

Die 10 Schritte zur besseren Rente



futurplus!
Kapitalanlagen Immobilien

futurplus GmbH | Heilbronnerstr.150 | 70191 Stuttgart
Tel: 0711 49004220 | Fax: 0711 49004222
E-Mail: info@futurplus.de | Web: www.futurplus.de



Wir haben genau da angefangen, wo Du jetzt stehst.

Auf den nächsten Seiten erfährst du, wie Du es in 5 Jahren schaffst, dir ein passives Einkommen aufzubauen, mit dem Du deinen Lebensstandard verbessern und Dich finanziell unabhängig machen kannst!

Als wir damals mit Immobilien angefangen habe (mit wir meine ich meinen damaligen Geschäftspartner und mich), war ich finanziell unzufrieden. Wir hatten zwar gute Jobs, ein gutes Einkommen und keine Schulden, jedoch waren wir sicher, dass wir unseren Lebensstandard auch im Rentenalter halten und wenn möglich, schon mit 50 in Rente gehen wollen.

Unsere erste Wohnung kauften wir als Geldanlage mit einem Geldeinsatz von 7.000 €. **In den folgenden zwei Jahren haben wir sechs kleine Wohnungen gekauft, die sich alle von selbst abzahlen.**

Doch warum hat dies so schnell funktioniert?

Wir hatten vorher überhaupt nichts mit Immobilien zu tun. Jedoch haben wir gemerkt, dass eine Investition in Immobilien jedes Mal nach demselben Schema abläuft! Diesen Prozess haben wir in einem Konzept zusammengestellt, die auch Du anwenden kannst! *„Wissen erhält größeren Wert, wenn man es teilt!“*

Viel Spaß mit der futurplus!-Strategie



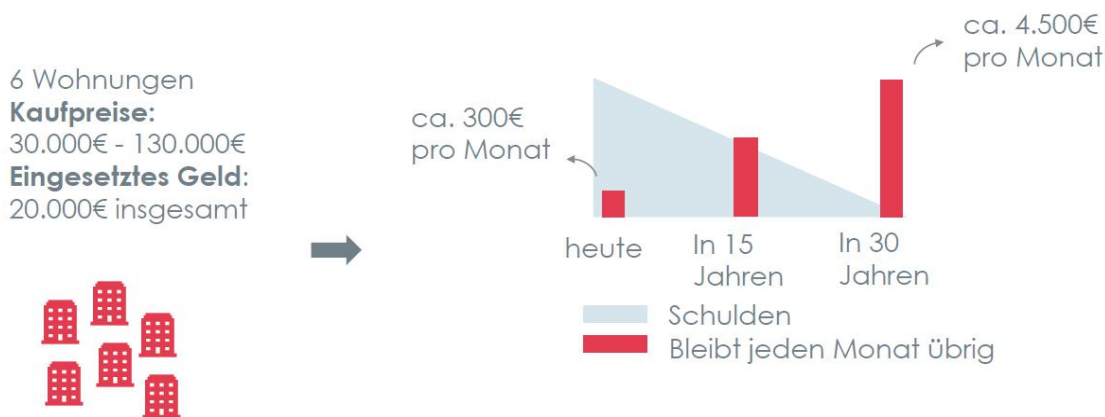
DIE ZEHN STEPS

1. Eigentlich ganz einfach: kaufen und halten.
2. So wird dein Startkapital verzehnfacht. Der Hebeleffekt!
3. Die 5 Vorteile, die nur eine Immobilie als Geldanlage bietet.
4. Der Wissende zweifelt nicht! Lernen und umsetzen!
5. Du weißt vor dem Kauf, ob der Preis gut ist.
6. Keine Geldanlage ohne Risiko. Darauf musst du achten!
7. Auf die Lage kommt es an! So legst du risikolos an.
8. Zur Miete wohnen oder eine Wohnung kaufen? Beides.
9. So überzeugst du jeden Banker!
10. Zwölf Schritte. Drei Monate. Eine Wohnung. Du bist dran!



1. Eigentlich ganz einfach: kaufen und halten.

Unsere erste Wohnung haben wir für 58.000 € gekauft und dafür 7.000 € Eigenkapital eingesetzt. Die 400 € Mieteinnahmen reichten aus, um die Rate an die Bank zu bezahlen und alle Kosten zu decken. Deshalb haben wir innerhalb von zwei Jahren sechs weitere Wohnungen gekauft, die sich alle von selbst abzahlten. In 30 Jahren sorgen die Wohnungen für 4500 € Einnahmen – für die wir nicht mehr arbeiten müssen.



Wichtig dabei: wir versuchen nicht, die Kaufpreis-Entwicklung für Immobilien vorherzusagen. An den richtigen Standorten entwickeln sich die Mieten seit Jahrzehnten zuverlässig mit der Inflation, während der Kaufpreis schwankend ist. Wir werden die Wohnungen deshalb im Bestand halten und freuen uns über dauerhafte Mieteinnahmen. Ein gesichertes passives Einkommen ist ohne hin wertvoller, als ein möglicher einmaliger Gewinn, für den wir wieder eine neue Geldanlage finden müssten.



2. So wird Dein Startkapital verzehnfacht. Der Hebeleffekt!

Es ist das Geheimnis erfolgreicher Geldanlagen. Trotzdem haben wir einige Jahre gebraucht, bis uns bewusst wurde: unser eingesetztes Geld vermehrt sich beim Kauf einer Wohnung deutlich schneller als bei jeder anderen Geldanlage. Das liegt daran, dass uns Banken Geld für den Kauf einer Wohnung leihen. Dadurch können wir von Einnahmen profitieren, die aus einer viel größeren Summe an angelegtem Kapital stammen. Bei jeder anderen Geldanlage müssen Sie mit Sparplänen arbeiten. Immobilieninvest starten bereits mit einem hohen Investitionsvolumen.

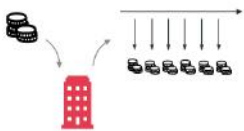


Weil das eingesetzte Geld gehebelt wird, heißt dieser Effekt Hebeleffekt. Er ist die Basis für die Entstehung der meisten großen Vermögen. Wir zeigen dir gleich, welche Risiken du im Blick haben musst, wenn du den Effekt für die private Geldanlage nutzt.

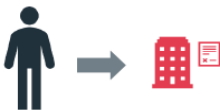


3. Die 5 Vorteile, die nur eine Immobilie als Geldanlage bietet.

Es gibt noch fünf weitere Vorteile, die uns davon überzeugt haben eine Wohnung zu kaufen.



1. Einkommen umwandeln: mit einer Wohnung wandelt sich Geld in dauerhaftes und passives Einkommen (die Miete) um.



2. Beeinflussbarkeit: keine andere Geldanlage lässt sich nach dem Kauf noch aktiv beeinflussen. Was mit deiner Wohnung passiert entscheidest du.



3. Transparenz: keine andere Geld Anlage lässt sich buchstäblich von Innen besichtigen. Worauf es dabei ankommt, kann jeder lernen.



4. Verpflichtend: (unser Favorit) Immobilienbesitzer sind im Schnitt wohlhabender, weil sie sich verpflichten, regelmäßig zu sparen. Wusstest Du, dass 90 % der Millionäre in Deutschland durch Immobilien zu Ihrem Reichtum gekommen sind?



5. Zukunftssicher: auch in 30 Jahren werden Menschen noch wohnen. Vor allem dort, wo es Arbeit gibt.



4. Der Wissende zweifelt nicht! Lernen und umsetzen!

Wir hatten einige Bedenken, eine Wohnung als Geldanlage zu kaufen. Falls es dir auch so geht, helfen wir dir mit unseren Erfahrungen:

Aufwand: der Aufwand, eine Wohnung zu betreiben, ist viel geringer als wir dachten. Aufwand entsteht hauptsächlich vor dem Kauf – beim Lernen und Suchen der richtigen Wohnung.

Nähe zur Wohnung: keine unserer Wohnungen liegt an unserem Wohnort – teilweise 100 km weit entfernt. Das Allermeiste lässt sich aus der Ferne klären. Mit dem richtigen Vorgehen (Vorauswahlkriterien) musst du sogar vor dem Kauf nur wenige Wohnungen besichtigen. Wenn dir eine Wohnung gehört, kannst du den Betrieb so organisieren, dass du niemals vor Ort sein musst.

Fachwissen: wir haben ohne Vorwissen angefangen. Du musst kein Prophet sein, sondern wissen, worauf es dir bei der Geldanlage ankommt und den Profis (Hausverwaltung, Makler, Banker, Notar etc.) die richtigen Fragen stellen.

Problem - Mieter: es gibt in Deutschland 15.000 Mietnomaden. Keiner davon hat eine positive SCHUFA Auskunft. Eine ordentliche Prüfung des Mieters reicht aus, um diesem Problem vorzubeugen. Du kannst auch unsere Versicherung, die wir für unsere Kunden ausgearbeitet haben, in Anspruch nehmen, um Mietausfall vorzubeugen.



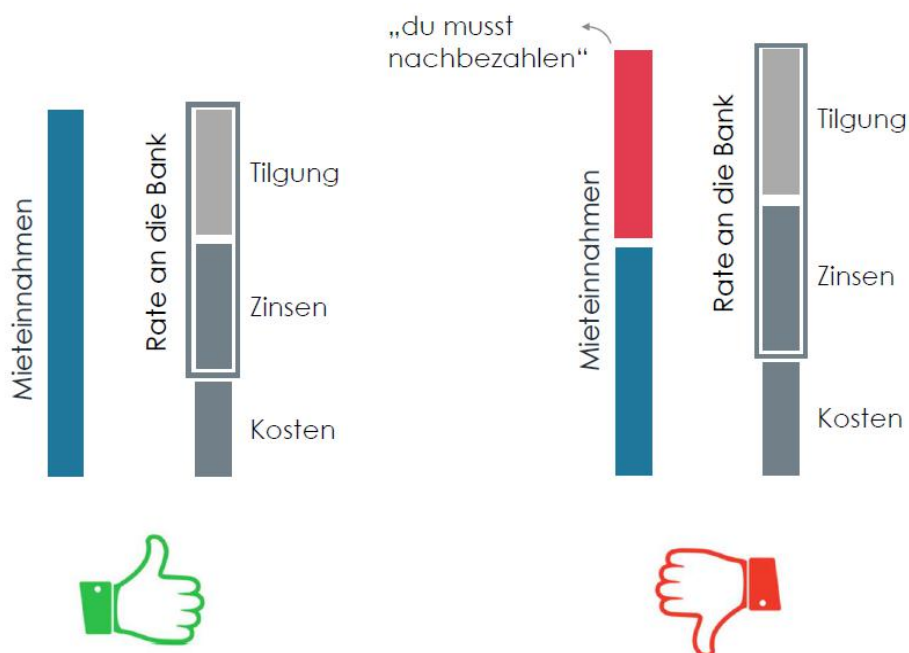
5. Du weißt vor dem Kauf, ob der Preis gut ist.

Damit eine Wohnung eine lohnenswerte Geldanlage ist, müssen die Mieteinnahmen ausreichen, um drei Dinge zu bezahlen:

Kosten: beispielsweise für Verwaltung und Rücklagen.

Zinsen: Leihgebühr für das Geld von der Bank.

Tilgung: Rückzahlung des Darlehens.



Je höher der Kaufpreis, desto höher natürlich die Rate an die Bank. Jedoch stehen einem höheren Immobilienwert auch stets höhere Mieteinnahmen gegenüber. Entscheidend für einen lohnenswerten Kauf ist deshalb das Verhältnis von Kaufpreis zu möglicher Miete. Als Orientierung: Kaufpreis geteilt durch jährliche Kaltmiete sollte 24 oder weniger ergeben.



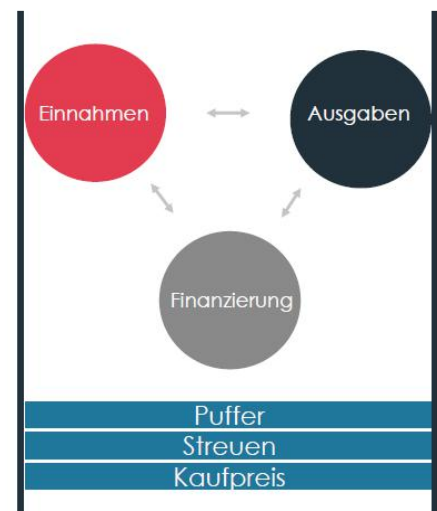
6. Keine Geldanlage ohne Risiko. Darauf musst du achten.

Der Schlüssel für eine erfolgreiche Geldanlage liegt für uns im richtigen Umgang mit den Risiken. Diese drei Bereiche gibt es:

Einnahmen: eine Wohnung muss dauerhaft interessant für Mieter sein (Lage, Zustand, Ausstattung).

Ausgaben: Rücklagen für Mietausfall und Instandhaltung sind Pflicht (Zum Beispiel zehn Euro pro Quadratmeter pro Jahr).

Finanzierung: eine möglichst lange Laufzeit mit Zinssicherheit schützt vor steigenden Zinsen.



Diese drei Dinge tun wir, um uns zusätzlich ab zu sichern:

Puffer: Rücklagen bauen sich erst über die Zeit auf. Wir haben immer einen Bargeldpuffer auf dem Konto

Risiko streuen: wir haben klein angefangen und kauften nur kleine Wohnungen. So verteilte sich unser Risiko. Bei unserem Mietkonzept kannst du dir auch größere Wohnungen kaufen.

Kaufpreis: das richtige Verhältnis von Miete zu Kaufpreis ist die Basis, damit du einen angemessenen Gegenwert für die Schulden erhältst.



7. Auf die Lage kommt es an! So legst du risikolos an.

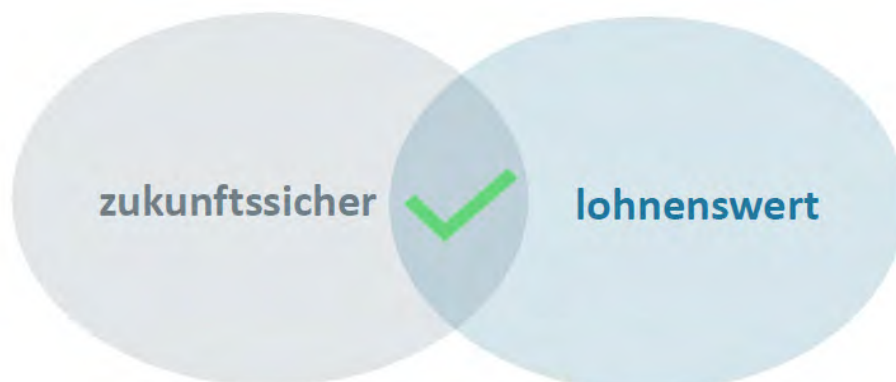
Leider sind die meisten Standorte keine gute Wahl für einen Wohnungskauf. Sie sind entweder zu teuer (du würdest jeden Monat nachzahlen) oder sie sind nicht zukunftssicher.

Zukunftssicher:

Universität oder Fachhochschule
Positive Bevölkerungsentwicklung
Nicht nur ein großer Arbeitgeber

Lohnenswert:

Verhältnis von Miet- zu Kaufpreisen



Es gibt Standorte, die beides vereinen. Meistens liegen sie in der Nähe einer Großstadt oder in einer Struktur starken Gegend und es gibt sie überall in Deutschland. Wir haben unsere drei Standorte (Ludwigsburg, Pforzheim, Stuttgart) durch eine intensive Recherche gefunden. Wobei sich Stuttgart im Augenblick für Kapitalanleger sich nicht mehr lohnt!



8. Zur Miete wohnen oder eine Wohnung kaufen? Beides.

Wir haben beschlossen, für immer zur Miete zu wohnen. Die Vorteile sind einfach zu groß.

Eigennutzung



Wohnungstyp



optimale Geldanlage

Es ist finanziell schlauer, eine Immobilie zu besitzen, die möglichst viele Menschen mieten wollen – wie z.B. eine 1-2-3 Zimmerwohnung mit Standard Ausstattung.



Lage



Vermutlich ist der Ort, an dem du gerade wohnen möchtest, entweder Zukunftssicher oder lohnenswert. Aber nur, wenn beides zusammen kommt, arbeitet das angelegte Geld optimal.



Finanzielle Energie



Ein Eigenheim schnürt dich finanziell ein, weil du vermutlich jeden Monat (rechnerisch) nachbezahlen musst. Eine Wohnung, die sich von selbst abzahlt, steigert die Bonität – sogar gegenüber der Bank.

Als Bonus: die Steuer bevorzugt den Kapitalanleger und erlaubt zum Beispiel das Absetzen der Zinsen nur bei einer vermieteten Wohnung.



9. So überzeugst du jeden Banker!

Die Finanzierung ist eine wichtige Grundlage für die funktionierende Geldanlage. Wir haben alle unsere Wohnungen mit folgenden Bedingungen finanziert:

- 2-2,5 % Zinsen per anno
- 2-3 % anfängliche Tilgung
- 100 % Finanzierung: wir haben nur die Kaufnebenkosten bezahlt
- 10-15 Jahre Laufzeit

Die folgenden drei Startbedingungen solltest du erfüllen, um die Bank zu überzeugen:

1. Regelmäßiges Netto-Einkommen:

2000 € oder mehr als Alleinstehende/r. 2500 € als Verheiratete/r. 300€ mehr für jedes weitere Kind.

2. Eigenkapital:

10 % Eigenkapital vom Kaufpreis (für die Kaufnebenkosten). Wir empfehlen dir, noch 5.000 -10.000 € zusätzlich als Puffer auf deinem Konto zu halten.

3. Positive Haushaltsrechnung und Vermögensbilanz:

deine monatlichen Ausgaben müssen geringer sein als deine Einnahmen und deine Vermögenswerte größer als deine Schulden

10. Zwölf Schritte. Drei Monate. Eine Wohnung. Du bist dran!

Wir haben aus dem futurplus Konzept zwölf Schritte abgeleitet. Dieser rote Faden bringt dich in drei Monaten zu deiner ersten Wohnung als Geldanlage.

- 1. Suchprofil erstellt:** Du hast dich mit Hilfe einer online Analyse für einen Standort entschieden und weißt was für eine Wohnung du suchst.
- 2. Markt beobachtet:** Wie lange sind Angebote online? Was kosten sie? Du hast den Markt an deinem Standort beobachten und kannst erste Preise einschätzen.
- 3. Bierdeckelrechnung:** Du hast gelernt, wie du einzelne Wohnungen aus online Anzeigen schnell und Übersichtsweise einschätzen kannst – du trennst die Spreu vom Weizen.
- 4. Bank angerufen:** Du hast mit deiner Bank oder einem Vermittler gesprochen und probeweise ein Beispielobjekt rechnen lassen du kannst einschätzen was du noch tun musst, um ein Darlehen zu bekommen.
- 5. Verkäufer angerufen:** Du hast mit ein paar Verkäufern oder Maklern gesprochen. Du bekommst Übung darin, die richtigen Fragen zu stellen.
- 6. Dokumente geprüft:** Du hast dir für einige Wohnungen Dokumente schicken lassen und gelernt, worauf du achten musst.
- 7. Cash-Flow berechnet:** Du hast einige Wohnungen vollständig kalkuliert und ermittelt, wie viel dir jeden Monat bleibt. Du kannst Wohnungen genau miteinander vergleichen.
- 8. Gründlich besichtigt:** Du suchst beharrlich und findest deshalb aussichtsreiche Wohnungen, bei denen sich eine Besichtigung vor Ort lohnt.
- 9. Fundiert entschieden:** Du hast dich für eine Wohnung entschieden und dich mit dem Verkäufer auf einen Preis geeinigt.
- 10. Passend finanziert:** Du hast ein Darlehen bei der Bank angefragt und genehmigt bekommen.
- 11. Erfolgreich unterschrieben:** Du hast den Kaufvertrag geprüft und beim Notar unterschrieben.
- 12. Deine Rente baut sich auf:** Die erste Miete geht auf dein Konto ein und Sie reicht, um Kosten zu decken und die Rate an die Bank zu zahlen.



Jetzt Kontakt aufnehmen!

futurplus GmbH | Heilbronnerstr.150 | 70191 Stuttgart

Tel: 0711 49004220 | Fax: 0711 49004222

E-Mail: info@futurplus.de | Web: www.futurplus.de

futurplus!
Kapitalanlagen Immobilien

Rechtlicher Hinweis

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir keinerlei Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung erbringen und die geschilderte Rechtslage zum Teil zur besseren Verständlichkeit und Lesbarkeit außerdem auch vereinfacht dargestellt wurde. Alle von uns erteilten Ratschläge fußen ausschließlich auf unserer persönlichen Erfahrung und unserer persönlichen Meinung. Auch wenn wir jede unserer Empfehlungen mit größtmöglicher Sorgfalt und umfangreicher Recherche entwickelt und fortlaufend kritisch hinterfragt haben, können wir hierfür keinerlei Gewähr bieten. Gleiches gilt auch für die Vollständigkeit und Richtigkeit der dargestellten Rechtslage. Die erteilten Ratschläge können ferner auch keine fundierte und auf den Einzelfall zugeschnittene Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung ersetzen. Wir können daher weder eine Erfolgsgarantie für die von uns abgegebenen Empfehlungen noch eine Haftung für evtl. Folgen ihrer Anwendung übernehmen.