

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](http://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](http://www.berliner-buchdruck.de), Berlin  
Projektmanagement & Design: [www.buchkodex.de](http://www.buchkodex.de), Düsseldorf

ISBN 978-3-9818061-0-6

# Finanzierte Handelsgeschäfte

---

**E**in Milliardär wurde einmal gefragt: „Wie haben Sie es so schnell zu so einem riesigen Vermögen geschafft?“ Er antwortete sehr trocken: „Ich habe schon mit einem sehr großen Vermögen angefangen ...“ Was meine ich damit? Ganz einfach: 3 % auf 100 Millionen sind viel besser als 20 % auf 100.000.

Unser Milliardär war nämlich mit sehr viel (geliehenem) Geld gestartet. Es ist leicht, von 100 Millionen auf eine Milliarde zu kommen. Es ist aber sehr schwer, von null auf 50.000 zu kommen.

Aus diesem Grund geht es in diesem Abschnitt um finanzierte Handelsgeschäfte. Hast du die einzelnen Schritte des Weges zur finanziellen Freiheit konsequent abgearbeitet? So ist dies nun dein nächster Schritt. Natürlich habe ich mein Vermögen mit finanzierten Immobilienhandelsgeschäften verdient. Hier müssen wir aber unterscheiden:

- » Handel von Immobilien (gewerblicher An- und Verkauf)
- » finanzierte Immobilien zur Bestandsverwaltung in privater Vermögensverwaltung

Beides fasse ich hier unter der Überschrift „Finanzierte Handelsgeschäfte“ zusammen. Du könntest dir Immobilien ja vielleicht nicht von deiner Barkasse aus leisten, aufgrund deiner aufgebauten Bonität und deines Eigenkapitals ist das jedoch nun möglich.

Wenn du genauer wissen möchtest, wie ich das gemacht habe, empfehle ich dir die Playlist „Interviews“ auf meinem YouTube-Kanal zu schauen oder den entsprechenden Podcast der Immobilieninvestor-Reihe zu hören. Die Links hierzu findest du im Anhang.

Das Tolle bei Immobilien ist, dass du „parallel laufende Vermögensmaschinen“ aufbauen kannst. Damit meine ich, dass du, egal was dein Hauptgeschäft ist (ob du Angestellter bist oder auch dein Leben mit freiberuflicher Unternehmensberatung, Dienstleistungen oder als Unternehmer bestreitest), immer das Immobiliengeschäft (zumindest private Vermögensverwaltung durch Bestandsaufbau) verfolgen solltest.

Denn wie wir anfangs ja schon gelernt haben, funktioniert eine Immobilie wie ein Unternehmensankauf. Das Unternehmen/Die Immobilie zahlt sich durch die Erträge selbst ab. Wenn auch die Zeit oft gegen dich arbeitet, so arbeitet sie mit Immobilien für dich:

- » Die Inflation ist dein Freund, weil deine Schulden kleiner werden.
- » Jeden Monat sinkt dein Darlehensrestwert, somit steigt dein Vermögen.
- » Da die Mieten in den letzten 30 Jahren immer stärker gestiegen sind als die Inflation, wird der Cashflow mit der Zeit immer besser.
- » Durch geschickte Investitionen kannst du Steuern sparen (siehe hierzu die Videos auf meinem YouTube-Channel), ohne dein Geld aus dem Fenster zu werfen.

Im Gegenteil, wenn du dich an meine Regeln aus dem Podcast hältst, kannst du mit jedem geschickt investierten Euro 40 Cent von der Steuer zurückbekommen und zwei bis drei Euro Wertsteigerung erzielen. Wo gibt es so etwas heute noch? Wenn du etwas findest, sag mir Bescheid!

Aber der Punkt heißt ja sehr allgemein „Finanzierte Handelsgeschäfte“. Finanzierte Handelsgeschäfte (vor allem wenn der Cashflow Zins und Tilgung deckt) sind echte Geldmaschinen.

Wenn du also Unternehmensberater sein solltest, so kann es durchaus sinnvoll sein, Unternehmen mit Kredit aufzukaufen. Wenn du diese dann wertverbesserst und den Cashflow erhöhst, indem du die Kosten senkst und die Erträge verbesserst, wirst du natürlich sehr viel Geld verdienen können.

Bei Firmenkäufen sind die Finanzierungen jedoch wesentlich schwieriger als bei Immobilien (aus Sicht der Bank sind Immobilien sicherer als Unternehmensanteile). Ich will damit sagen, dass je nachdem, welche Spezialgebiete du hast, durchaus auch andere finanzierte Handelsgeschäfte sehr profitabel sein können.

**Für die Immobilie gilt:** Diese Geschäfte sind für jeden geeignet, der das entsprechende Mindset, die Werkzeuge und das entsprechende Know-how hat. Ich bin gerade dabei, über 1.500 Videos zu den Themen Immobilien, Mindset, Werkzeuge und Geldmaschinen abzdrehen und auf meiner Seite kostenfrei zu veröffentlichen. Auch hierzu findest du die Links im Anhang.

**Resümee:**

Je weiter du auf dem Weg zur finanziellen Freiheit vorankommst, desto größer werden deine Werkzeuge und deine Fortschritte. Während du am Anfang dein Vermögen noch mit dem „Eierlöffel“ aufbauen musstest, so hast du bei finanzierten Handelsgeschäften nun einen Schaufelbagger.

Natürlich kann man auf wenigen Buchseiten noch nicht einmal einen normalen Schaufelbagger beschreiben, geschweige denn die komplette Geldmaschine „finanziertes Handelsgeschäft Immobilien“. Mehr Informationen dazu bekommst du auf den vorher beschriebenen Kanälen.

---

---

**Finanzierte Handelsgeschäfte verinnerlichen:**

- + Auf Seite 41 meines „90-Tage-Challenge“-Workbooks Nr. III findest du 6 weiterführende Übungen und Coachingfragen, um dein Vermögen anhand „der Hebelwirkung“ zu vermehren.