

Verschönerung vor dem Verkauf

Bei der Hausbesichtigung entsteht der erste, der entscheidende Eindruck bereits im Vorgarten. Die Statistik zeigt, dass Immobilien mit einem gepflegten Garten nicht nur eine wesentlich höhere Verkaufschance haben, sondern auch einen höheren Preis erzielen.

Seit Jahren führen wir für Makler und private Hausbesitzer zielgerichtet Gartenarbeiten vor dem bevorstehenden Hausverkauf aus. Bevor das Objekt fotografiert und ausgeschrieben wird oder Besichtigungstermine mit potenziellen Käufern der Liegenschaft anstehen, wird im Garten alles nochmals in Ordnung gebracht. Aus den USA wurde nun ein Begriff für diese Art von Gartenarbeiten importiert, das sogenannte «Garden Staging».

Der Garten wird inszeniert

Garden Staging wurde von Home Staging abgeleitet – der Begriff «Staging» kommt von «stage» für Bühne. Beim Home Staging werden intuitiv erfasste Faktoren vor Immobilienverkäufen optimiert. In Musterwohnungen und unbewohnte Häuser werden Möbel gestellt, Lampen installiert, Accessoires platziert und Bilder aufgehängt. Bewohnte Häuser werden entrümpelt und aufgeräumt. Wenn alles schön in Szene gesetzt ist, werden Fotos für Ausschreibungen auf Immobilienportalen erstellt oder Besichtigungstermine abgemacht. Der potenzielle Hauskäufer kann sich so besser vorstellen, wie es später aussehen könnte oder welches Potenzial die Immobilie hat. Damit kann eventuell ein schnellerer Kaufentscheid oder gar ein attraktiverer Verkaufspreis erzielt werden.

Der erste Eindruck entsteht im Garten

Was beim Home Staging im Innenraum der Immobilie gilt, kann auch auf den Garten projiziert werden. Da der Zugang über den Vorgarten der erste Eindruck über die Immobilie vermittelt (in Nordamerika spricht man von «curbside appeal»), ist ein gepflegter Garten sogar noch fast wichtiger zu gewichten. Kauf-

oder Mietentscheidungen werden nämlich in den ersten paar Sekunden getroffen. Ein attraktiver und gepflegter Garten steigert nach Schätzungen von Husqvarna den Wert eines Anwesens um 16 Prozent. Eine Statistik vom Hauseigentümergebiet Schweiz (HEV) besagt, dass Immobilien mit einem gepflegten Garten eine 50 Prozent höhere Verkaufschance und einen um 15 Prozent höheren Verkaufspreis erzielen. Ein gepflegter Garten lässt ausserdem auf Sorgfalt der früheren Bewohner schliessen.

Turbo-Verschönerung

Garden Staging ist nicht Gartenpflege. Ist der Garten schon vor dem Hausverkauf regelmässig gepflegt und unterhalten worden, reicht vor der angestrebten Vermarktung der Liegenschaft ein einfacher Pflegedurchgang. Wurde der Garten die letzten Monate oder gar Jahre eher vernachlässigt, ist eine dauerhafte Lösung in kurzer Zeit oft nicht realisierbar. Der Fokus beim Garden Staging liegt beim schnellen Herausputzen und dem Optimieren für den Tag X. Bei einem holprigen Gartenweg werden eventuell nur einzelne Platten neu verlegt, um Stolperfallen zu vermeiden, die Neuverlegung eines ganzen Platzes wäre aber zu zeitaufwändig. Je nach Vorlaufzeit und Budget wird oft auch auf das saubere Ausjäten von Unkraut verzichtet, stattdessen kann es ausnahmsweise mit dem Trimmer geschnitten werden. Und zuvor nicht fachgerecht geschnittene Sträucher werden der Einfachheit halber für einmal mit der Heckenschere in Form geschnitten, statt dass sie an der Basis ausgelichtet und neu aufgebaut werden, obwohl ein grundlegender Neuaufbau der Aststruktur sinnvoll wäre.

Es geht beim Garden Staging aber nicht darum, die Interessenten zu täuschen. Der neue Käufer soll deutlich informiert werden, dass der Plattenweg eigentlich neu verlegt werden müsste, dass einfach abgeschnittenes Unkraut wieder nachwächst und dass der Garten dringend einen fundierten Winterschnitt nötig hat. Was beim Garden Staging fast wichtiger ist, als die hinterste und letzte Ecke auszujäten, ist das Aufräumen des Gartens: Geräteschuppen werden ausgemis-

tet, übriggebliebene oder defekte Töpfe entsorgt, Kleinkram ordentlich versorgt, Wege und Terrassen gereinigt. Falls die Immobilie länger als geplant auf dem Markt ist, sind regelmässige Pflegedurchgänge leider nicht zu vermeiden.

Für exklusivere Objekte kann es auch Sinn machen, temporär Gartenmöbel und Topfpflanzen zu mieten und passend zu platzieren. In der Schweiz werden für Luxusimmobilien sogar Licht- und Soundanlagen installiert oder Kunstwerke zugemietet, um den Garten vor dem Hausverkauf in Szene zu setzen. Wie Sie sehen, sind da nach oben fast keine Grenzen gesetzt.

Natürlich empfehle ich lieber, dass Sie Ihren Garten regelmässig pflegen oder pflegen lassen, so lange er noch Ihr Eigentum ist. Schliesslich sollen vor allem Sie Freude an Ihrem Garten haben, so lange Sie Ihr Haus noch bewohnen und geniessen!

Stefan Häusermann

Eidg. dipl. Gärtnermeister

www.haeusermann-gartenbau.ch



Ein Garten vor- und nach dem «Staging».