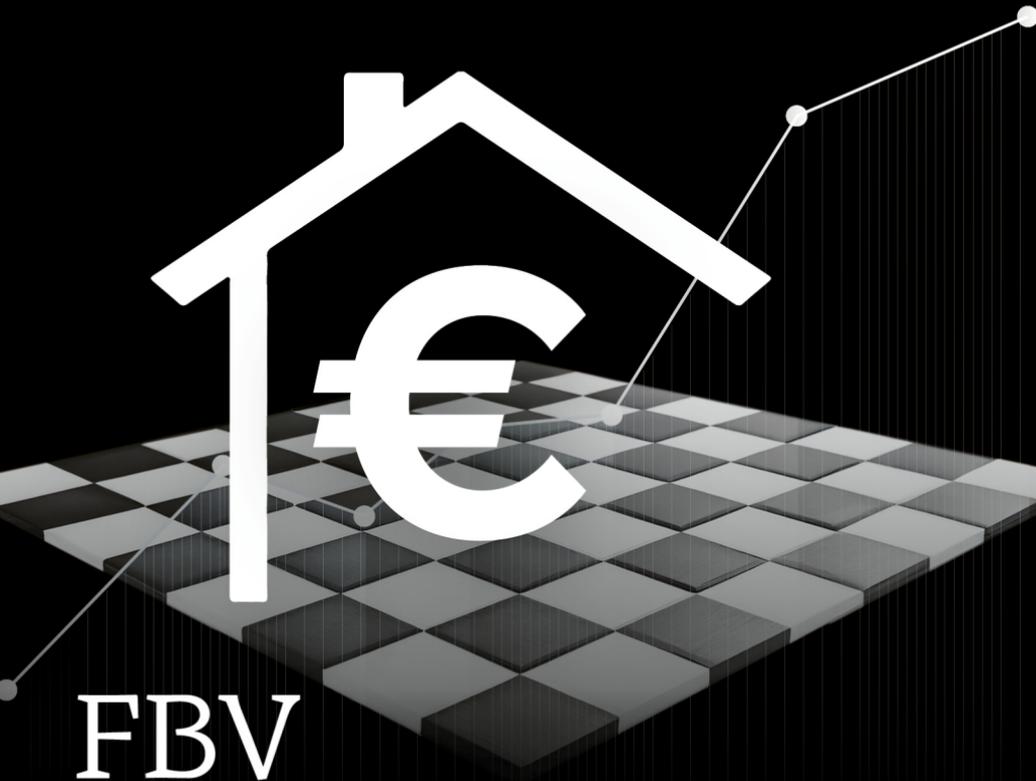


Tobias Claessens

IMMOGAME

MIT IMMOBILIEN SPIELEND
REICH WERDEN

So baust du dir ein Vermögen auf durch cleveres Immobilieninvestment



Tobias Claessens

IMMOGAME

MIT IMMOBILIEN SPIELEND
REICH WERDEN

Tobias Claessens

IMMOGAME

MIT IMMOBILIEN SPIELEND
REICH WERDEN

So baust du dir ein Vermögen auf durch
cleveres Immobilieninvestment

FBV

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie. Detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Für Fragen und Anregungen

info@m-vg.de

Wichtiger Hinweis

Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wurde auf eine genderspezifische Schreibweise sowie eine Mehrfachbezeichnung verzichtet. Alle personenbezogenen Bezeichnungen sind somit geschlechtsneutral zu verstehen.

Originalausgabe

1. Auflage 2024

© 2024 by Finanzbuch Verlag, ein Imprint der Münchner Verlagsgruppe GmbH

Türkenstraße 89

80799 München

Tel.: 089 651285-0

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden. Wir behalten uns die Nutzung unserer Inhalte für Text und Data Mining im Sinne von § 44b UrhG ausdrücklich vor.

Die im Buch veröffentlichten Ratschläge wurden von Verfasser und Verlag sorgfältig erarbeitet und geprüft. Eine Garantie kann jedoch nicht übernommen werden. Ebenso ist die Haftung des Verfassers beziehungsweise des Verlages und seiner Beauftragten für Personen-, Sach- und Vermögensschäden ausgeschlossen.

Redaktion: Ulrich Wille

Korrekturat: Silvia Kinkel

Umschlaggestaltung: Sonja Vallant

Umschlagdesign: Sophie Mangstl

Satz: Zerosoft, Timisoara

Druck: CPI books GmbH, Leck

Printed in Germany

ISBN Print 978-3-95972-795-2

ISBN E-Book (PDF) 978-3-98609-551-2

ISBN E-Book (EPUB, Mobi) 978-3-98609-552-9



**Wir produzieren
nachhaltig**

www.m-vg.de

www.finanzbuchverlag.de

Beachten Sie auch unsere weiteren Verlage unter www.m-vg.de

Inhalt

Vorwort	7
9 Geldgrundsätze von Vermögenden	13
Geldgrundsatz Nummer 1: Vermeide schlechte Schulden	15
Geldgrundsatz Nummer 2: Ausgaben sind wichtiger als Einnahmen	17
Geldgrundsatz Nummer 3: Die Reihenfolge der Ausgaben entscheidet.	18
Geldgrundsatz Nummer 4: Verbindlichkeiten zerstören Vermögen.	20
Geldgrundsatz Nummer 5: Liquidität bedeutet (finanzielle) Freiheit.	21
Geldgrundsatz Nummer 6: Schwimm gegen den Strom	23
Geldgrundsatz Nummer 7: Das Geld muss in Bewegung bleiben.	24
Geldgrundsatz Nummer 8: Verbrauche niemals dein Grundkapital.	26
Geldgrundsatz Nummer 9: Wissen × Netzwerk = Vermögen	28
Die fundamentalen Ws in deinem Immogame	29
Warum dich der Off-market-Mythos ausbremst.	31
Welcher Investorentyp du bist	37
Was du über eine Immobilie wissen solltest	45
Wie du eine Immobilie bewertest	68
Welche Finanzierung zu dir passt	80

Wie sich Immobilien steuerlich auswirken	93
Was es bei der Vermietung zu beachten gilt	105
Wie du eine Bestandsimmobilie entwickelst.	118
Worin die Chancen und Risiken von Fix & Flip liegen . . .	125
Weshalb du lieber »wer?« statt »wie?« fragst.	136
Wie du diese fiesen Glaubenssätze eliminiert	161
Dein Immogame im Profimodus.	171
Vier Investment-Strategien, inklusive Rechtsform	173
Zehn (un)konventionelle Wege zum Eigenkapital	193
Deals in angespannten Märkten verhandeln.	203
Das Immogame kennt kein Ende	215
Quellen.	217

Vorwort

Ich bin in einer Unternehmerfamilie aufgewachsen. Mein Vater war beruflich sehr erfolgreich und wir lebten in einem wunderschönen Haus. Es war das mit Abstand schönste Haus, in dem ich bis heute gewohnt habe: ein von Licht durchfluteter Neubau mit Dachterrasse und malerischem Blick auf einen See. Schon in jungen Jahren begriff ich den Wert dieser Immobilie intuitiv.

Leider war mein Vater zu diesem Zeitpunkt bereits schwer erkrankt. In seinem Urteilsvermögen beeinträchtigt, war er immer weniger Herr der Lage und verlor nach folgenschweren Fehlentscheidungen schließlich seinen Betrieb. Zeitgleich erreichte ich meinen persönlichen Tiefpunkt. Unter anderem blieb ich in der vierten Klasse sitzen, woraufhin mir meine Lehrer eine Empfehlung für die Sonderschule ausstellten und meiner Mutter prophezeiten: »Aus dem Jungen wird nichts!« Die Zeit war extrem anstrengend. Ich fühlte mich wie ein Loser, was nicht zuletzt daher rührte, dass mir meine Lehrer das konsequent zu verstehen gaben.

Doch die Sorgen außerhalb der Schule belasteten uns weit mehr. Bedauerlicherweise mussten wir das schöne Haus in der Schweiz verkaufen; finanziell gesehen waren wir am Ende. Bis heute ist mir eine Supermarkt-Szene im Gedächtnis geblieben. Meine Mutter und ich erledigten den Wocheneinkauf und als wir gerade an der Kasse standen, legte ich einen Kaugummi auf das Band. Sie schaute mich traurig an, schüttelte den Kopf und legte den Kaugummi wieder zurück

ins Regal. Ich verstand es nicht. Auf dem Nachhauseweg erklärte mir meine Mutter, wir hätten kaum noch Geld übrig und dürften daher nur die nötigsten Dinge kaufen. Kaugummi gehöre nicht dazu. Doch es würden wieder bessere Zeiten kommen, versuchte sie mich aufzumuntern. Dieses Ereignis prägte mich. Ich behaupte sogar, es war *das* Schlüsselerlebnis in Bezug auf Geld, dass wir uns eine Packung Kaugummi für 50 Pfennig nicht mehr leisten konnten. Wir waren gezwungen, unsere Autos zu verkaufen. Ein Autohändler und alter Bekannter, der früher immer unsere Fahrzeuge gewartet hatte, bemitleidete uns dermaßen, dass er uns kostenfrei einen Renault Twingo mit manuellem Schiebedach zur Verfügung stellte. Bis heute bin ich ihm für diese großzügige Geste unglaublich dankbar.

Als ich zwölf Jahre alt war, erlag mein Vater seiner Krankheit. Sein Tod riss ein tiefes Loch in unsere Familie. Inzwischen besuchte ich das Gymnasium und stellte mich wesentlich weniger blöde an, als es meine Grundschullehrer vorhergesagt hatten. Na ja, zum Glück nicht alle von ihnen. Nachdem ich sitzen geblieben war, bekam ich eine neue Klassenlehrerin, Frau W. Die gute Frau W. war mir gleich wohlgesinnt und brachte mich auf den rechten Pfad, weil sie mehr in mir zu sehen glaubte als einen Sonderschüler. Mit ihrer Einschätzung sollte sie recht behalten. Denn ich kam nicht nur gut im Gymnasium zurecht, sondern begann bereits mit 16 Jahren mein Studium der Wirtschaftswissenschaften. Nein, ich bin keiner von diesen Überfliegern, die mehrere Klassen übersprungen haben, vielmehr lief bei mir beides parallel ab. Meine Abiturzeit kannst du dir folgendermaßen vorstellen: Am Vormittag legte ich die schriftliche Prüfung in Mathematik ab und begab mich daraufhin in die Uni, um eine Klausur in Volkswirtschaftslehre zu schreiben. Am Tag darauf stand in der Schule Deutsch auf

dem Klausurplan, in der Uni hingegen Wirtschaftsmathematik. Was sich wie eine Doppelbelastung anhört, fühlte sich auch wie eine an, allerdings bescherte sie mir zeitgleich zum Abitur mein Vordiplom.

Doch ich spule noch mal etwas zurück. Im Alter von 15 Jahren kam mir ein Einfall: »Wieso kaufen wir nicht eine Immobilie zur Vermietung?« Ich war besessen von dem Gedanken an eine passive Einnahmequelle; wo ich ihn aufgeschnappt hatte, weiß ich nicht mehr. Vermutlich in einem Buch. Die Angst vor einem finanziellen Desaster, das die gesamte Lebensgrundlage vernichtet, saß noch immer tief – keinesfalls wollte ich es ein zweites Mal erleben. Und darum redete ich so lange auf meine Mutter und meinen Bruder ein, bis ich sie schließlich davon überzeugen konnte, den Kauf einer kleinen Wohnung zu finanzieren. Wir hatten keine Ahnung, was wir da taten, aber als die erste Miete auf dem Konto einging, fühlte sich das unheimlich gut an. Ich weiß noch, dass die Wohnung 42 000 Euro kostete. In diesem Augenblick liegt ihr Wert bei 140 000 Euro, sie ist nahezu schuldenfrei und würde bei einem Verkauf etwa 90 000 Euro steuerfreien Gewinn abwerfen.

Über die Wertentwicklung dachte ich damals aber gar nicht nach. Wichtig war mir allein der regelmäßige Cashflow, der unseren Lebensunterhalt decken sollte. Und weil meine Mutter und mein Bruder sahen, wie und vor allem dass es funktionierte, legten sie regelmäßig Geld beiseite, um mit der Zeit eine weitere Immobilie anzuzahlen. Das heißt, ich begriff das Geschäftsmodell *Immobilie* relativ früh in meinem Leben, was ein immenser Vorteil war, dich aber keineswegs beunruhigen muss, denn du kannst ebenso gut im Alter von 30, 40 oder 50 Jahren mit dem Investieren beginnen. Eigentümer meiner ersten Immobilie wurde ich mit 23, genauer gesagt erstand ich einen Tiefgaragenstellplatz, dessen Vermietung

bemerkenswert nervig war. Ständig wechselnde Mieter bedeuteten einen hohen Zeitaufwand und wirklich viel abgeworfen hat der Stellplatz auch nicht. Jedoch hielt mich das nicht davon ab, mein Portfolio kurz darauf um eine Einzimmerwohnung in Stuttgart zu erweitern. Kaufpreis: 95 000 Euro. Monatliche Kaltmiete: 500 Euro. Die damalige Finanzierung schlug mit 400 Euro ordentlich zu Buche, die nicht umlagefähigen Betriebskosten betrug weitere 50 Euro. Trotzdem war ich happy über den monatlichen Cashflow, immerhin erhöhte er mein Einkommen um 50 Euro, noch dazu tilgte mir mein Mieter Monat für Monat die Wohnung. Für den Anfang war das eine runde Sache.

Den (mehr oder minder) passiven Cashflow einer Immobilie habe ich übrigens »curri« getauft. Der Begriff leitet sich vom englischen »recurring« ab, was »wiederkehrend« bedeutet. Periodisch wiederkehrende Einkünfte aus Immobilien sind oberstes Ziel im *Immogame*. Ein zweiter Begriff, der mir zusagt, weil ich das Investieren in Immobilien als ein ewiges Spiel betrachte. Teil daran nehmen Spieler, Gegenspieler, Banken und der Staat, welcher die Regeln für das Immogame festlegt. Im Unterschied zu den meisten Spielen läuft es nicht auf einen einzigen Sieger hinaus, denn es gibt etliche Sieger, die mit *curri* belohnt werden, aber wesentlich mehr Verlierer, von denen die Mehrheit ironischerweise gar nicht am Spiel teilnimmt. Doch das muss nicht so bleiben. Falls du das Immogame noch nicht für dich entdeckt hast, möchte ich dich hiermit zur Teilnahme ermutigen. Dieses Buch gleicht gewissermaßen einer Spielanleitung. Ich weihe dich in den Ablauf ein und lehre dich die erfolgreichen Spielzüge. Vorwissen benötigst du keines, nur bedingungslosen Umsetzungs willen. Falls du ganz von vorn anfängst, genießt du mir gegenüber sogar einen Vorteil: Als ich in das Immogame einstieg, hatte

ich keine Ahnung, was ich tat, denn mir lag keine Spielanleitung vor, in die ich einen Blick hätte werfen können. Aufgrund meiner Unwissenheit bezahlte ich viel Lehrgeld, das du dir jedoch sparen kannst. Mithilfe dieses Buches wirst du dir die wesentlichen Fähigkeiten zu eigen machen, fragwürdige Glaubenssätze eliminieren und eine förderliche Denkweise entwickeln, um im Immogame zu bestehen.

Und wenn wir ehrlich sind, ist es überhaupt keine Frage des Wollens. Deine Fähigkeit, dich finanziell abzusichern, wird zu großen Teilen darüber entscheiden, ob du im Alter ein ärmliches Dasein fristen oder deinen Lebensabend genießen wirst. Dabei spielt die Immobilie eine ganz entscheidende Rolle, sie nicht in dein Portfolio aufzunehmen, kannst du dir schlichtweg nicht leisten. Warum? Weil die Immobilie alternativlos ist. Sie zählt zu den sichersten Investments, vorausgesetzt, du investierst in einer vernünftigen Lage und kaufst keinen überbewerteten Schrott. Vermeidest du solche Fehler, erweist sich die Immobilie als eine einmalige Anlageklasse, die bei geringstem Kapitaleinsatz den höchstmöglichen Cashflow verspricht; einen wesentlich höheren als Aktien oder Anleihen. Vielleicht verdienst du gerade nicht besonders viel Geld, weil du einer Arbeit nachgehst, deren Rahmenbedingungen dich zwar einschränken, aber auch dein Sicherheitsbedürfnis befriedigen, weshalb du nicht kündigst. Oder aber dein Gehalt ist der absolute Wahnsinn und du genießt Dutzende Freiheitsgrade. Für dein Immogame ist das kaum von Bedeutung, denn es ermöglicht dir, neben deinem *aktiven* Job eine *passive* Einnahmequelle zu erschließen. Wenn du beispielsweise mit 10 000 Euro eine kleine Wohnung anzahlst und sie nach zehn Jahren mit einem Gewinn von 100 000 Euro verkaufst, dann verzehnfachst du nicht nur dein Eigenkapital, sondern erhöhst auch deine Liquidität, die dir zum weiteren Vermögensaufbau dient. Diese

Möglichkeit bietet dir nur die Immobilie; warum dem so ist, damit werden wir uns noch ausführlich befassen.

Dieses Buch soll dich darauf vorbereiten, entweder deine erste Immobilie zu kaufen oder deinen Bestand mithilfe des neu erlangten Wissens zu erweitern, sodass du ein finanziell unabhängiges Leben führen kannst. Frei von Geldsorgen, die meine Jugend prägten. Apropos Geld: Etwas Startkapital bringt dich sicherlich schneller voran, trotzdem ist es nicht erforderlich, denn das Immogame verlangt keine Eintrittsgebühr. Wenn du bei null startest, kannst du genauso erfolgreich werden wie jemand, der drei Mehrfamilienhäuser vererbt bekommen hat. Meistens sind diejenigen, die ganz unten anfangen, ohnehin fleißiger und haben ihre Ausgaben besser unter Kontrolle. Wo du auch stehst, lies dieses Buch, ich habe es geschrieben, um Investorenarmut zu beenden.

Tobias Claessens

Stuttgart, im März 2024

9 Geldgrundsätze von Vermögenden

Grundvoraussetzung für ein erfolgreiches Immogame ist eine solide Finanzbildung. Es nützt nichts, Immobilienwissen anzuhäufen, wenn du es nicht umsetzen kannst, weil dir deine schlechten Geldgewohnheiten im Weg stehen. Womit ich dir nicht welche unterstellen will. Ich empfehle dir lediglich, deine Geldgewohnheiten zu hinterfragen, bevor du in Immobilien investierst; deswegen habe ich dieses Kapitel allen anderen vorangestellt. Und weil es sich nur indirekt um Immobilien dreht, werden wir uns auf das Wesentliche beschränken, genauer gesagt auf neun Geldgrundsätze, nach denen jede vermögende Person handelt, bewusst oder unbewusst. Sofern du deine Finanzen als aufgeräumt und dein Finanzwissen als reichhaltig empfindest, überspringe ruhig dieses relativ kurze Kapitel. Andererseits schadet ein bisschen Wiederholung bekanntlich nie.

Geldgrundsatz Nummer 1: Vermeide schlechte Schulden

Kennst du den Unterschied zwischen *guten* und *schlechten* Schulden? Beide Schuldenarten haben denselben Ursprung: Du leihst dir Geld für etwas, das du dir eigentlich nicht leisten kannst. Was den feinen Unterschied macht, ist der Zweck. Während dir ein Immobilienkredit dazu dient, Wohlstand aufzubauen, eignen sich Konsumentenkredite hervorragend, um Geld zu verbrennen. Die Verlockungen am Markt könnten größer kaum sein, nahezu alles lässt sich heute auf Pump kaufen. Der Kaffeevollautomat, das E-Mountainbike, die Kalifornienrundreise, das Sofa, die Hochzeit, der Kleiderschrank, die Designerjacke. »Heute konsumieren, später zahlen!«, lautet die Werbebotschaft, die dich buchstäblich in Misskredit bringt, spätestens wenn deine Schufa-Auskunft unter dem Konsum leidet. Banken mögen keine Konsumschulden, warum sollten sie auch? Je mehr du davon anhäufst, desto höher ist dein Kreditausfallrisiko, und diesen Umstand lässt sich die Bank entweder mit einem herben Zinsaufschlag bezahlen oder sie verwehrt dir den Immobilienkredit gänzlich. Vermeide daher schlechte Schulden und unnötigen Konsum, wo es nur geht. Bestenfalls finanzierst oder leasht du auch kein Auto, weder einen Neu- noch einen Gebrauchtwagen, sondern bezahlst ihn stets mit Eigenkapital. Wobei die Bank ein gewisses Verständnis dafür aufbringt, dass heutzutage kaum jemand ohne Auto klarkommt, jedoch den Kaufpreis selten aus eigener Tasche zahlen kann. Begrüßen würde sie es aber!

Allen schlechten Schulden gemein ist, dass ihnen kein oder nur ein verhältnismäßig geringer Wert gegenübersteht, noch dazu zahlst du sie samt Zinsen aus eigener Arbeitskraft ab. Bleiben wir bei dem Autobeispiel. Ein Neuwagen verliert in den ersten drei Jahren circa 50 Prozent seines Wertes. Falls

du ihn finanzierst und nach drei Jahren zum Restwert übernehmen darfst, hast du nichts anderes getan, als in den Wertverlust zu investieren. Dein Geld hat sich quasi vaporisiert. Jetzt könntest du entgegenen: »Gut, dann lease ich halt!« Klar, Leasing scheint die klügere Wahl, doch ändert sich nichts am Prinzip. Der Wertverlust mag dir egal sein, weil dir das Fahrzeug nicht gehört, trotzdem belastet dich jeden Monat die Leasingrate, die einer Nutzungsgebühr gleicht. Ähnlich wie jene, die Fitnessstudios oder Streamingdienste von dir verlangen. Demnach ist ein Auto, das an Wert verliert und nicht gewinnt (wie manche Oldtimer), per definitionem immer eine Konsumausgabe. Wenn du nicht darauf verzichten kannst oder willst, wäre es das Sinnvollste, einen Gebrauchtwagen zu kaufen, der mindestens drei Jahre alt ist, weil die Wertverlustkurve dann deutlich abflacht. Immerhin vermeidest du dadurch schlechte Schulden und beweist der Bank, dass du imstande bist, eine größere Ausgabe aus eigenen finanziellen Mitteln zu bestreiten.

Jetzt stellt sich zu Recht die Frage: Zählt das Darlehen für eine vermietete Immobilie ebenfalls zu den schlechten Schulden? Nein, und zwar aus zwei guten Gründen. Erstens steht dem Darlehen ein stabiler Vermögenswert gegenüber, da Immobilien auf lange Sicht nur in wirklich schlechten Lagen einen Wertverlust erleiden. Temporär kommt ein Wertverlust auch in guten Lagen vor, langfristig steigt jedoch die Inflation, mit ihr die Mieten und folglich der Immobilienwert. Zunächst nominal, später aber auch real, weil bei einer lang anhaltenden Inflation die Nachfrage nach Sachwerten wie Immobilien und Aktien zunimmt. Zweitens belastet eine Immobilie, deren Kaltmiete sämtliche Ausgaben deckt, nicht deinen Cashflow. Das bedeutet, nicht du als Investor zahlst den Immobilienkredit ab, vielmehr tut dies dein Mieter – mit jeder Kaltmiete, die er dir überweist. Somit dürfen wir guten Gewissens behaupten:

Immobilienschulden sind gute Schulden, vorausgesetzt, es handelt sich um eine lukrativ vermietete Immobilie. Wie wir außerdem später sehen werden, wirken sich Immobilienschulden positiv auf die Eigenkapitalrendite aus und können, mit Bedacht eingesetzt, deinen Vermögensaufbau beschleunigen.

Geldgrundsatz Nummer 2: Ausgaben sind wichtiger als Einnahmen

Es kommt wesentlich mehr darauf an, seine Ausgaben im Griff zu haben, als sich zu immer höheren Einnahmen aufzuschwingen. Ja, Einnahmen sind zweifellos wichtig für den Vermögensaufbau, nur habe ich in meiner Zeit als Unternehmer zu viele Menschen kennengelernt, die zwar viel verdient, aber noch mehr konsumiert haben. Salopp formuliert waren sie arme Schlucker mit hohem Einkommen, gefangen in einem Hamsterrad. Nach oberflächlichen Maßstäben beurteilt waren sie reich, weil sie dicke Autos fuhren, in exquisiten Restaurants speisten, pompöse Uhren trugen und in feinen Apartments in Bestlagen residierten. Davon, vermögend zu sein, waren sie jedoch weit entfernt. Worin der Unterschied besteht? Nun ja, es ist meine persönliche Definition, aber ich sehe es folgendermaßen: Reiche Menschen haben viel Geld, aber weder Zeit noch Vermögen. Sie ackern und buckeln, als gäbe es kein Morgen, um ihren Lebensstandard zu finanzieren. Und doch endet es in einigen Fällen mit der Privatinsolvenz, wenn ihr Konsum überproportional zum Einkommen ansteigt. Vermögende Menschen hingegen besitzen beides: Geld und Zeit. Um diesen Zustand zu erlangen, haben sie zunächst viel Zeit und Arbeit in eine Strategie investiert, die es ihnen ermöglicht, Geld im Schlaf zu verdienen. Nicht selten spielten dabei Immobilien

eine bedeutende Rolle. Und in jedem Fall hatten sie ihre Ausgaben im Griff. Bis sie sich ihren Luxus, wie auch immer sie ihn definierten, leisten konnten, haben sie sich gezügelt und deutlich mehr eingenommen als verprasst. Nur so war es ihnen überhaupt möglich, Geld beiseitezulegen, das ihnen später als Startkapital für ihre Investments dienen sollte. Einsparpotenzial fanden sie vor allem bei diesen Ausgaben: Miete, Auto, Kleidung, Restaurant- und Clubbesuche, (unnötige) Versicherungen, Möbel, Urlaube, Haushaltsgeräte, Fernseher, Fahrräder, HiFi-Anlagen, Smartphones samt Verträgen, Streamingdienste und so weiter. Insbesondere die Miete ist ein Thema. Da ich regelmäßig Anfragen erhalte, kann ich beurteilen, dass sich viele Mieter übernehmen, wenn sie bereit sind, 50 Prozent und mehr ihres monatlichen Einkommens für die Miete aufzubringen. Sorry, aber das können sie sich nicht leisten. Niemand kann das. Empfehlenswert sind 30, maximal 35 Prozent, andernfalls bleibt einfach zu wenig Geld übrig zum Sparen.

Geldgrundsatz Nummer 3: Die Reihenfolge der Ausgaben entscheidet

Vermögende Menschen haben verinnerlicht, dass sie die Hauptrolle in ihrem Finanzfilm spielen, und halten sich deshalb an das Motto »Bezahl dich selbst zuerst!«. Was genau bedeutet das? Dahinter verbirgt sich die Reihenfolge, in der sie ihr Nettoeinkommen »ausgeben« oder eben gerade nicht ausgeben. Ein fester Teil fließt jeden Monat direkt auf ein weiteres Konto, das ausschließlich zum Sparen und/oder Investieren gedacht ist. Wenn ich meine Empfehlung aussprechen darf: Erstelle dir vier Konten.

Konto Nummer 1: Einnahmen.

Konto Nummer 2: Sparen.

Konto Nummer 3: Ausgaben.*

Auf deinem ersten Konto empfängst du nur deine Einnahmen. Von dort aus überweist du per Dauerauftrag jeden Monat 30 bis 50 Prozent an Konto Nummer 2, die Differenz wiederum fließt auf Konto Nummer 3, das einzig und allein dazu dient, deine Rechnungen zu begleichen, seien sie für Miete, Lebensmittel oder Luxus. Ein Dreikontensystem, mit dem du dich zum Sparen zwingst. Vielleicht wehrt sich gerade etwas in dir: »30 bis 50 Prozent? Ganz schön viel!« Zugegeben, diese Sparrate ist nicht ohne, aber leider ein notwendiges Übel, um im Immogame mitspielen zu können. Für den Anfang benötigst du mindestens 10 000 Euro für die Anzahlung deiner ersten Wohnung, präziser gesagt zahlst du davon die Kaufnebenkosten und bringst etwas Eigenkapital ein. Nun erschließt sich auch, warum die Miete auf keinen Fall 50 Prozent des Einkommens betragen sollte, nämlich weil sie zulasten der Sparrate gehen würde; schließlich muss noch etwas übrig bleiben für Essen, Trinken und Spaß.

Natürlich musst du nicht alles, was auf Konto Nummer 2 eingeht, für deine erste Immobilie nutzen. Einen Teil des angesparten Geldes könntest du zum Beispiel in ETFs oder Aktien investieren, um Kapitalerträge zu erhalten, was jedoch bedingt, dass du es aushältst, sollten die Kurse vorübergehend fallen. Falls dir schon bei dem Gedanken daran mulmig wird, spricht vorerst nichts dagegen, die kompletten 30 bis 50 Prozent dem

* Du könntest noch ein viertes Konto eröffnen, auf dem du Steuerrücklagen bildest. Dazu rate ich insbesondere Selbstständigen und Unternehmern, die gerade stark skalieren. So minimieren sie das Risiko, im laufenden Geschäftsjahr Geld auszugeben, das eigentlich schon dem Finanzamt gehört.

Sparkonto gutzuschreiben. Das Wichtigste ist ohnehin der Dauerauftrag, damit du erst gar nicht in Versuchung gerätst, das Geld anderweitig auszugeben. Du limitierst deine Ausgaben künstlich, am besten stellst du dir dein Sparkonto wie Fort Knox vor: Jede widerrechtliche Entnahme wird schwere Konsequenzen haben! Im schlimmsten Fall Altersarmut.

Falls du es fertigbringst, mehr als 50 Prozent deiner Einnahmen in den Tresorraum zu befördern, spricht auch dagegen nichts – im Gegenteil. Je höher deine Sparrate ausfällt, desto schneller wächst dein Grundkapital, desto eher investierst du in Immobilien und desto früher entstehen Cashflow und Vermögen. Gerade Letzteres unterschätzen viele: Im Regelfall tilgst du pro Jahr 1 bis 2 Prozent deines Immobiliendarlehens und diese Tilgung spiegelt deinen Vermögensaufbau wider. Wie das im Detail funktioniert, schauen wir uns später an.

Geldgrundsatz Nummer 4: Verbindlichkeiten zerstören Vermögen

Zu den Vermögenswerten zählt alles, was einen materiellen oder immateriellen Wert besitzt und somit Teil deines Vermögens ist. Immobilien, Grundstücke, Aktien, Anleihen, Fonds, Rohstoffe, Edelmetalle, Beteiligungen an Kleinunternehmen (KMU), Patente, Lizenzen (zum Beispiel für Software), Buchbeteiligungen, Bausparverträge, Bankguthaben und Bargeld – all das sind Vermögenswerte, wobei die wirklich interessanten einen Inflationsschutz genießen, das heißt, sie werden von der Inflation nicht oder kaum entwertet. Hierunter fallen sämtliche Sachwerte (Immobilien, Aktien, Gold), jedoch keine Geldwerte (Bankguthaben, Bausparverträge, Anleihen). In der absoluten Königsklasse rangieren jene Vermögenswerte, die sowohl

gegen Inflation schützen als auch einen regelmäßigen Zahlungsstrom versprechen. Da bleibt leider nicht mehr viel übrig bis auf vermietete Immobilien, Aktien, manche Fonds und KMU-Beteiligungen.

Der Feind eines jeden Vermögenswertes sind Verbindlichkeiten, also Zahlungsverpflichtungen, die du gegenüber Gläubigern hast. Zu den prominentesten Vertretern zählen: Autoleasingverträge, Mobilfunkverträge, Nutzungsgebühren für Fitnesscenter oder Streamingdienste, Ratenkredite für Möbel oder Elektrogeräte oder Unterhalt. Doch nicht immer geben sich Verbindlichkeiten so leicht zu erkennen. Eine gut verdienende Frau hat vielleicht einen Partner, der ihr auf der Tasche liegt und sie mit seinem extravaganten Lebensstil am Vermögensaufbau hindert. Infrage kommt auch eine Freundin, die sich ständig Geld pumpt, es jedoch nie zurückzahlt. Nähmen wir es ganz genau, wäre es zwar keine Verbindlichkeit, da die beiden kein Vertragsverhältnis geschlossen hätten (hoffe ich), aber in die Kategorie »Geldfresser« fielen der parasitäre Partner und die schnorrende Freundin allemal. Fast allen Verbindlichkeiten gemein ist: Sie stehen deinem Vermögensaufbau im Weg. Ein durchaus umstrittener Punkt ist das Eigenheim. Da wir uns im Immogame aber vorrangig mit Immobilien beschäftigen, die *curri* produzieren, gehe ich darauf nicht weiter ein.

Geldgrundsatz Nummer 5: Liquidität bedeutet (finanzielle) Freiheit

Was bedeutet Freiheit? Die Antworten hierauf dürften so verschieden ausfallen wie die Menschen, die danach streben. Für mich ist Freiheit die Möglichkeit, einen Lebensstil zu führen, der meinen Vorlieben entspricht, natürlich unter Einhaltung der