

Persönlich gut beraten
MÖLLERHERM
IMMOBILIEN

Checkliste & Immobilienfotografie



Kostenlose
Expertenhotline
0800 / 77 161 00

www.moellerherm-immobilien.de

— Persönlich gut beraten —

MÖLLERHERM

IMMOBILIEN



Annegret Möllerherm



Johannes Möllerherm

Schön, dass Sie bei uns sind!

Der Immobilienverkauf ist für alle Beteiligten eine aufregende, aber auch wichtige Angelegenheit. Daher ist es umso wichtiger sich bestmöglich auf die Vermarktungsphase vorzubereiten.

Um Ihnen einen Überblick zu verschaffen, welche Aspekte dringend beachtet werden sollten, stellen wir Ihnen diverse Unterlagen rund um den Immobilienverkauf, der Vor- sowie der Nachbereitung zur Verfügung.

Nutzen Sie die Chance mit einem unserer Makler kostenfrei zu Ihren Fragen zu telefonieren

Jetzt Telefonat vereinbaren

oder 0800 / 77 16 100

Inhaltsverzeichnis

Vorbereitung	2
Ausrüstung	3
Generelle Kamera- oder Handyeinstellungen	3
Einstellungen Spiegelreflexkamera	4
Tipps zur Perspektive	4
Nachbearbeitung	5
Tipps zur Smart-Phone- und Handy-Fotografie	5

Vorbereitung

- **Immobilie vorbereiten:** Hierzu haben wir eine separate Checkliste erstellt zum Thema „Home Staging“. Die Checkliste ist verfügbar unter dem folgenden Link: moe.immo/hstaging
- **Maximales Licht:** Gardinen, Vorhänge und Rolläden auf, alle Lampen an
- **Wäschekorb oder Umzugskarton zur Hand:** Für evtl. Dinge, die spontan aus dem Blickfeld geräumt werden sollten während des Termins („*Räumen ist schneller als retuschieren*“)
- **Private Gegenstände & überschüssige Deko** zu Seite räumen
- **Sonnenschein:** Optimales Wetter für Außenfotos ist natürlich Sonnenschein, die Innenfotos können auch bei bedecktem Wetter gemacht werden solange es nicht zu dunkel ist.
- **Sonnenstand:** Mit den Internetseiten www.suncalc.net oder www.sonnenverlauf.de kann der Sonnenstand nachgeschaut werden für besondere Außenperspektiven.
- **Tageszeit:** Die optimale Tageszeit für Immobilienfotos ist aufgrund der Farbtemperatur zwischen 11 und 16 Uhr.

Ausrüstung

Immobilien lassen sich heutzutage auch sehr gut mit einem aktuellen Smart-Phone bzw. Handy fotografieren. Wenn es eine Spiegelreflexkamera sein soll, empfehlen wir für den Hobbyfotografen folgende Ausrüstung:

- Spiegelreflex-Kamera mit APS-C-Sensor
- Weitwinkelobjektiv, >10mm Brennweite
- Stativ
- Kamera-Wasserwaage

Generelle Kamera- oder Handyeinstellungen

- **Querformat**
- **Maximal niedrige Brennweite (Weitwinkel):** Jedoch nicht niedriger als 10 oder 12 mm, um Fish-Eye-Effekt zu vermeiden. Manche Handys haben heutzutage auch einen Weitwinkelmodus, da mehrere Kamera-Linsen verbaut sind.
- **Blitz aus:** Die Immobilie soll möglichst natürlich belichtet dargestellt werden.
- **Stativ verwenden:** Die Fotos sollen zum einen möglichst nicht verwackeln und zum anderen ist die optimale Perspektive für Innen-Fotos auf ca. 1,20 Meter Höhe. Auch für Fotos, die mit dem Handy gemacht werden, empfehlen wir ein Stativ zu benutzen.
- **Rasterlinien im Display einblenden:** Das Raster dient zur Orientierung, ob die Kamera „gerade“ aufgestellt ist und keine stürzenden Linien entstehen.
- **Kamera-Wasserwaage** (falls vorhanden für Spiegelreflexkamera)
- **2 Sekunden-Selbstausröser:** Um verwackeln zu vermeiden, wenn der Auslöser gedrückt wird

Einstellungen Spiegelreflexkamera

- Programm „Halbautomatik mit Blendenpriorität“: An der Kamera häufig das Programm „A“
- ISO-Zahl 100: Die ISO wird der Kamera fest vorgegeben auf einen Wert von 100. Diese gibt die Lichtsensibilität des Sensors an.
- Blendenzahl auf >9: Die Blendenzahl wird der Kamera ebenfalls fest vorgegeben, somit wird sichergestellt, dass das Bild ausreichend Tiefenschärfe hat. Deshalb heißt die Automatik „Blendenpriorität“. Bei einer niedrigeren Blendenzahl kann es sein, dass nicht das ganze Bild scharf wird, sondern nur Gegenstände im Vordergrund („Bokeh-Effekt“).
- Die Belichtungszeit wird nun von der Kamera automatisch gewählt, sodass es sein kann, dass dunkle Räume eine längere Belichtungszeit benötigen. Deshalb wird empfohlen mit einem Stativ zu fotografieren. Lange Belichtungszeiten sind nicht aus der Hand zu fotografieren.

Tipps zur Perspektive

- Lieber mehr Fotos als zu wenig: Da häufig schwer abzuschätzen ist, welche und viele Fotos man im Exposé zeigen möchte, empfehlen wir lieber mehr Fotos als zu wenige zu machen.
- Systematisch alle Räume aus allen Ecken fotografieren
- Fotos aus 1,20 Meter Höhe: Optimalerweise fotografiert man die Räume aus einer Perspektive knapp über Ablagenhöhe - nicht auf Augenhöhe im Stehen.
- Detail-Aufnahmen: Es lohnt sich neben den Raum-Aufnahmen auch Detailaufnahmen von bestimmten Ausstattungsgegenständen zu machen. Diese lockern das Inserat und Exposé in der Bildfolge auf.

- **Außenfotos mit Stehleiter:** Insbesondere bei Häusern kann es Sinn machen das Haus von einer Stehleiter aufzunehmen, um stürzende Linien zu vermeiden. Stürzende Linien bedeutet das nach hinten kippen des Gebäudes auf dem Foto, weil die Kamera gekippt wurde.
- **HDR oder Belichtungsreihe:** Soll bei den Innenfotos auch der Blick aus dem Fenster sichtbar sein, sollte mit einer Belichtungsreihe oder einem HDR-Modus gearbeitet werden.

Nachbearbeitung

- **Belichtung korrigieren:** Es kann unter Umständen sein, dass die Fotos dunkler wirken, als das natürliche Raumgefühl. In diesem Fall lässt sich mit dem Belichtungsregler in einem Nachbearbeitungsprogramm die Belichtung noch ein wenig erhöhen.
- **Am Computer:** Adobe [Lightroom](#) (kostenpflichtig) oder [Photoscape](#) (kostenlos)
- **Am Smart-Phone:** Die Foto-App im Handy hat meistens einen einfachen Bearbeitungsmodus bereits schon integriert. Auch hier lässt sich die Belichtung nachträglich noch erhöhen. Wenn auch mit dem Handy mit ISO 100 fotografiert wurde, sogar ohne zu starkes Bildrauschen

Tipps zur Smart-Phone- und Handy-Fotografie

- Weitwinkel-Modus (am besten Dual-Lense-Handy)
- Querformat
- Kein Blitz
- Rasterlinien einblenden für gerade Fotos

- Stativ verwenden, um gerade, nicht verwackelte Fotos zu erhalten (Stativ mit Handyhalter bekommt schon für kleines Geld)
- Keine Filter oder künstlerischen Effekte, wie auf Instagram, verwenden (Bild „natürlich“ aufnehmen)
- Evtl. HDR-Funktion am Handy aktivieren für die Innenaufnahmen
- Fotos nicht per WhatsApp zum Computer übertragen, sondern möglichst in Originalgröße, um Auflösung zu erhalten
- Entweder die Fotos am Computer nachbearbeiten oder in der Foto-App die Belichtung ein wenig aufhellen
- Panorama-Aufnahme als Alternative zur Weitwinkel-Funktion: Smart-Phones ermöglichen auch Panorama-Aufnahmen. Evtl. müssen diese jedoch nachträglich zugeschnitten werden.

— Persönlich gut beraten —

MÖLLERHERM

IMMOBILIEN



Annegret Möllerherm



Johannes Möllerherm

Jetzt kostenloses Telefon-Beratungsgespräch vereinbaren

- ✓ Wir sprechen über Ihre Ihre Immobilie, Ihre Pläne & Ihre individuelle Situation
- ✓ Wir erarbeiten einen Fahrplan für Ihren Immobilienverkauf
- ✓ Wir geben Ihnen Rat & Tipps aus der Praxis zu allen Ihren Fragen

Jetzt Telefonat vereinbaren

oder 0800 / 77 161 00