



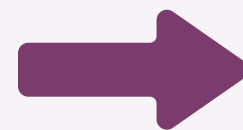
MODUL 11

Fix und Flip

WAS IST FIX UND FLIP?



günstig
Einkaufen



Aufhübschen



mit Gewinn
verkaufen



MODUL 11: FIX UND FLIP

WARUM FIX UND FLIP?

- EK Aufbau + schnellerer Vermögensaufbau
- Höhere Margen innerhalb kürzester Zeit



FÜR WEN IST ES GEEIGNET?

- Für risikoaffine Investoren
- Für entscheidungsfreudige Investoren



MODUL 11: FIX UND FLIP

WICHTIGE KRITERIEN ZUM STARTEN

- ➔ Einzelne Wohnungen, wo die Nachfrage sehr hoch ist.
- ➔ 1-2 Zimmer Wohnungen
- ➔ Kleine Renovierungsarbeiten, nicht hoher Aufwand
- ➔ Max. 1 h von dir entfernt
- ➔ **WICHTIG:** Den Markt kennen. Quadratmeterpreis entscheidend



MODUL 11: FIX UND FLIP

MÖGLICHKEITEN ZUM STARTEN

- ➔ Beim Einkauf bereits wissen: Wer wird die Wohnung kaufen? (Zielgruppe)
- ➔ Wie hoch ist die aktuelle Nachfrage?
- ➔ Wer kann es sich leisten?

Immobilienkauf in und um Metropolen weiterhin besonders teuer

Hohe Kaufpreise auch an der Küste und am Alpenrand

Quadratmeterpreise in den Top 7 größten Städten (in Euro)*

München	8.787,02
Hamburg	6.191,19
Frankfurt am Main	6.159,74
Berlin	5.742,39
Düsseldorf	5.005,66
Stuttgart	4.699,21
Köln	4.880,69

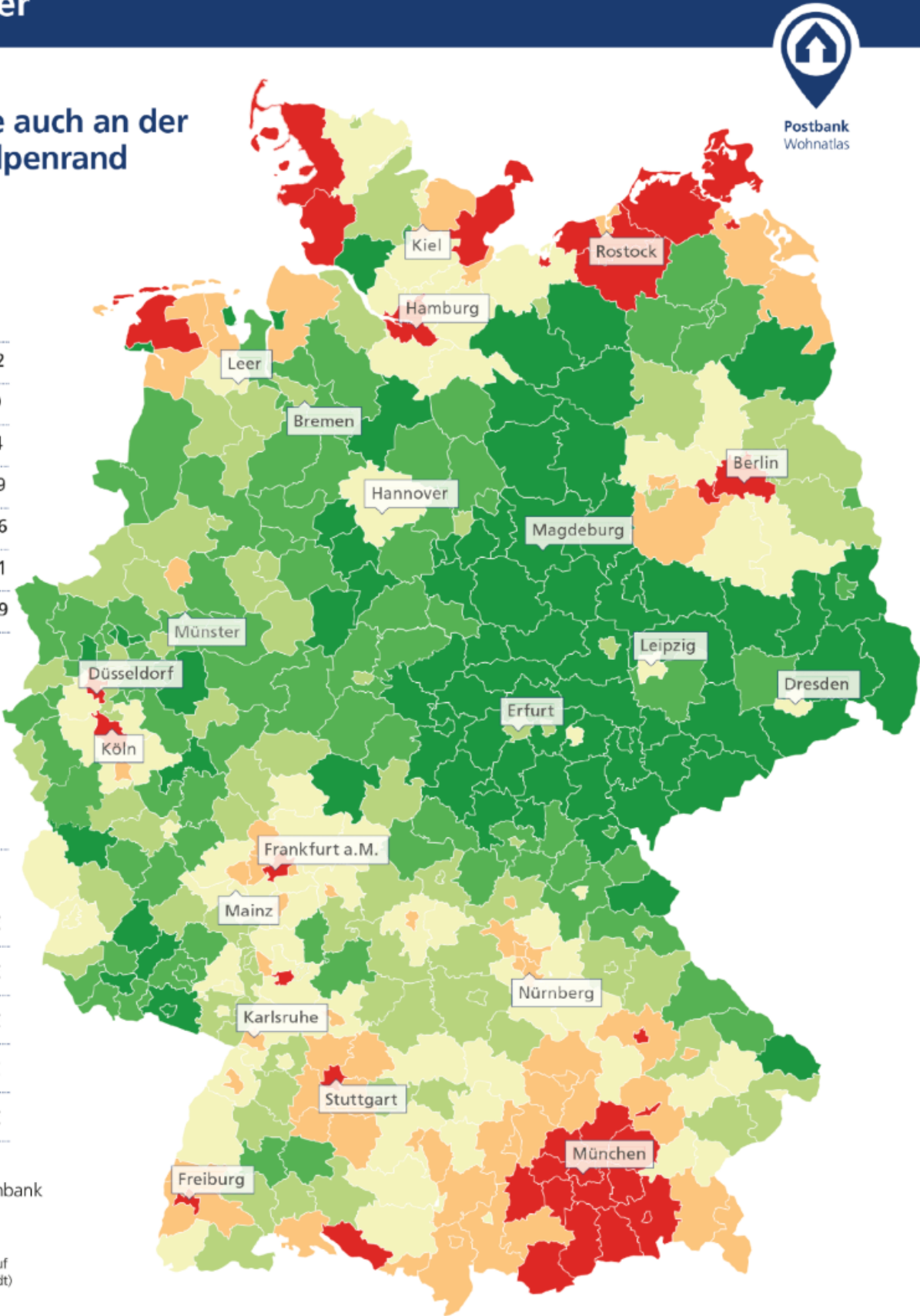
*inflationsbereinigt

Legende

Kaufpreis 2024 pro Quadratmeter

900 bis kleiner 2.000 €
2.000 bis kleiner 2.500 €
2.500 bis kleiner 3.000 €
3.000 bis kleiner 3.500 €
3.500 bis kleiner 4.500 €
4.500 bis kleiner 9.000 €

Datenbasis: VALUE Marktdatenbank (2025); Berechnungen HWWI
Durchschnittlicher Kaufpreis für Eigentumswohnungen (Bestand) 2024 auf Kreisebene (Landkreis bzw. kreisfreie Stadt)



Das sind die zehn Großstädte mit der voraussichtlich höchsten Preisentwicklung bis 2035

Reales durchschnittliches Preiswachstum* pro Jahr in Prozent in deutschen kreisfreien Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohner*innen

Rang	Stadt	Bundesland	Preistrend	Preis pro m² 2024**
1	Leipzig	Sachsen	1,9 %	3.231 €
2	Dresden	Sachsen	1,0 %	3.047 €
3	Erfurt	Thüringen	0,9 %	2.863 €
4	Ludwigshafen am Rhein	Baden-Württemberg	0,9 %	2.794 €
5	Potsdam	Brandenburg	0,9 %	5.049 €
6	Bonn	Nordrhein-Westfalen	0,9 %	3.880 €
7	Osnabrück	Niedersachsen	0,9 %	2.864 €
8	Fürth	Bayern	0,9 %	3.575 €
9	Oldenburg	Niedersachsen	0,8 %	3.219 €
10	Heilbronn	Baden-Württemberg	0,8 %	3.541 €

- ➔ Bevölkerungswachstum
- ➔ Erwerbsalter
- ➔ Wirtschaftskraft (verfügbares Einkommen)
- ➔ Quadratmeterpreis im Gegensatz zu anderen Städten

Das sind die zehn Regionen mit der voraussichtlich höchsten Preisentwicklung bis 2035

Reales durchschnittliches Preiswachstum* pro Jahr in Prozent in deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten

Rang	Stadt / Kreis	Bundesland	Preistrend	Preis pro m² 2024**
1	Leipzig, Stadt	Sachsen	1,9 %	3.231 €
2	Barnim, Lkr.	Brandenburg	1,3 %	2.956 €
3	Oberhavel, Lkr.	Brandenburg	1,2 %	3.369 €
4	Konstanz, Lkr.	Baden-Württemberg	1,2 %	4.336 €
5	Teltow-Fläming, Lkr.	Brandenburg	1,2 %	3.082 €
6	Herzogtum Lauenburg, Lkr.	Schleswig-Holstein	1,2 %	3.022 €
7	Harburg, Lkr.	Niedersachsen	1,2 %	3.173 €
8	Dahme-Spreewald, Lkr.	Brandenburg	1,2 %	3.396 €
9	Wetteraukreis, Lkr.	Hessen	1,1 %	3.378 €
10	Märkisch-Oderland, Lkr.	Brandenburg	1,1 %	2.916 €



KALKULATION DES VERKAUFSPREIS

Beispiel:

- Kaufpreis: 100.000 EUR
- Kaufnebenkosten: 10.000 EUR
- Renovierung: 10.000 EUR
- Finanzierung: 10.000 EUR
- Puffer: 5000 EUR (5%-15%)
- Sonstige Kosten: 5.000 EUR

-
- GlK (Gesamtinvestitionskosten)
= 140.000 EUR

- ☑ Margen: 20-25% mindestens
- ☑ Verkaufspreis sollte sein
= 140.000 EUR * 1,25 (25% Marge)
= 175.000 EUR
- ☑ Gewinn = 35.000 EUR vor Steuern

MODUL 11: FIX UND FLIP

LAUFZEITEN



- Laufzeit bei kleineren Wohnungen
ca. 6 Wochen nach Notartermin



MODUL 11: FIX UND FLIP

RISIKOMANAGEMENT

- ➔ Plan B. Mit Konzept das Objekt halten
(z.B. Sondervermietung)
- ➔ Mit 5%-15% Puffer EK arbeiten
- ➔ Projektlaufzeit: Puffer einplanen



MODUL 11: FIX UND FLIP

FINANZIERUNG

- ➔ Variable Finanzierung.
 - ➔ Vorteil: Keine Vorfälligkeitsentschädigung
- ➔ Falls nicht: Kurze Laufzeit: 1, 2, 3 Jahre
- ➔ Direkter Kontakt zur Bank ist wichtig:
 - ➔ Regionale Sparkassen, Volksbank
 - ➔ Nicht jede Bank finanziert Fix und Flip

Was ist die kürzeste Fest-Laufzeit, die Sie anbieten?

Bieten Sie auch 100% Sondertilgung an?



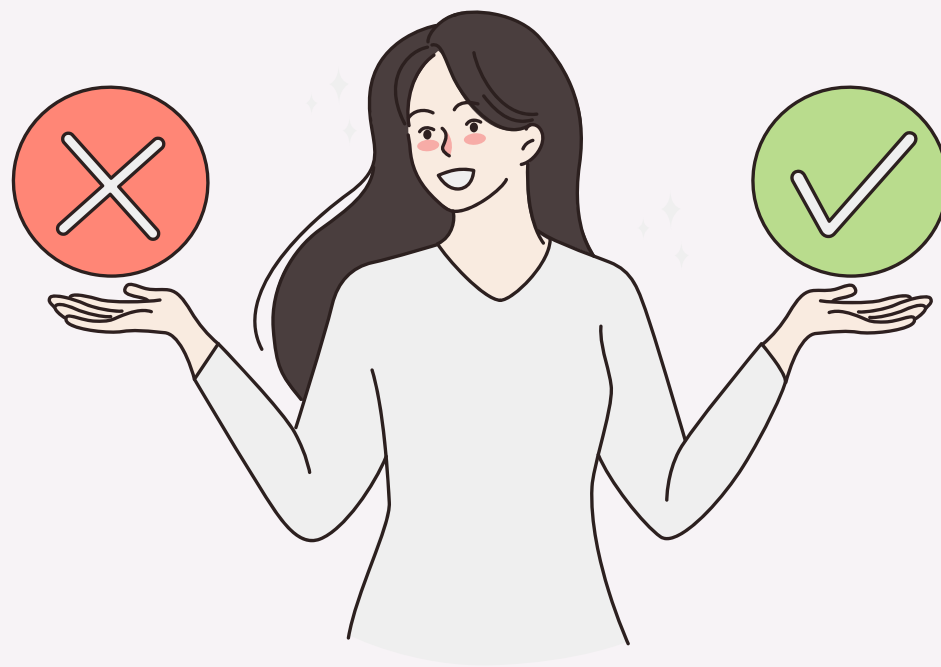
MODUL 11: FIX UND FLIP

CO-INVESTMENT

- ➔ Geldgeber
Freunde, Familie, Bekannte, Immobilieninvestoren
- ➔ ggf. Absicherung im 2. Rang im Grundbuch
- ➔ Zins zwischen 8% - 15% p.a.
- ➔ Partiarisches Darlehen (Gewinnbeteiligung)

MODUL 11: FIX UND FLIP

VERMIETET VERSUS NICHT VERMIETET?



Kauf/Verkauf:

→ nur unvermietete Einheiten!

MODUL 11: FIX UND FLIP

HANDWERKER



Baustelle überwachen!

MODUL 11: FIX UND FLIP STEUERN



- ➔ Privat (3 Objektgrenze bitte beachten) Gefahr der gewerblichen Infizierung
- ➔ Einzelunternehmen (empfehlenswert als Start)
- ➔ vVGmbH - Körperschaftssteuer 15% + Soli

MODUL 11: FIX UND FLIP

BEISPIELE FIX UND FLIP



Badezimmer vorher



Badezimmer nachher



Wohnzimmer vorher



Wohnzimmer nachher



Arbeitszimmer vorher



Arbeitszimmer nachher





MODUL 11: FIX UND FLIP

KALKULATION DES VERKAUFSPREIS

3 Zi-Whg 80qm

- Kaufpreis: 216.500 EUR
 - Kaufnebenkosten: 21.650 EUR
 - Renovierung: 12.000 EUR
 - Finanzierung: 5.500 EUR
 - Puffer: ~~5000 EUR (5%-15%)~~
 - Sonstige Kosten: ~~5.000 EUR~~
-
- GlK (Gesamtinvestitionskosten)
= 255.650 EUR

- ☑ Margen: 20-25% mindestens
- ☑ Verkaufspreis sollte sein
= 255.650 EUR * 1,25 (25% Marge)
= 319.562,50 EUR
- ☑ Gewinn = ca 64.000 EUR
- ☑ Verkauf an Kapitalanleger.
Bruttorendite: 5,4%





MODUL 11: FIX UND FLIP

KALKULATION DES VERKAUFSPREIS

EFH

- Kaufpreis: 199.000 EUR
- Kaufnebenkosten: 20.000 EUR
- Renovierung: 0 EUR
- Finanzierung: 6000 EUR
- Puffer: ~~5000 EUR (5%-15%)~~
- Sonstige Kosten: ~~5.000 EUR~~

-
- GlK (Gesamtinvestitionskosten)
= 225.000 EUR

☑ Margen: 20-25% mindestens

☑ Verkaufspreis sollte sein
= 255.650 EUR *1,25 (25% Marge)
= 281.250 EUR

☑ Gewinn = ca 56.250 EUR



MODUL 11: FIX UND FLIP

VORTEILE



- Du erhöhst deinen Cashflow in kurzer Zeit
- Du baust dir **Kapital** auf für **Buy & Hold-Investments**
- Du erreichst finanzielle **Freiheit** viel schneller