

ALEX DÜSSELDORF FISCHER

REICHER ALS DIE GEISSENS

Mit null Euro Startkapital in fünf
Jahren zum Immobilien-Millionär

Mehr kostenlose Inhalte und Kurse unter:

www.alex-fischer-duesseldorf.de

© Alex Fischer | Hüttenstr. 31b | 40215 Düsseldorf

Alle Rechte vorbehalten. Das Werk darf – auch teilweise –
nur mit Alex Fischers Genehmigung wiedergegeben werden.

Inhalt: Alex Fischer

Herausgeber: AF Media GmbH, Opladener Straße 149, 40789 Monheim
Herstellung: A8 Medienservice GmbH: www.berliner-buchdruck.de, Berlin
Projektmanagement & Design: www.buchkodex.de, Düsseldorf

ISBN 978-3-9818061-0-6

Ein Auszug aus einigen Geldgesetzen

Das Parkinsonsche Gesetz

Ja, du hast richtig gehört, es gibt Gesetze zu Geld. Ich wollte es anfangs auch nicht glauben, habe es allerdings auf die harte Tour gelernt. So schreibt C. Northcote Parkinson (ein britischer Soziologe) in seinen sogenannten Parkinsonschen Gesetzen sinngemäß Folgendes:

„Die Ausgaben werden das Einkommen immer auffressen, egal wie hoch die Einnahmen steigen. Der Mensch neigt also dazu, gemäß Parkinson mit seinen Einnahmen auch immer gleich die Ausgaben (seinen Lebensstandard) zu erhöhen.“

Ich fragte einen meiner reichen Berater, wie er denn das Parkinsonsche Gesetz für sich angewendet hätte. Er lachte auf und sagte: „Na ja, ich verstecke das Geld immer vor mir selbst und rechne mich arm.“

Ich verstand nicht, wie er das meinte.

Man konnte mir mein Nichtverstehen offenbar ansehen, also fuhr er fort: „Um das wirklich zu verstehen, musst du erst mal verstehen, warum Leute pleitegehen. Pleite oder zahlungsunfähig wird man, wenn man einen Euro mehr ausgibt, als man einnimmt. So weit nichts Neues und jedem bekannt. Doch wie sieht das in der Praxis aus? Wie ermittelst zum Beispiel du deine Ausgaben?“

Ich antwortete: „Ich würde meine Kontoauszüge nehmen, würde schauen, wie viel ich an fixen Kosten abgezogen bekomme, würde Pauschalen für Lebenshaltung im Durchschnitt errechnen und wüsste dann, wie viel ich ausbebe.“

Der Fehler, der dich insolvent macht

Er lachte. „Siehst du, genau das ist der Fehler, den sie alle machen.“ Fehler? Welcher Fehler? Was war falsch? „Na, nehmen wir doch zum Beispiel mal die Waschmaschine. Hat die ein ewiges Leben oder geht sie nach fünf Jahren irgendwann kaputt? Oder der Fernseher, hält der ewig oder gibt der irgendwann seinen Geist auf? Was ist mit deinem Auto? Brauchst du nicht alle fünf Jahre ein neues oder werden nicht irgendwann unerwartete Reparaturen fällig?“

Langsam dämmert mir, was er meinte. Er sagte: „Sieh mal, die meisten Leute machen die Rechnung mit ihren Kontoauszügen, und dann passieren lauter ‚unvorhersehbare Dinge‘, die den Dispokredit immer mehr ins Minus treiben, der dann früher oder später in einen Privatkredit umgeschuldet wird. Die meisten machen ja noch nicht einmal eine Aufstellung gemäß ihren Kontoauszügen.“

Ich begann zu verstehen und sagte: „Du meinst also, dass diese ‚Notsituationen‘ nichts anderes sind als Dinge, die sowieso früher oder später passieren, aber einen kalt erwischen, weil man sie nicht eingeplant hat?“ Er stimmte mir 100-prozentig zu.

„Wenn du jetzt wieder das Parkinsonsche Gesetz nimmst, dann wird das besonders fatal, weil man nicht genau weiß, wie viel man eigentlich wirklich an tatsächlichen, ehrlichen Ausgaben hat. Rechne dich immer arm.“

Man denkt also, man hätte mehr Geld zur Verfügung, und erhöht die Ausgaben. Tatsächlich verschwendet man aber Geld, das früher oder später sowieso (zum Beispiel für die Waschmaschine) fällig wird. So treibt man sich in die Insolvenz.

Wie man sich durch „armrechnen“ reich macht

Das ergab absolut Sinn für mich. Was ich allerdings noch nicht komplett verstanden hatte, war, was er mit „sich armrechnen“ meinte.

Er erklärte es mir: „Mit armrechnen meine ich, dass man Rücklagen für alles Mögliche bildet, was irgendwie kommen kann. Sollte man im Zweifel sein, ob es eher mehr oder weniger ist, setzt man immer den höheren Wert bei den Ausgaben an. Auf die Art und Weise stellt man sicher, dass man in seinen Rücklagen ‚stille Reserven‘ aufbaut und diese aus den Augen verliert. So baut sich (ohne dass man es merkt) Vermögen auf, das man gemäß Parkinson nicht ausgibt, da man es nicht dauernd vor Augen hat.“

Warum so viele Menschen mit Immobilien Millionäre wurden

Ich dachte darüber nach und verstand langsam, was er damit meinte. Dann riss er mich aus meinen Gedanken mit „Alex, hast du schon mal darüber nachgedacht, warum neun von zehn Millionären mit Immobilien reich geworden sind?“. Um ehrlich zu sein, hatte ich mir darüber nie Gedanken gemacht.

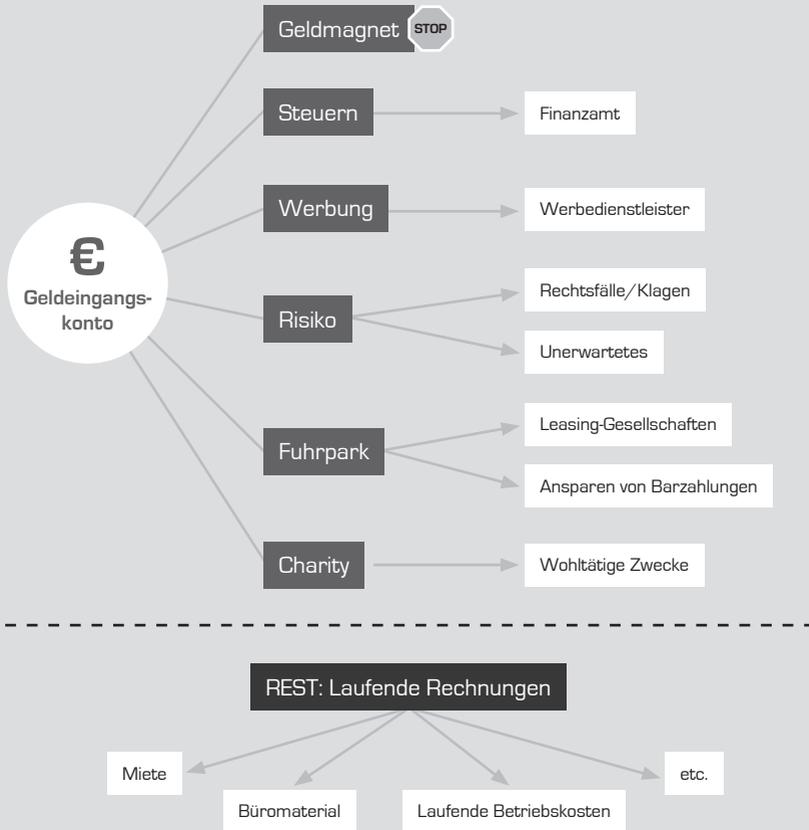
„Der Grund ist der ‚gefühlte‘ Nachteil der Immobilie, doch wenn man das Parkinsonsche Gesetz kennt, ist es tatsächlich ein riesiger Vorteil. Die Immobilie zwingt einen dazu, auch in vorübergehenden Notlagen nicht kurz mal die Rücklagen plattzumachen, weil man zum Beispiel ein neues Auto braucht. Immobilien üben eine Art Sparzwang aus und wirken dem Parkinsonschen Gesetz entgegen.“

Wie wir später dann lernen werden, funktioniert das besonders gut, wenn die Sparraten auch noch der eigene Mieter für dich übernimmt. Doch dazu später mehr.

Ich begann mich intensiv mit diesem Thema auseinanderzusetzen und entwickelte dazu ein Geldzuteilungsformular in Form einer Excel-Tabelle.

Es gibt diese in zwei Versionen: einmal für den Privatmann und einmal für den Unternehmer (vergiss bitte nicht, dass ein Unternehmer auch ein Privatmann ist).

Vereinfacht gesagt funktioniert das Ganze folgendermaßen:



1. Richte ein reines Geldeingangskonto ein, auf dem sämtliche Geldeingänge landen und von dem niemals etwas nach außen bezahlt wird. Von diesem Konto wird nur auf interne Unterkonten verteilt.

2. Jeder Umsatz oder Geldeingang, der auf dem Geldeingangskonto eingeht, wird in das Zuteilungsformular eingegeben. In diesem sind die entsprechenden Rücklagen in Form von Prozentsätzen hinterlegt, so dass man auf einen Blick sieht, wie man vom Geldeingangskonto auf die entsprechenden Unterkonten verteilen muss.
3. Die internen Unterkonten wären folgende: Taburücklage (Geldmagnet) 10 %, Steuern (Umsatzsteuer, Einkommenssteuer, Körperschaftssteuer, Gewerbesteuer etc.), Rücklagen für Werbung (10–15 %), Rücklagen für Risiko (Rechtsklagen, Haftungsfälle etc.), Fuhrpark (Kaufpreis/Lebensdauer/12 ist die monatliche Rücklage), Rücklage für Charity (alle erfolgreichen Menschen spenden einen gewissen Prozentsatz ihres Einkommens) etc.
4. Der verbleibende Rest landet auf dem laufenden Rechnungskonto. Von diesem zahle ich Rechnungen nach außen, ebenso wie Miete etc.

Jetzt wird dir wahrscheinlich die eine oder andere Frage kommen, denn das Kontensystem muss man natürlich an seine persönlichen Bedürfnisse und Geschäftsmodelle anpassen. Hier kommst du nicht umhin, es für dich anzupassen und zu modifizieren. Ich habe dir hier nur gezeigt, wie ich es mache. Hierzu musst du allerdings Folgendes im Blick behalten:

Zwecke des Kontensystems:

1. Parkinson entgegenzuwirken, um keine Anschaffungen und Verpflichtungen einzugehen, die man sich bei genauem Hinsehen gar nicht leisten kann;
 2. kein Geld auszugeben, das einem eigentlich nicht gehört, sondern jemand anderem (zum Beispiel dem Finanzamt, dem Autohändler etc.);
 3. seine Ausgaben ehrlich und transparent zu machen;
 4. „unvorhersehbaren Ausgaben“ durch Planung entgegenzuwirken;
 5. sich armzurechnen, um immer wieder neues Geld anzuziehen (Erklärung folgt).
-
-

Vielleicht hast du auch schon mal folgende Beobachtung gemacht: Du hattest einfach kein Geld mehr zum Ausgeben und wusstest, du musst jetzt etwas unternehmen.

Durch den Druck, neues Geld zu brauchen, machst du es irgendwie „go right“ (kriegst es also irgendwie hin), schließt ein Geschäft ab oder machst irgendetwas, und wie von Zauberhand kriegst du gerade noch so die Kurve? Gerade die selbstständigen Unternehmer unter euch werden das definitiv bezeugen können.

100.000 Euro auf dem Konto sind aber nur 50.000 Euro

Stell dir vor, du hast als Selbstständiger einen Geldeingang von 100.000 Euro auf deinem Konto. Du denkst dir: „Ach, ist das Leben schön, so viel Geld!“ Du beginnst gemäß Parkinson die Ausgaben zu erhöhen, schöne Dinge zu kaufen, den langersehten Urlaub etc. Du hast nur vergessen, dass schon allein 19 % Umsatzsteuer darin enthalten sind, plus Einkommenssteuer und Gewerbesteuer. Von den 100.000 Euro gehören also auf jeden Fall 50.000 Euro dem Finanzamt.

Angenommen, du hast jetzt für Urlaube, schöne Anschaffungen etc. 50.000 Euro ausgegeben, dann denkst du dir normalerweise: „Noch ist alles gut, ich habe ja noch 50.000 Euro ...“ Bilstest du dagegen mit dem Zuteilungsformular Rücklagen, erkennst du sehr schnell, dass du inzwischen kein Geld mehr hast.

Du kannst dir also frühzeitig Gedanken machen, wie du neues Geld produzieren kannst. Und, oh Wunder, oh Wunder, du wirst es irgendwie hinbekommen. Das ist der Grund, warum man sich armrechnen sollte.

Heizöl-Frust als Immobilienbesitzer

Ich zum Beispiel hatte bei meinen Immobilien oft folgende Situation, die mir richtig den Tag vermieste: Einige meiner Mehrfamilienhäuser werden mit Öl beheizt. Die Mieter zahlen brav ihre Nebenkostenvorauszahlungen, jeden Monat. Jetzt muss man sich natürlich bewusst machen,

dass Öl hauptsächlich im Winter verbraucht wird. Im Sommer stapelt sich derweil das Geld auf dem Mieteingangskonto. Hat man jetzt kein Kontensystem und keine Zuteilungsformulare, denkt man sich: „Oh, da ist ja wirklich viel Geld auf dem Konto, wir könnten ja mal die eine oder andere Renovierung oder ähnliche Maßnahme machen oder zum Beispiel Balkone anbringen ...“

Gesagt, getan usw., alles ganz schön. Dann ist es irgendwann November und die Assistentin ruft an: „Hey Alex, der Öltank ist leer, wir müssen für 30.000 Euro Öl kaufen.“ Auf dem Konto sind aber nur 5.000 Euro. Sofort vermieste mir das den Tag, und ich hatte das Gefühl, dass mir etwas weggenommen wird.

Nein, mir wurde nichts weggenommen, ich hatte nur Geld ausgegeben, das mir genau genommen gar nicht gehörte. Wie mache ich das heute? In meiner privaten Vermögensverwaltung für Immobilien habe ich ein gesondertes Ölrücklagen-Konto. Ein normales Mehrfamilienhaus verbraucht durchschnittlich 16 Liter Öl pro Quadratmeter pro Jahr.

Man rechnet also einfach die Anzahl der Quadratmeter des Hauses mal 16 Liter mal aktuellen Ölpreis durch 12 Monate. Diesen Betrag richtet man als Dauerauftrag vom laufenden Mietkonto ein und transferiert das Geld auf das Ölkonto. Schon ist kein Geld mehr da, das fälschlicherweise ausgegeben werden kann.

Und es gibt einen weiteren Faktor: Ich beobachtete an mir etwas Bestimmtes, wenn „unerwartete Dinge“ passierten, wie zum Beispiel: Eine Wohnung musste renoviert werden, eine Heizung fiel aus, ein Fenster ging kaputt ...

Jedes Mal, wenn so etwas passierte, vermieste es mir den Tag. Ich hatte die Idee, mir würde etwas weggenommen, ich würde vom Pech verfolgt. Und natürlich wusste ich, dass das nicht gerade sinnvolle Glaubenssätze sind. Doch woher kam das?

Richtig. Ich hatte das Geld einfach nicht eingeplant, obwohl ja bei genauem Hinsehen klar ist, dass diese Dinge passieren müssen. Heute habe ich für jeden Quadratmeter Wohnfläche einen Dauerauftrag von dem Mieteingangskonto zum allgemeinen Instandhaltungsrücklagenkonto für meine Immobilien. Ich lege also einen Euro pro Quadratmeter pro Monat zurück. Das ist mehr als empfohlen, aber wir wissen ja, wir sollen stille Rücklagen schaffen. Und weißt du, was das Beste ist?

Das Beste ist, dass ich mich jetzt beim Rechnungen Zahlen happy fühle, denn ich werde nicht kalt erwischt. Ich fühle mich als Verursacher und nicht als Opfer „widriger“ Umstände.

Abgesehen davon, dass ich mich seitdem viel besser fühle in Bezug auf meine Konten, bin ich auch der Meinung, dass sich negative Assoziationen zu Geld und zum Zahlen von Rechnungen nicht positiv auf die finanzielle Freiheit auswirken. Das kann ich nicht beweisen, ich glaube allerdings fest daran.

Im Anhang findest du die Links für die Zuteilungsformulare und auch Hinweise auf Videos, die das noch detaillierter erklären.

Resümee:

Geld und Wohlstand lieben Ordnung. Geld wächst dort, wo Ordnung herrscht. Pleite geht man, indem man denkt, Geld ausgeben zu können, das aber aufgrund mangelnder Transparenz tatsächlich jemand anderem gehört.

Das Parkinsonsche Gesetz arbeitet permanent gegen deine Absicht, Wohlstand und Unabhängigkeit zu erreichen. Um dies zu verhindern, brauchst du ein festes Kontensystem, das Transparenz schafft und dich im Zweifel lieber ärmer rechnet als reich.

Teste dein Verstehen:

- + Was ist die Gefahr, wenn deine Einnahmen steigen?
- + Wie dämmt man diese Gefahr ein?
- + Warum sind viele Menschen mit Immobilien zu Vermögern gekommen?
- + Warum muss man sich „armrechnen“, um wohlhabend zu werden?
- + Um die wichtigsten Geldgesetze sofort umzusetzen, sie noch besser zu verstehen und finanzielle Fehler zu vermeiden, solltest du die 18 Coachingfragen und Übungen auf Seite 76 des Workbooks Nr. I der „90-Tage-Challenge“ abarbeiten. Um nicht versehentlich gegen die allgemeingültigen Geldgesetze zu verstoßen und dich dadurch selbst zu sabotieren (oder vielleicht sogar in die Pleite zu stürzen), schaue dir dieses Erklärvideo über die „90-Tage-Challenge“ auf meiner Webseite an: www.alex-fischer-duesseldorf.de/90TC-erklvideo

Zuteilungsformular für Privatpersonen (Beispiel):
 Muss je nach Situation individuell angepasst werden.

	BETEILIGTE KONTEN			ZAHLUNGSEINGÄNGE		
	Kontoname	Bank	IBAN	Gehalt	Geschenk	Weitere ...
NETTOEINNAHMEN	Gehaltskonto	...	...	1.900,00 €	50,00 €	...
Darlehen/Kredite	Dauerauftrag	...	...	200,00 €	0,00 €	...
Miete	Dauerauftrag	...	...	600,00 €	0,00 €	...
Sparverträge/Lebensversicherung usw.	Dauerauftrag	...	...	100,00 €	0,00 €	...
Bereinigte Bruttoeinnahmen				1.000,00 €	50,00 €	

RÜCKLAGEN						
10 % Rücklage tabu (Geldmagnet)	Geldmagnet	...	...	100,00 €	5,00 €	...
Risiko (unerwartete Dinge)	Rücklagen	...	...	50,00 €	2,50 €	...
Anschaffungen (Auto, Möbel usw.)	Rücklagen	...	...	30,00 €	1,50 €	...
Urlaub	Rücklagen	...	...	100,00 €	5,00 €	...
Charity (wohltätige Zwecke)	Rücklagen	...	...	50,00 €	2,50 €	...
Gesamt Rücklagen				480,00 €	33,50 €	...

VERBLEIBENDER BETRAG DER NETTOEINNAHMEN =	Gehaltskonto	520,00 €	16,50 €	...
---	--------------	-----	-----	----------	---------	-----

(für allgemeine Lebenshaltung)

Zuteilungsformular für Unternehmer (Beispiel):

Muss je nach Situation individuell angepasst werden.

	BETEILIGTE KONTEN			ZAHLUNGSEINGÄNGE		
	Kontoname	Bank	IBAN	Auftrag 1	Produktverkauf	Weitere ...
BRÜTTOEINNAHMEN						
Eigenkapitalrückfluss (Gesell./CEO)		7.000,00 €	3.000,00 €	...
Zins/Tilgung		1.500,00 €	0,00 €	...
Büromiete		200,00 €	0,00 €	...
5 % Rücklage für Gewährleistungen		800,00 €	0,00 €	...
		350,00 €	150,00 €	...
Bereinigte Bruttoeinnahmen				4.150,00 €	2.850,00 €	...

RÜCKLAGEN	
19 % Umsatzsteuer	788,50 €
30 % Einkommens-/Körperschaftsteuer	1.245,00 €
10 % Rücklage tabu (Geldmagnet)	700,00 €
10 % RL Werbung	415,00 €
5 % Risiko (unerwartete Dinge)	207,50 €
Personalkosten	350,00 €
5 % RL Charity (wohltätige Zwecke)	207,50 €
3 % Anschaffungen (Maschinen, Auto, EDV, Möbel usw.)	124,50 €
Gesamt Rücklagen	4.038,00 €

	541,50 €	...
	855,00 €	...
	300,00 €	...
	285,00 €	...
	142,50 €	...
	200,00 €	...
	142,50 €	...
	85,50 €	...
Gesamt Rücklagen	2.552,00 €	...

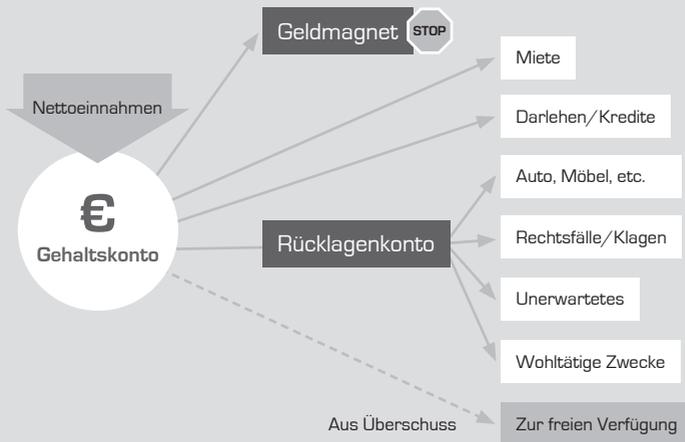
VERBLEIBENDER BETRAG DER BRÜTTOEINNAHMEN =

112,00 €

298,00 €

(für allgemeine Rechnungen)

Kontensystem: Privatperson



Kontensystem: Investment-Immobilie

