

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

Die erste Immobilie – leg dir die weiße Kugel zurecht

Was ich mit „die weiße Kugel zurechtlegen“ meine? Jeder, der schon einmal Billard gespielt hat und es etwas professioneller betreibt, kennt das. Das Ziel beim Billard ist nicht nur, die nächste Kugel zu versenken, sondern ebenso, sich vorher schon zu überlegen, wo die weiße liegen soll, so dass man auch gleich die übernächste Kugel wieder versenken kann. Ich will damit also sagen, dass man nicht einfach nur versucht, das erste Ergebnis zu erzielen, sondern auch gleich das zweite und dritte mit im Kopf haben sollte.

Grundlegend kann ich dir hier nur den Tipp geben: „Start with the end in mind“ (Starte bereits mit dem Endergebnis im Sinn).

Folgendes sollte dein Ziel sein:

- » Mehr Eigenkapital
- » Mehr Cashflow
- » „Recyclbares Eigenkapital“ (Das bedeutet, du baust deine Finanzierung so auf, dass du das Eigenkapital nach drei bis vier Jahren wieder herausbekommst. Das machst du mit dem Zweck, das Eigenkapital immer wieder neu einsetzen zu können. Wie man das genau macht, erläutere ich dir in den späteren Absätzen.)

Die eigengenutzte Wohnung als Eigenkapitalaufbau

Wie vorher schon erwähnt, finanzieren die Banken bei schwächeren Bonitäten wesentlich lieber eigengenutzte Immobilien als vermietete. Deswegen kann es sinnvoll sein, zuerst die vorher bereits erwähnte Strategie mit der eigengenutzten Wohnung zu wählen.

Hierbei geht es darum, dass die Spekulationsfrist für steuerfreie Verkaufsgewinne wesentlich kürzer ist und man selber recht viel Einfluss auf die Erträge nehmen kann. Diese Strategie eignet sich vor allem auch, wenn du wenig oder gar kein Eigenkapital hast, um es weiter aufzubauen.

Die Banken sind speziell bei Eigennutzern auch meist bereit, Kaufpreisfinanzierungen zuzüglich Nebenkosten und Renovierungen zu machen. Sie haben nämlich die Erfahrung gemacht, dass eigengenutzte Finanzierungen viel seltener Schwierigkeiten machen als Kapitalanlagefinanzierungen.

Die richtige Finanzierung

Wichtig bei der Finanzierung ist, dass du möglichst eigenkapitalschonend vorgehst. Bei Objekten, die ich im Bestand halten will, mache ich immer Folgendes:

- » Beispielobjekt: eine Million Euro Kaufpreis
- » Kaufnebenkosten rund 10 %, also 100.000 Euro (Notar, Grunderwerbssteuer, Ämter)
- » Die Bank würde jetzt üblicherweise sagen (bei guter Bonität), dass sie eine Million finanziert, also den Kaufpreis. Die Nebenkosten solle ich selber bezahlen.
- » Nun mache ich der Bank folgenden Vorschlag: Sie soll trotzdem die volle Summe finanzieren, also 1,1 Millionen Euro. Als Eigenkapitalersatz stelle ich 100.000 Euro, die ich auf ein Festgelddepot einlege.

- » Das Festgelddepot von 100.000 Euro wird an die Bank abgetreten. Damit hat sie kein Problem, weil ihr die Nebenkosten ja als Cash hinterlegt werden.
- » Im Darlehensvertrag vereinbare ich dann allerdings mit der Bank, dass das Eigenkapital freigegeben wird, sobald 100.000 Euro abgetilgt wurden. Bei 2 % Tilgung wäre das also nach fünf Jahren.
- » Nach fünf Jahren bekomme ich das Depot wieder frei und kann wieder eine Immobilie für eine Million kaufen – und das Spiel beginnt von vorne.
- » Würdest du die Nebenkosten direkt aus dem Eigenkapital bezahlen (so machen es 99 % der Leute), so wäre das Geld unwiderruflich weg bis zu dem Zeitpunkt, an dem du die Immobilie verkaufst. Bei meiner Version wird das Eigenkapital nach drei bis fünf Jahren wieder frei (abhängig von der Höhe der Tilgung). Es gibt noch einen weiteren Vorteil: Die 100.000 Euro im Depot erscheinen weiterhin als Cash (obwohl es abgetreten ist) in deiner Selbstauskunft. Hättest du es dagegen bezahlt, wäre es wirklich „verschwunden“. Mehr dazu auf meinem YouTube-Channel und Podcast.

Das meine ich mit „sich die weiße Kugel zurechtlegen“.

Bessere Voraussetzungen für deinen Erfolg:

- + Im Workbook Nr. III meiner „90-Tage-Challenge“ findest du auf Seite 66 die 4 Coachingfragen und Übungen, mit denen du dir das Fundament für deinen Weg zu deinen Zielen gießen kannst. Um nicht versehentlich gegen die allgemeingültigen Erfolgsgesetze zu verstoßen und dich dadurch selbst zu sabotieren (oder vielleicht sogar in die Pleite zu stürzen), schau dir dieses Erklärvideo an:
www.alex-fischer-duesseldorf.de/90TC-erklarvideo