotos zu verwenden, auf denen alle Zimmer, die Zugänge und etwaige Nebengebäude ersichtlich sind. Der Betrachter möchte sich also ohne Begehung einen profunden Eindruck von der Immobilie bilden – mit wenigen Blicken in einem geringen Maß an Zeit. Doch insbesondere für Laien ist es nur schwerlich möglich, Aufnahmen in der gewünschten Qualität zu erstellen. Es mag einfach scheinen, Objekte zu fotografieren. Ihnen aber einen bestimmten Charakter zu verleihen, kommt einer Kunst gleich.

Es stellt sich somit die Frage, wer die Fotos aufnimmt. Sicherlich haben die meisten Vermieter eine Kamera oder das Smartphone parat, die sie jederzeit verwenden können. Und natürlich gelingt es spielend einfach, auf diese Weise die eine oder andere vielsagende Aufnahme zu schießen. Doch nur selten entstehen dabei hochwertige Bilder. Solche also, wie sie professionelle Fotografen oder sogar auf Architektur- und Objektfotos spezialisierte Fachmänner festhalten. Ist es somit für den Wohnungseigentümer empfehlenswert, die durchaus hohen Kosten für einen Profi zu bezahlen? In welchem Maße kann er von einer solchen Investition profitieren? Und wie steigert er dadurch seine Buchungszahlen langfristig?

Ein schwieriges Unterfangen für Laien

Doch wer glaubt, mit der Entscheidung für mehr Fotos sei automatisch ein Erfolg bei der Vermietung verbunden, der irrt leider. Denn jeder Fotograf weiß: Schlechte Bilder können die reale Lage verzerren, sie negativ darstellen und somit beim Betrachter einen bleibenden Eindruck hinterlassen. Es ist vielfach nicht empfehlenswert, mit der alten Kamera oder dem Smartphone innerhalb weniger Minuten ein paar Bilder zu schießen und diese auf der eigenen Webseite, in Tageszeitungen oder sogar in Reisekatalogen zu veröffentlichen. Zwar mag darin zunächst eine Möglichkeit gesehen werden, Kosten zu sparen. Die Einnahmen lassen sich damit jedoch nicht verbessern.



Der häufigste Fehler liegt dabei übrigens in der falschen Belichtung. Die Fotos werden zu hell oder – auch das kommt gerne einmal vor – zu dunkel aufgenommen. Auf diese Weise lassen sich Details nicht mehr erkennen, der Gesamteindruck des Monteurzimmers wird getrübt. Die vielleicht gerade frisch renovierte Wohnung wirkt, als läge ein trister Schleier auf ihr – ein Umstand, der die Zahlen der Buchungen gewiss nicht in die Höhe treiben wird. Doch auch psychologisch ist damit eine wichtige Frage verbunden: Wenn sich der Vermieter bereits beim Erstellen der Werbung nur wenig Mühe gibt, wie ist es dann um den Service in seiner Immobilien bestellt?

Ein weiteres Manko wird bei Laien in der fehlenden Fähigkeit gesehen, die richtige Perspektive zu dem darzustellenden Objekt zu finden. So wird das Zimmer meist aus dem falschen Winkel, mit zu viel oder zu wenig Nähe oder sogar in einem wenig aussagekräftigen Panoramabild aufgenommen. Das mag gut gemeint sein, ist dem Betrachter aber keine große Hilfe. Erlangt er mit wenigen Blicken nicht genau jene Informationen, die für ihn und seinen Aufenthalt in der Wohnung wichtig sind, so wendet er sich anderen Angeboten zu. Der Vermieter sollte sich daher das Ziel setzen, den Interessenten schon beim ersten Betrachten der Fotos zu überzeugen. Eine zweite Chance bekommt er meist nicht.

Gerade diese Umstände zeigen aber auch, dass das Aufnehmen attraktiver Fotos für Laien kaum möglich ist. Jedenfalls dann nicht, wenn sie nicht bereit sind, viel Zeit und Mühen in dieses Vorhaben zu investieren. Professionelle Fotografen wissen dagegen instinktiv, zu welcher Tageszeit sie ein optimales Verhältnis zwischen Licht und Schatten vorfinden. Ebenso können sie die Räumlichkeiten mitsamt ihrer Einrichtung einerseits realistisch, andererseits attraktiv darstellen. Es wird ein Konsens zwischen Wunsch und Wirklichkeit geschaffen, der das Auge des Betrachters fesselt. Erst auf diese Weise ist das Ziel nahe, auch neuen Interessenten nachhaltig im Gedächtnis zu bleiben.

Nicht jeder Schuss ist ein Treffer

Allerdings darf nicht damit gerechnet werden, dass der professionelle Fotograf mit jedem seiner Versuche ein aussagekräftiges Bild erstellt. Trotz zumeist jahrelanger Erfahrung muss sich auch der Fachmann erst einmal an das Objekt annähern. Ebenso kann die Suche nach den perfekten Lichtverhältnissen viel Zeit in Anspruch nehmen. Doch was gut werden soll, gelingt eben meist nicht im ersten Anlauf. Fotografen wissen daher, dass sie für hochwertige Aufnahmen zur richtigen Zeit am richtigen Ort sein müssen – nicht selten ein reines Glücksspiel, das Mut und Ausdauer erfordert.

Im Gegensatz zum Laien verfügt der Profi aber über eine Möglichkeit, sogar solche Bilder ins rechte Licht zu rücken, die bei der Aufnahme nicht optimal entstanden sind. Oft kommt eine Foto-Software zum Einsatz, mit der in der Nachbearbeitung auch Unschärfen gelöscht, Details besser dargestellt oder anderweitige Fehler beseitigt werden können. Der Fachmann wird somit abermals ein nicht eben geringes Maß an Zeit und Aufwand dafür einsetzen, um die Bilder auf ein möglichst hohes Niveau zu heben – und dem Monteurzimmer damit genau jenes Aussehen zu verleihen, das der Vermieter wünscht. Zugleich aber ein solches, das der Realität gleicht und das für den Betrachter damit zum wichtigen Helfer vor der Buchung reift.

Ebenso ist es auf diese Weise möglich, manches Detail hervorzuheben, das auf der ursprünglichen Aufnahme ein wenig blass geblieben ist. Denn zumeist ist es nicht der Gesamteindruck der

Räumlichkeiten, der den Betrachter überzeugt. Vielmehr kann das Gemälde an der Wand, das sorgfältig arrangierte Blumendekor auf dem Tisch oder der kunstvoll verzierte Teppich erst dazu führen, dass sich der Interessent schon beim Ansehen der Fotos wohlfühlt und er sich in die Immobilie einmieten möchte. Sowohl bei der Einrichtung der Zimmer als auch beim Aufnehmen der Bilder spielen die Feinheiten also eine wichtige Rolle, die nicht vernachlässigt werden darf.

Natürlich ist es dem Wohnungseigentümer als Laien in derlei Fragen nicht zuzumuten, sich um solche Details zu kümmern oder ihren Wert für die Werbefotos zu erkennen. Ihm sei daher angeraten, die Bilder durch einen professionellen Fotografen aufnehmen und gegebenenfalls nachbearbeiten zu lassen. Das Ergebnis überzeugt in jedem Falle – und wird sowohl in der kleinen Annonce als auch im hochwertigen Reisekatalog stets auf sich aufmerksam machen. Genau darin liegt schließlich das Ziel, sollen langfristig die Buchungszahlen steigen. Je besser sich der Vermieter mit wenigen Fotos präsentiert, desto interessanter wird das Monteurzimmer oder die Ferienwohnung für potenzielle Gäste.

Zeit für die Fotos nehmen



Allerdings empfiehlt es sich nicht, den erstbesten Fotografen zu engagieren. Vielmehr sollte sich der Vermieter bei der Suche nicht drängen lassen – sich vor allem aber nicht allzu früh festlegen. Jeder Fachmann besitzt beim Erstellen seiner Aufnahmen eine gewisse Handschrift, die typisch für seine Werke ist. Diese fällt zumeist künstlerisch hochwertig aus – gefällt aber nicht jedem Betrachter. Ratsam ist es daher, die Bilder möglichst neutral aufzunehmen. Jede Form der Beeinflussung des Beobachters muss vermieden werden. Die dargestellten Objekte sprechen weitgehend für sich, werden durch den Profi lediglich optimal in Szene gesetzt. Eine Manipulation des Realzustandes findet nicht statt.

Zudem sollte vorab eine Beratung durch den Fotografen vorgenommen werden. Denn bei den Aufnahmen stehen ihm unterschiedliche Stilmittel zur Verfügung. Hier wäre also zu besprechen, ob und in welchem Maße diese verwendet werden können. Meist ist deren Einsatz auch relevant für das Preisniveau, dem die Arbeit des Profis unterliegt. Für den Vermieter ist es daher häufig nicht eben einfach, sich für einen Fachmann zu entscheiden. Oder im Vorfeld überhaupt klar zu definieren, welchen Zweck die Bilder denn eigentlich erfüllen sollen. Je besser ihm für diese Fragen aber eine Beratung angeboten wird, desto eher können letztlich alle seine Wünsche erfüllt werden.

Ebenso sollte bei später folgenden Aufnahmen immer wieder der gleiche Fotograf engagiert werden. Kommt es hierbei zu Variationen, so werden sich alle im Laufe der Jahre gemachten Fotografien bereits in ihrem Stil voneinander unterscheiden. Ein Umstand, der etwa auf der

eigenen Webseite des Vermieters keinerlei Konstanz erkennen lassen wird. Wichtig ist vielmehr, die typische Handschrift und den Charakter des Fotografen wie einen roten Faden durch alle Werbeaufnahmen zu führen – und damit auch dem Betrachter einen Wiedererkennungswert zu zeigen. Es lohnt sich also, häufiger mit einem Fachmann zusammenzuarbeiten, statt diesen für jeden neuen Auftrag auszutauschen.

Daneben sollte der Vermieter selbst dafür sorgen, dass das Monteurzimmer zum Zeitpunkt der Aufnahmen in einem guten Zustand vorliegt. Da schadet es nicht, die Wände noch einmal zu renovieren, kleinere Mängel zu beseitigen und insgesamt eine wohnliche Atmosphäre zu schaffen. Denn der Fotograf wird ungetrübter immer auch die Realität einfangen. Sie ist es, die den Betrachter überzeugen muss. Gelingt das nicht oder wird bei der Vorbereitung der Räume zu wenig Sorgfalt investiert, so kann auch ein guter Fotograf das Resultat kaum verschönern. Es gilt daher, die Immobilie derart in Schuss zu halten, dass sie für Monteure, Urlauber, Geschäftsreisende und sonstige Kurzzeitgäste besonders attraktiv wirkt.

Keine Frage des Preises

Allerdings müssen viele Vermieter wirtschaftlich sorgfältig planen. Insbesondere dann, wenn ihre Immobilie noch nicht allzu bekannt ist und die Anzahl der Gäste pro Jahr eher überschaubar ausfällt. Da mag es durchaus etwas Überwindung kosten, einen professionellen Fotografen zu beauftragen. Denn dieser lässt sich für seine Arbeit gut bezahlen. Nicht selten wird für wenige Stunden an Einsatz ein Lohn in Höhe mehrerer hundert Euro fällig. Ein nicht eben geringes finanzielles Risiko, das gerne einmal gescheut wird. Doch so richtig es auch sein mag, die Kosten senken zu wollen – wer an den falschen Stellen spart, dient damit nicht dem eigenen Erfolg.



Ein auf die Fotografie spezialisierter Fachmann erkennt die Schönheiten und das Besondere einer Wohnung meist mit wenigen Blicken. Er weiß instinktiv, welche Akzente er hervorheben – und welche er verschweigen sollte. Er arbeitet sehr effizient und zeitsparend. Somit gelingt ihm in wenigen Stunden, wofür der Laie bei gleichem Resultat deutlich länger herumexperimentieren müsste. Da lohnt es sich, die Tätigkeit dem Profi zu überlassen. Auch, wenn dieser fair entlohnt werden möchte. Dafür wiederum wird er eine technische Ausrüstung an Kameras und Zubehör aufbieten, die der Vermieter meist nicht besitzt – die aber den Unterschied zwischen guten und herausragenden Aufnahmen ausmachen kann.

Wichtig ist aber ohnehin nicht die Frage, welche Kosten für den Fotografen bezahlt werden müssen. Denn diesem finanziellen Aufwand steht ein gewisser Ertrag gegenüber. Je besser die Bilder ausfallen, je aussagekräftiger sie die Wohnung darstellen, desto mehr Interessenten lassen sich

über Annoncen, Reisekataloge und sonstige Werbemöglichkeiten damit erreichen. Somit kann der Vermieter langfristig mit deutlich besseren Auslastungszahlen für seine Immobilie rechnen. Er wird höhere Umsätze generieren, aus denen dann auch ein lukrativer Gewinn zu erzielen ist. Die Kosten für professionelle Fotos sollte der Wohnungseigentümer daher nicht scheuen – sondern sie eher als eine der besten Investitionen ansehen, die er tätigen kann.

Wer also dem Monteurzimmer oder der Ferienwohnung zu mehr Buchungen verhelfen möchte, kommt um eine gute und vor allem nachhaltige Werbung nicht herum. Hier ist allerdings weniger auf lange Texte abzustellen – Bilder sagen schließlich mehr als tausend Worte. Umso besser, wenn die Fotos professionell aufgenommen und bearbeitet wurden. Das mag zunächst mit einigen Kosten verbunden sein. Doch je aussagekräftiger die Aufnahmen eingesetzt werden, desto eher können sie potenzielle Gäste von den Räumlichkeiten überzeugen. Ein weiterer Vorteil: Als Werbungskosten lassen sich die Investitionen für die Fotos später von der Steuer absetzen. Der Vermieter profitiert daher doppelt und kann sich über steigende Auslastungsraten freuen.

WICHTIG: Trotz sorgfältigster Recherche zu unseren Artikeln und Berichten können wir keinerlei Haftung für die Aktualität und Richtigkeit der Angaben übernehmen. In rechtlichen Angelegenheiten sollten Sie immer Ihren Anwalt oder Steuerberater fragen.