

KLEINE WOHNUNG - GROßER AUFTRITT

MÖBLIERTES FIX & FLIP

IMMOBILIEN AUFWERTEN IN DER GROßSTADT

Ein praktischer Leitfaden zur Optimierung
von kleinem Wohnraum



JULIANE KLIMASCHEWSKY & MARC KLIMASCHEWSKY

Für Antonio

**„Einige Leute suchen nach einem schönen Ort.
Andere machen einen Ort schön.“**
- von Hazrat Inayat Kha

Inhalt

Einleitung

Teil 1: Möbliertes Fix & Flip: Arten, Strategien, Objekte

Fix & Flip: Definition, Vor- und Nachteile verschiedener Strategien

Möbliertes Fix & Flip: Was diese Strategie für uns so attraktiv macht

Die Objektsuche (Teil 1): Auf welche Kriterien kommt es an?

Die Objektsuche (Teil 2): Wo und wie finden wir unser Sanierungsobjekt?

Die Objektsuche (Teil 3): Der Kaufpreis und die Gewinnschätzung

Die Besichtigung

Makler und Verkäufer verstehen: Gute Argumente bei der Preisverhandlung

Kostenanalyse für den Immobilienkauf

Die Objektunterlagen: Wichtige Dokumente für den Immobilienerwerb

Angebotsvorbereitungen und Kaufpreisangebot

Angebotsannahme und Beurkundung

Wohnungsübergabe: Endlich geht's los

Exkurs: Kapitalbeschaffung und Eigenkapital versus Finanzierung

Teil 2: Entwicklung, Sanierung und Optimierung

Die ersten Schritte nach der Übergabe

Räume richtig vermessen

Grundriss zeichnen und optimieren

Der Einrichtungsplan

Exkurs: Interior Design - Materialien,
Farbgestaltung, Lichtdesign, SmartHome

Der Elektroplan

Baubeschreibung und Kostenvoranschlag

Der Materialeinkauf

Küche planen und bestellen

Die Umbauphase

Die Bauabnahme

Der Möbeleinkauf

Lieferzeiten

Lieferung und Montage von Küche und Möbeln

Dekoration, Wohnaccessoires und
Haushaltsartikel

Verkaufsvorbereitungen

Teil 3: Verkaufen - den Käufer finden

Der finale Verkaufspreis und das Käuferprofil

Mit oder ohne Makler verkaufen

Die Verkaufsanzeige – Portale, Preise, Fotos, Texte,
Laufzeiten

Die Besichtigung

Preisverhandlung und Verkauf

Teil 4: Bonuskapitel: Praxisbeispiel

Schlusswort

Haftungsausschluss

Bildnachweise

**Kleine Wohnung, großer Auftritt -
Möbliertes Fix & Flip:
Immobilien aufwerten in der Großstadt**
Ein praktischer Leitfaden zur Optimierung von kleinem
Wohnraum

Einleitung

Niedrigzinsen und Nachfrageboom, hohe Renditeerwartungen, steigende Immobilienpreise bei städtischer Wohnraumverknappung - wie kaum ein anderes Thema stehen Immobilien aktuell im Zentrum der Aufmerksamkeit. Die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum steigt, doch urban wohnen bedeutet oft: Wenig Platz! Mit welchen Maßnahmen und Einrichtungsideen lassen sich kleine Eigentumswohnungen optimieren und wie lässt sich aus dem vorhandenen Platz etwas Besonderes machen? Welche Kombination von Form, Farbe und Licht macht die Inneneinrichtung nicht nur optisch ansprechend, sondern auch zweckmäßig?

Bei der möblierten Fix & Flip Strategie geht es um den aktiven Handel innerstädtischer Eigentumswohnungen mit umfangreicher Aufwertung inklusive hochwertiger Einrichtung und Vollausstattung. Die Aufwertung kann als das herausragende Leistungs- und Alleinstellungsmerkmal bezeichnet werden und schafft einen veritablen Kundenvorteil der sich dann im Verkaufsergebnis widerspiegelt.

Anders als beim Home Staging, dem sogenannten Inszenieren und Präsentieren von Immobilien mit einigen Möbeln und Dekorationselementen verbleiben bei der

möblierten Fix & Flip Strategie die Einrichtungsgegenstände zur Verkaufsförderung in der Wohnung, mit dem Ziel dem Käufer einen höheren Mehrwert bei maximalem Wohnkomfort zu bieten. Auch hierzulande steigt die Nachfrage für möblierte Eigentumswohnungen im urbanen Wohnumfeld bei Selbstnutzern sowie bei Kapitalanlegern - ein Trend der in den USA oder Südeuropa schon lange zu beobachten ist.

Das Buch richtet sich einerseits an professionelle Immobilienentwickler als auch an Kapitalanleger und Interessierte aus dem Immobilienbereich, die für neue Strategien offen sind und Fix & Flip Potenziale bisher noch nicht voll ausgenutzt haben - nämlich die möblierte Fix & Flip Strategie. Das Buch soll die nötige Hilfestellung bei der Umsetzung dieser speziellen Strategie bieten. Andererseits ist es aber auch für alle diejenigen geschrieben, die sich für die Optimierung und Einrichtung von kleinem Wohnraum und Interior Design interessieren. Denn im Prinzip ist jede Wohnung optimierbar - natürlich auch das eigene Zuhause.

Was wir in diesem Buch vermitteln möchten

- Möglichkeiten zur Aufwertung innerstädtischer Eigentumswohnungen
- Entwicklung einer kleinen, einfachen Wohnung zu einem voll ausgestatteten, funktionalen Designer Wohnraum
- Möglichkeiten zur Immobilienaufwertung im Fix & Flip Segment als Alleinstellungsmerkmal
- Einfache Methoden die Zweckmäßigkeit, den Mehrwert und die optische Erscheinung einer Wohnung zu steigern um hohe Verkaufserlöse zu erreichen
- Ideen zur Optimierung möblierter Vermietung
- Nützliche Einrichtungstipps zur Umsetzung im eigenen Zuhause und zur Optimierung der eigenen Wohnung

Warum wir dieses Buch geschrieben haben

Die Großstädte werden immer beliebter und voller, jährlich ziehen zigtausende Menschen in die Ballungszentren. Die Folgen: Es mangelt in allen Stadtvierteln an Platz und Wohnraum während die Nachfrage und die Immobilienpreise steigen. Viele Singles, Paare oder Familien sehen sich daher gezwungen den Umzug in eine größere Wohnung aufzuschieben und in kleinen Apartments wohnen zu bleiben. Generell steigt die Nachfrage in den Großstädten nach kleinem Wohnraum zur Selbstnutzung oder auch als Kapitalanlage zur Vermietung.

Urbane Projektentwickler nehmen diesen Trend auf und möchten die Nachfrage bedienen. Denn komfortabel wohnen kann man auch ohne viel Platz. Wohnraum lässt sich optimieren, Stauraum kann geschaffen und das optische Erscheinungsbild spektakulär aufgewertet werden. Aber ist so eine Aufwertung nicht extrem teuer und aufwendig? Mit dem richtigen Konzept ist es möglich kleinen Wohnraum wohnlich und einladend zu gestalten. Dafür ist allerdings etwas Know-how und auch ein bisschen Kreativität gefragt. Die Fragen, die dabei auf den richtigen Weg führen, heißen: Wie lässt sich aus dem vorhandenen Platz das Optimale herausholen? Welche Kombination von Form, Farbe und Licht macht den Wohnraum zu einem Hingucker? Wie erfüllen die Einrichtungsgegenstände eine hohe Zweckmäßigkeit bei gleichzeitig großem Wohlfühlfaktor?

Wer als Projektentwickler im urbanen Wohnumfeld erfolgreich sein möchte, muss dem potentiellen Käufer schon einen deutlichen Mehrwert bieten. Dabei machen eine zweckmäßige, funktionale Optimierung und eine anspruchsvolle Einrichtung den entscheidenden Unterschied und bieten dem Käufer einen realen Vorteil. Neben einer

enormen Zeitersparnis profitiert der Käufer außerdem von einer voll ausgestatteten Immobilie die sofort nutzbar ist.

Schließlich richtet sich das Buch ebenso an diejenigen, die sich für die Optimierung von kleinem Wohnraum interessieren. Denn jede Wohnung ist optimierbar, nicht nur für Vermietung oder Verkauf, sondern auch die eigenen vier Wände.

Wir möchten in dem Buch unsere Erfahrungen teilen, die wir in den letzten Jahren gesammelt haben. Seit dem Start als Projektentwickler investieren wir in kleine innerstädtische Ein- bis Zweizimmerwohnungen, die wir im renovierungsbedürftigen Zustand erwerben und inklusive hochwertiger Einrichtung und optimiertem Grundriss weiter veräußern. Dabei bedienen wir uns sowohl aus Verwertungen und Insolvenzen als auch aus gängigen Internetportalen. Wie wir dabei vorgehen, wie wir diese Wohnungen hochwertig und geschmackvoll renovieren, möblieren und ausstatten um sie dann zum sofortigen Einzug wieder zu verkaufen möchten wir in diesem Buch mit vielen Ratschlägen und Geschichten aus der Praxis vorstellen. Man bezeichnet übrigens eine derart voll ausgestattete Wohnung auch als „löffelfertige“ Wohnung, da sie bis zum letzten Löffel eingerichtet ist.

Nicht zuletzt möchten wir in dem Buch auch die 30-jährige Erfahrung unseres Mentors mit diesem Konzept festhalten. Durch die Unterstützung eines erfahrenen Investors konnten wir schnell und erfolgreich mit der Umsetzung beginnen.

Dieses Buch möchte das Konzept „Möbliertes Fix & Flip“ zugänglich und für jeden umsetzbar machen, auch ohne erfahrenen Mentor an der Seite.

Wir wünschen allen Lesern genauso viel Spaß und Erfolg bei der Umsetzung der eigenen Projekte!

Ihre

Juliane und Marc Klimaschewsky

Teil 1

Möbliertes Fix & Flip: Arten, Strategien, Objekte

1

Fix & Flip: Definition, Vor- und Nachteile verschiedener Strategien

In der Immobilienbranche bedeutet der englische Begriff „Fix and Flip“ soviel wie „reparieren und verkaufen“. Er wurde zuerst in den USA von Immobilieninvestoren zur Beschreibung von Wohnraumsanierung oder zu einer speziellen Form des Immobilienhandels verwendet. Dabei werden renovierungsbedürftige Immobilien erworben, wieder bewohnbar gemacht und anschließend mit Gewinn weiterverkauft. Für Fix & Flip Projekte kommen alle Arten von Immobilien in Betracht. Beliebt sind vor allem Ein- oder Mehrfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Eigentumswohnungen, Objekte aus Zwangsversteigerungen, Auktionen oder Bankenverwertungen. Welche Strategien dabei genau möglich sind und wie sie sich im Detail unterscheiden soll im Folgenden näher erläutert werden:

Die Quick-Profit Strategie

Die Quick-Profit Strategie zielt darauf ab, schnell und mit geringem Aufwand Geld zu verdienen. Die erworbene Immobilie wird bei dieser Strategie gar nicht oder nur minimal aufgewertet. Diese Strategie kann interessant sein, wenn der Kaufpreis besonders gut, das heißt deutlich unter Marktpreis, verhandelt wurde und es sich um ein Objekt mit guter Grundsubstanz handelt. Der Vorteil dabei ist, dass sich in kurzer Zeit Gewinne mit vergleichsweise geringem Aufwand erzielen lassen, wobei der Gewinn bei allen Fix & Flip Strategien im Einkauf liegt.

Allerdings gibt es in diesem Marktsegment viel Konkurrenz um die Objekte. Da die Quick-Profit Strategie im Fix & Flip

Segment bereits häufig umgesetzt wird und es dazu auch schon viel Literatur gibt möchten wir sie an dieser Stelle nicht weiter ausführen.

Die erweiterte Fix & Flip Strategie

Die erweiterte Fix & Flip Strategie beinhaltet eine ausführliche Renovierungskomponente. In Betracht kommen dafür vor allem Immobilien, die zwar eine gute Bausubstanz, aber teilweise erhebliche optische und altersbedingte Mängel aufweisen, bevor sie wieder bewohn- und vermietbar sind. Renoviert werden vor allem Bad und Küche, Fußböden, Wände und bei Häusern auch Fassaden oder Außenanlagen. Auch eine Grundrissveränderung ist möglich.

Home Staging

Bei den vorgestellten Strategien kommt als verkaufsfördernde Maßnahme häufig Home Staging zum Einsatz. Das bedeutet, dass eine leerstehende und renovierte oder teilrenovierte Immobilie mit echten aber auch nachgebildeten Möbeln und Küchen aus Pappe eingerichtet und dekoriert wird um beim Betreten einen positiven Eindruck zu erwecken. Die Immobilie wird „gestaged“ (inszeniert) und täuscht eine Einrichtung nur visuell vor. Nach erfolgreicher Vermarktung werden in der Regel alle platzierten Möbel und Einrichtungsgegenstände wieder entfernt. Beim Home Staging kommt es weder auf die Zweckmäßigkeit noch auf die Funktionalität der Einrichtung an, sondern es dient lediglich der kurzfristigen optischen Aufwertung zur besseren Vermarktung.

Im Folgenden soll es aber ausschließlich um die möblierte Fix & Flip Strategie gehen, die durch anspruchsvolles Interior Design eine Immobilie in einen Designertraum mit deutlichem Mehrwert für den Käufer verwandelt.

Die möblierte Fix & Flip Strategie

Wir konzentrieren uns bei dieser Strategie nicht nur auf die vollständige Renovierung der gesamten Immobilie, sondern wir richten diese darüber hinaus auch noch geschmackvoll, funktionell und löffelfertig ein, was dann einen deutlich höheren Wiederverkaufspreis rechtfertigt. Löffelfertig bedeutet für uns an dieser Stelle, dass die Wohnung vollständig möbliert und eingerichtet verkauft wird, wir das Objekt also bis zum letzten Löffel ausstatten. Für den Käufer bedeutet das: Maximaler Komfort und maximale Zeitersparnis, denn er kann sofort einziehen oder vermieten!

Für diese Strategie kommen für uns kleine innerstädtische Eigentumswohnungen mit einer Größe von 25 bis 50 Quadratmetern in Betracht. Die Immobilie soll sich nach Fertigstellung deutlich von der Konkurrenz abheben und aus der Sicht des Käufers einen deutlich höheren Mehrwert bieten.

Im Rahmen einer aufwendigen Sanierung gelingt dies durch eine Grundrissoptimierung mit optimierter Raumaufteilung sowie einer geschickten Kombination von Mobiliar und Einrichtungselementen. Dabei soll die Möblierung nicht nur optisch ansprechen, sondern vor allem zweckmäßig sein. Der Fokus liegt also auf maximaler Funktionalität bei ausgefallenem Design.

Vorteile:

- Durch die umfangreiche Sanierung und Einrichtung wird der Wert der Immobilie deutlich gesteigert, was wiederum im Verkauf einen höheren Preis rechtfertigt. Der Käufer profitiert von einer enormen Zeitersparnis, maximalem Komfort, sofortiger Verfügbarkeit ohne Kompromisse, Erstbezug nach Sanierung und einem durchdachten Wohnkonzept.

Nachteile:

- Wesentlich zeit- und kostenintensiver als die Quick-Profit und die erweiterte Fix & Flip Strategie
- Know-how und Erfahrung nötig
- Umfangreichere Planung und Budgetkalkulation unentbehrlich

