

Wir werden House-Flipperinnen! Die „IMMOQUEEN“ weiß, wie's geht

Expertin Anja Blodow hat sich auf Immobilienkauf und -verkauf für Frauen spezialisiert. Sie gibt Kurse und Workshops unter www.anja-blodow.com



MEINS: Was ist House Flipping?

Anja Blodow: Es werden heruntergekommene Wohnungen günstig gekauft, saniert und dann teurer weiterverkauft („Fix & Flip“) oder mit höherer Miete vermietet („Fix & Hold“).

Warum sind Immobilien so eine gute Geldanlage?

Sie sind Sachwerte, die langlebig sind, man kann der Inflation entkommen, und mit der Zeit steigen die Mieten. Sie lassen sich sogar vererben.

Für wen ist House Flipping geeignet?

Wer kann das machen?

Grundsätzlich jede(r). Man braucht aber Bonität, um einen Kredit zu bekommen: regelmäßige Einkünfte und mindestens fünfstellige Ersparnisse. Dann natürlich noch Geld für die Renovierung. Die finanzieren die Banken nur ungern. Und man braucht Zeit. Denn eine Baustelle betreuen – das ist ein Vollzeitjob. Dann noch handwerkliches Geschick, ein Netzwerk von Handwerkern. Und Organisations-talent, weil man mehrere Handwerker aufeinander abstimmen muss.

Ist es auch für uns Frauen 50plus empfehlenswert?

Grundsätzlich ja, wenn all diese Punkte erfüllt sind. Wenn eine Frau eine gute Bonität hat, kann sie auch „abkürzen“, also etwas Renoviertes kaufen und gleich vermieten. Das geht schneller und hat weniger Risiken von der Baustelle her.

Was müssen wir dabei beachten?

Wenn Kunden schon über 50 sind, wollen die Banken in der Regel nichts mehr zu 100 Prozent finanzieren. Da wäre es also gut,

etwas Vermögen zu haben, egal ob man selbst „flippt“ – oder etwas Renoviertes kauft. Aber es gibt ja viele Frauen, die sich einiges an Vermögen erarbeitet haben.

Wie kann ich mit Immobilien langfristig Geld verdienen?

Beim Houseflipping wird eher kurzfristig über den teureren Wiederverkauf Geld verdient. Das kann man immer wieder machen. So wird daraus eine langfristige Strategie. Oder man kauft und hält Wohnungen länger: Da leiht man sich Geld von der Bank – und über die Miete wird der Kredit abgezahlt. Das baut den Kredit ab und das Vermögen auf.

Wie erkenne ich einen guten Deal?

Die Zahlen müssen stimmen: Reicht die Miete, die ich verdiene, um die Raten an die Bank oder besser gleich alle Kosten zu decken? Welche Bankkonditionen kann ich kriegen? In welchem Zustand ist das Objekt? Denn wenn ich etwas Unrenoviertes kaufe, muss ich immer mit unerwarteten Reparaturen rechnen. Und ich muss wissen, wieviel Aufwand all das für mich bedeuten würde.

Welche Erfahrung teilst du am liebsten in deinen Workshops?

Für Immobilienanfänger empfehle ich, mit Wohnungen anzufangen, die schon gut in Schuss sind. Denn beim ersten Deal entsteht eh schon genug Aufregung – mit dem Netzwerkaufbau, der Angst vor Schulden, Objektsuche, Notar und so weiter. Ich würde also erst mal das Geld für mich arbeiten lassen. Aber mit starken Nerven, Netzwerk,

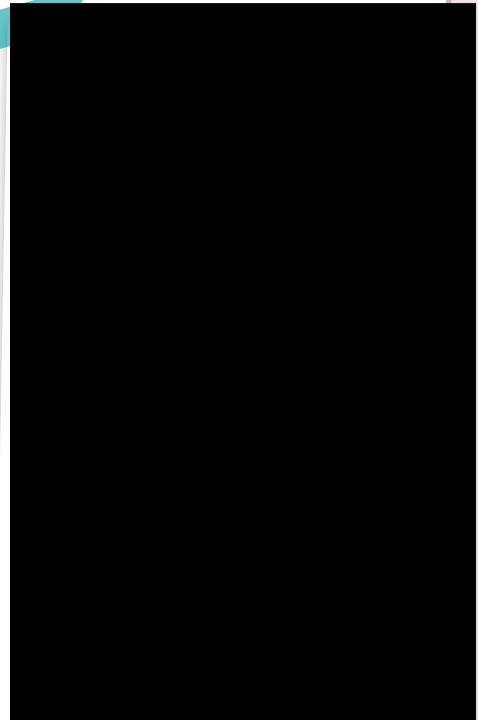
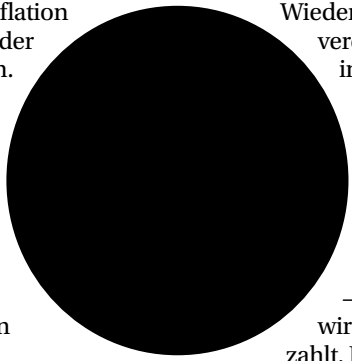
Organisationstalent und handwerklichem Geschick kann man auch einen Level schwieriger anfangen.

Welche Fähigkeiten brauchen wir?

Wie gesagt, man sollte handwerklich etwas können und viele Handwerker kennen. Organisieren können. Verstehen, wie eine Baustelle funktioniert. Und finanzielle Reserven haben, falls es Überraschungen gibt oder sich die Renovierung verzögert.

Mit wie viel Zeitaufwand sollten wir rechnen?

Fest steht: Es wird fast immer länger dauern, als wir vorher denken – manchmal nur ein paar Tage, aber manchmal auch einige Monate.



FOTOS: ISTOCKPHOTO (1), PRIVAT, PR (1)