



Amin Tirmizi

# Schimmernder Beton

Profitabel mit dem richtigen Mindset

Strategien für Immobilieninvestments und langfristigen Vermögensaufbau

**Den Autor erreichen Sie unter: [info@3t-system.de](mailto:info@3t-system.de)**

Dieses Buch stellt keine spezifische Anlageempfehlung dar. Der Handel und der Kauf von Immobilien sind mit sehr hohen Risiken verbunden, welche unter Umständen zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen können. Alle in diesem Werk vermittelten Erkenntnisse wurden nach bestem Wissen und Gewissen recherchiert. Der Autor, der Verlag sowie alle Personen, die mit der Erstellung dieses Werkes in Verbindung stehen, haften nicht für mögliche Verluste, welche aufgrund der Umsetzung des vermittelten Gedankengutes entstehen können.

# Vorwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

in diesem Buch geht es um meinen Weg an die Kapitalmärkte, vor allem um den Immobiliensektor, welcher aufgrund der Niedrigzinsphase in den letzten Jahren massiv an Dynamik gewonnen hat. Wer bereits mein vorheriges Buch gelesen hat, welches sich ausschließlich auf den Börsenhandel bezieht, weiß dass ich ebenfalls - neben dem Trading - im Immobiliengeschäft tätig bin und dort ebenfalls meine Grundregeln und Philosophien habe, die mich erfolgreich erscheinen lassen. Anfang dreißig hatte ich mir einen schuldenfreien Immobilienbestand aufgebaut, durch welchen ich bis heute eine gewisse finanzielle „Freiheit“ genießen kann. Selbstverständlich ist Reichtum immer relativ zu sehen und immer von dem jeweiligen Lebensstandard abhängig, welchen jemand wählt.

In den folgenden Kapiteln werden fundamentale Grundkenntnisse vermittelt, welche es ermöglichen sollen, Fehler bei Immobilienkäufen zu vermeiden und sein Kapital gewinnbringend zu vermehren. Vor allem dient dieses Werk dazu, die richtige Einstellung zu Geld und zu Immobilien zu vermitteln.

## **Über den Autor**

Amin Tirmizi ist ein privater Börsenhändler und Immobilieninvestor, der seine ersten Erfahrungen an den Kapitalmärkten bereits im Alter von 18 Jahren gemacht hat. Im Jahr 2003 machte er sein Fachabitur in Kassel in Verbindung mit einer Berufsausbildung im Bereich Wirtschaftsinformatik. In den Jahren 2005 bis 2007 absolvierte er zusätzlich eine Ausbildung zum Bürokaufmann, bevor er 2008 ein Wirtschaftsstudium begann. Im Jahr 2013 erwarb er zudem einen IHK-Abschluss im Bereich Personalmanagement.

Amin Tirmizi wurde von verschiedenen namhaften Profihändlern sowie Fachleuten ausgebildet und schaffte es über die Zeit dauerhaft profitabel sein Vermögen zu vermehren.

# **Inhaltsverzeichnis**

**Mein Weg an die Märkte**

**Kapitel 1 - Grundwissen**

**Lage, Lage, Lage!**

**Fang an bevor du bereit bist!**

**Warum in Immobilien investieren?**

**Immobilienbesitzer versus Unternehmer**

**Niedrige Zinsen hoher Kaufpreis!**

**Inflation als Rückenwind**

**Die Kontrolle**

**Berechnung der Bruttorendite**

**Kapitel 2 - Subjektive Erfahrung**

**Mein Fehlkauf**

**Der Horrormieter**

**Der Midnight-Express**

**Aus der Erfahrung anderer Menschen lernen**

**Kapitel 3 - Tipps und Tricks**

**Kaufen Sie im Sonderangebot**

**Sparen mit System**

**Checkliste beim Immobilienkauf**

**Die Kaufabwicklung**

**Wie viel ist meine Immobilie eigentlich Wert?**

**Vergleichswertverfahren**

**Renditeberechnungsverfahren**

**Regeln für die Finanzierung einer Immobilie**

**Klingt einfach, wieso macht das nicht jeder so?**

**Der produktive Zirkel**

**Interview mit dem Autor**

## **Mein Weg an die Märkte**

Mein Name ist Amin Tirmizi. Ich wurde 1982 in Kassel geboren. Da meine Eltern beide berufstätig waren, wuchs ich bei meinem Großvater Josef, einem Banker, auf. Was es mit diesem Beruf auf sich hatte wusste ich damals noch nicht, außer, dass es irgendwas mit Geld zu tun haben muss. Geld spielte für mich schon früh eine Rolle, da ich wusste, dass man es braucht um sich schöne Dinge zu kaufen. Mein Onkel war ebenfalls Banker, was er auch meinem Großvater zu verdanken hatte. Im Alter von fünf Jahren war es soweit. Mein Großvater nahm mich auf die Betriebsfeier seiner Bank mit, was eine hohe Begeisterung in mir erweckte. Es war nicht das reichhaltige Buffet, was mich neugierig machte oder die schönen Autos auf dem Parkplatz, sondern vielmehr die stolzen Menschen und die schicken Anzüge. Alle sahen zufrieden und glücklich aus. Auch ich als kleiner Junge konnte erkennen, dass es diesen Menschen gut ging. Somit fiel für mich relativ früh die Entscheidung, dass ich als Erwachsener auch etwas mit Geld zu tun haben wollte.

Da mein Großvater mein Vorbild war, versuchte ich von nun an zu verstehen, wie er mit Geld umging. Ich merkte, dass wann immer er Geld ausgab, er sich länger damit beschäftigt hatte. Er konnte so eine Menge einsparen. Ich wusste, dass er genug Geld hatte, aber fragte mich dennoch immer, wieso er sich jede noch so kleine Ausgabe notierte. Als ich ihn einmal darauf ansprach, antwortete er mir: „Mein Junge, wenn du eine Schaufel nimmst und immer eine kleine Schippe Sand auf einen Haufen schüttest, hast du irgendwann einen großen Berg.“

Von nun an versuchte ich, auch auf diese Dinge zu achten. Wann immer mein Großvater mir etwas Taschengeld gab, damit ich mir am Kiosk etwas kaufen konnte - versuchte ich einen Teil davon zu sparen - um mir ein eigenes Vermögen aufzubauen. Dies tat ich Stück für Stück und merkte wie nach einigen Jahren aus den kleinen Beträgen eine beachtliche Summe wurde. Dadurch hatte ich im Alter von 18 Jahren die Hälfte für meine erste Eigentumswohnung zusammen. Die andere Hälfte gab mir mein Großvater. Viele mögen jetzt denken, dass die Wohnung Unsummen an Geld gekostet hat, aber dem ist nicht so. Es waren genau genommen 30.000 DM. Von nun an hatte ich meinen ersten finanziellen Vorteil gegenüber anderen, da ich lediglich Nebenkosten zu zahlen hatte und keine teure Miete. Das Geld, das ich aus der ersparten Miete übrig hatte, legte ich stets auf mein Tagesgeldkonto, um es für mich „arbeiten“ zu lassen. Es gab nicht viele Alternativen um sein Geld wirkungsvoll und effizient zu vermehren. Deswegen fing ich an mich Stück für Stück mit den Finanzmärkten zu beschäftigen. Zu diesem Zeitpunkt hatte ich keinerlei Ahnung, wie die Märkte funktionieren und wie sich die Preise der einzelnen Werte bilden. Die einzige Regel, die ich bis dahin kannte, war günstig einkaufen und teuer verkaufen und so ging eine ganze Zeit ins Land.

Im Alter von 20 Jahren erfuhr ich den größten Rückschlag in meinem Leben. Mein Großvater starb im Alter von 78 Jahren. Derjenige, der mir sämtliche Tugenden und Weisheiten vermittelt hatte, war auf einmal nicht mehr da und ich stand plötzlich ganz alleine da. Er hinterließ mir einen Teil seines Vermögens, unter anderem eine weitere Eigentumswohnung. Heute würde ich ohne zu zögern mein ganzes Vermögen eintauschen um nur einen einzigen Tag mit ihm verbringen zu dürfen. Es half Alles nichts. Ich musste mich durchkämpfen und mit dieser Situation zurechtkommen. Zu diesem Zeitpunkt wusste ich, dass ich



bereits jetzt eine große Summe Geld "auf der hohen Kante" hatte. Bis zum Lebensende würde es jedoch bei Weitem nicht reichen. Also fing ich an, mich Tag für Tag mehr mit meinem Geld zu beschäftigen -und es stetig zu vermehren. Meine ersten nennenswerten Gehversuche fanden, wie in den folgenden Kapiteln beschrieben, relativ früh statt. Bis ich jedoch ein langfristig profitabler Händler wurde, dauerte es allerdings wesentlich länger als erwartet. Nach ungefähr sechs Jahren harter Arbeit konnte ich mich dann endlich zu dem elitären Kreis der wenigen profitablen Händler zählen. Alles, was ich verdiente, investierte ich nach und nach in Immobilien, wie mein Großvater es einst tat. Im Alter von 32 Jahren konnte ich bereits sechs schuldenfreie Immobilien mein Eigen nennen. Somit hatte ich ein zusätzliches passives Einkommen, das ich für neue Ideen nutzen konnte. Einen großen Teil dieses Einkommens reinvestierte ich an den Kapitalmärkten - und vermehrte mein Vermögen so stetig weiter. Der Grundstein für ein entspanntes und solides Handeln an den Kapitalmärkten war gelegt.

## Überblick

Wohnfläche:	ca. 24,11 m <sup>2</sup>
Wohnräume:	1 ZKB
Baujahr:	1992
Etage:	1
Garage/Stellpl.:	keine
Beziehbar ab:	01.08.1999
Hausgeld:	263,00 DM/Monat
Kaufpreis:	DM 30.000,-