



Der ultimative Leitfaden: Perfekte Immobilienfotos für das Exposé

Das Foto ist der „Daumenstopper“ beim Scrollen durch Immobilienportale. Innerhalb von Sekundenbruchteilen entscheidet ein Interessent: Klicken oder weiterscrollen? Hier erfährst du, wie du diesen Moment für dich nutzt.

1. Allgemeine Anforderungen & Grundlagen

Was macht ein Bild „geeignet“? Es muss informativ *und* emotional sein.

- **Helligkeit:** Immobilien müssen hell und freundlich wirken. Dunkle Ecken suggerieren „Verlies“ oder Feuchtigkeit.
- **Schärfe:** Das Bild muss von vorne bis hinten scharf sein (hohe Tiefenschärfe).
- **Vertikale Linien:** Das A und O der Architekturfotografie. Wände und Türrahmen müssen im Bild absolut senkrecht stehen und dürfen nicht nach hinten „kippen“.
- **Anzahl der Bilder:**
 - *Wohnungen:* 10–15 Bilder.
 - *Häuser:* 15–25 Bilder.
 - *Regel:* Zeige jeden Hauptraum mindestens einmal. Zu wenige Bilder machen misstrauisch („Was wird verheimlicht?“), zu viele langweilen (niemand braucht 5 Fotos vom Gäste-WC).



2. Das Equipment: Technik, die den Unterschied macht

Du musst keine 5.000 € investieren, aber bestimmte Werkzeuge sind Pflicht.

Kamera & Objektiv

- **Kamera:** Eine Systemkamera (DSLM) oder DSLR ist ideal. Moderne High-End-Smartphones (iPhone Pro, Samsung S-Serie) reichen oft für Online-Exposés, wenn die Beleuchtung stimmt.
- **Das Objektiv (Der Schlüssel zum Erfolg):** Du brauchst ein **Weitwinkelobjektiv**.
 - *Brennweite:* Ideal sind **16–24 mm** (Vollformat) bzw. **10–16 mm** (APS-C).
 - *Warum?* Normale Objektive (35-50 mm) zeigen nur Ausschnitte. Weitwinkel zeigt den ganzen Raum.
 - *Achtung:* Vermeide „Fisheye“-Objektive, die Wände rund biegen.

Stativ & Licht

- **Stativ:** Unverzichtbar für Innenaufnahmen. Es ermöglicht längere Belichtungszeiten (hellere Bilder) bei niedriger ISO (weniger Bildrauschen), ohne zu verwackeln. Zudem hilft es beim präzisen Ausrichten der Linien.
- **Mobile Lichtlösungen:**
 - *Profi-Lösung:* Aufsteckblitze, die gegen die Decke gerichtet werden („Bouncing“), um den Raum weich auszuleuchten.
 - *Praxis-Tipp:* Meist reicht die **HDR-Technik** (High Dynamic Range). Dabei macht die Kamera mehrere Bilder (hell, mittel, dunkel) und verrechnet sie. So sind Fenster nicht überstrahlt und Ecken nicht dunkel.



3. Komposition & Perspektive: Wie fotografiere ich?

Die „Bauch-Perspektive“

Fotografiere niemals auf Augenhöhe! Das lässt Räume kleiner wirken und Möbel sehen von oben seltsam aus.

- **Richtige Höhe:** Kamera auf **ca. 100–120 cm** (Brust-/Bauchhöhe). Das Verhältnis von Boden zu Decke sollte ca. 50:50 oder 40:60 sein.

Raum für Raum Anleitung

- **Wohnzimmer:** Aus der Ecke heraus fotografieren, um den Raum diagonal zu erfassen (wirkt größer). Versuche, Fenster im Bild zu haben, um Weite zu zeigen.
- **Küche:** Arbeitsflächen müssen leer sein! Keine Spüllappen, kein Geschirr. Frontal auf die Küchenzeile oder leicht seitlich.
- **Bad: Klodeckel runter!** Das ist der häufigste Fehler. Keine Handtücher (außer Deko), keine Zahnbürsten. Achte darauf, dass du selbst nicht im Spiegel zu sehen bist.
- **Schlafzimmer:** Das Bett muss perfekt gemacht sein. Glatte Bettwäsche, aufgeschüttelte Kissen.
- **Außen:** Das Haus nicht nur frontal („Passfoto“), sondern leicht schräg fotografieren, damit man die Tiefe des Baukörpers sieht.

Umgang mit „schlechten Ecken“

- Wenn eine Zimmerecke unschön ist (Risse, Kabelgewirr), wähle den Bildausschnitt so, dass ein schöneres Objekt (z.B. ein Sessel angeschnitten im Vordergrund) diese Ecke verdeckt oder lenke den Blick durch Licht auf die andere Seite des Raumes.



4. Umgang mit Licht und Wetter

Wettereinflüsse

- **Regen / Grauer Himmel:**
 - *Außen:* Vermeiden, wenn möglich. Wenn nicht: Himmel per Software (Photoshop / Luminar AI) gegen einen blauen Himmel tauschen („Sky Replacement“).
 - *Innen:* Alle Lichter einschalten! Das schafft Gemütlichkeit („Hygge-Faktor“).
- **Viel Sonne / Gegenlicht:**
 - Das größte Problem: Das Fenster ist weiß (ausgebrannt), der Raum dunkel.
 - *Lösung:* Belichte auf das Fenster (damit man den Ausblick sieht) und hellen den dunklen Innenraum am Computer auf (Tiefen/Schatten hochziehen).

Die beste Zeit

- **Innen:** Wenn die Sonne *nicht* direkt in das Zimmer knallt (harte Schatten), sondern der Raum gleichmäßig hell ist.
- **Außen:** Die „Blaue Stunde“ (kurz nach Sonnenuntergang), wenn im Haus die Lichter brennen und der Himmel dunkelblau ist. Das wirkt extrem edel.



5. Unterschiedliche Zustände der Immobilie

1. Komplett leer

- **Problem:** Fehlender Größenbezug. Räume wirken kleiner.
- **Lösung:** Nutze **Virtual Staging**. Fotografiere den leeren Raum und lasse per KI/Software digitale Möbel einfügen. Kennzeichne dies im Exposé als „Wohnbeispiel“.

2. Sanierungsbedürftig

- **Strategie:** Ehrlich, aber nicht abschreckend.
- Fotografiere das Potenzial (Größe, Lichteinfall, Schnitt), nicht den Schimmel in der Ecke (diesen bei der Besichtigung zeigen, aber nicht als Werbefoto nutzen).
- Nutze Detailaufnahmen von erhaltenen Elementen (alte Dielen, Stuck, schöne Treppengeländer), um den Charme zu betonen.

3. Möbliert (Altbacken / „Oma-Möbel“)

- **Strategie:** Entpersonalisieren („Decluttering“).
- Entferne alles Persönliche: Fotos, Deckchen, Teppichbrücken, Magnete am Kühlschrank.
- Lasse wuchtige Möbel (z.B. riesige Eichenschrankwand) ggf. nicht komplett im Bild, sondern schneide sie an oder fotografiere daran vorbei, um den Boden/Fenster zu betonen. Der Käufer kauft den Raum, nicht die Möbel.



6. Was zeige ich, was lasse ich weg?

Das Ziel ist **nicht** eine lückenlose Dokumentation (dafür ist die Besichtigung da), sondern **Appetit machen**.

- **Zeigen:** Highlights (Kamin, Erker, Aussicht), Grundriss-Zusammenhänge (offene Küche zum Wohnzimmer), Außenbereiche.
- **Weglassen:** Abstellkammern, Heizungskeller (außer die Anlage ist nagelneu), Garage von innen (wenn vollgestellt), enge Gäste-WCs, Großaufnahmen von Mängeln.

7. Datenschutz & Rechtliches

Bevor du die Bilder veröffentlichst, prüfe folgende Punkte penibel:

- **Personen:** Es dürfen keine Personen auf den Bildern sein (auch nicht im Hintergrund auf der Straße oder Spiegelungen).
- **Persönliche Daten:** Vergrößere die Bilder am PC und prüfe auf lesbare Dokumente, Diplome an der Wand, Familienfotos oder Post auf dem Tisch. Unkenntlich machen (verpixeln)!
- **Außenbereich:** Autokennzeichen (auch vom Nachbarn) und Hausnummern der Nachbarhäuser verpixeln.
- **Nachbarschaft:** Du darfst das Haus fotografieren, aber nicht gezielt in den Garten oder das Fenster des Nachbarn zoomen (Privatsphäre).
- **Urheberrecht:** Wenn du einen Fotografen beauftragst, brauchst du die expliziten Nutzungsrechte für das Exposé und Internetportale.

1.