



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

mittlerweile stellt sich die Frage, ob sich in Bonn der Preisanstieg bei Immobilien fortsetzt oder ob die Höchstpreise bereits erreicht sind.

Wenn Sie sich mit dem Gedanken tragen, Ihr Haus oder Ihre Wohnung zu verkaufen, könnte der Zeitpunkt kaum besser sein.

Die Bestimmung eines marktgerechten Preises ist der erste Schritt zum Erfolg. Hierbei helfen wir Ihnen gerne.

Mit freundlichen Grüßen

J.-P. Sattler-Riegel

Kleines 1×1 für Kapitalanleger



Die Investition in Immobilien macht zurzeit besonders viel Spaß. Die Rendite ist bei vernünftiger Vorbereitung deutlich höher als auf dem Sparbuch. Wie berechnen Sie die Rendite? Zu unterscheiden sind Brutto- und Nettorendite. Bei der Bruttorendite bleiben die Kaufnebenkosten (Notar, Grunderwerbsteuer und Maklerkosten) sowie die nichtumlagefähigen Kosten bei der Miete (Hausverwaltung, Leerstandskosten etc.) unberücksichtigt. Es gilt folgende Formel: Jahresnettokaltmiete (JNKM) \cdot Kaufpreis (KP) \times 100. Ein Beispiel: JNKM = € 15.000, KP = € 175.000, Ergebnis: Bruttorendite 8,57 %.

Für die Berechnung der Nettorendite gilt, Kaufnebenkosten betragen rund 12 %; nichtumlagefähige Kosten rund 18 %. Diese

dürfen Sie bei der Berechnung nicht außer Acht lassen. Für die Nettorendite gilt dann: $(JNKM - 18\%) \cdot (KP + 12\%) \times 100$. Unser Beispiel sieht dann so aus: JNKM = € 15.000 - 2.700 € = € 12.300; KP = € 175.000 + € 21.000 = € 196.000, daraus folgt $12.300 \cdot (196.000 + 12.300) \times 100 = 6,27\%$.

Sie sehen, die Nettorendite ist die relevante Größe. Mit ihr haben Sie eine Entscheidungsgrundlage, ob sich die Anlage wirklich rechnet.

Ihr Maklerteam in Bonn:
souverän · freundlich · engagiert



**Der Mensch steht
im Mittelpunkt!**

Beachten Sie auch unsere Veranstaltungsübersicht auf der Rückseite.

Grundbuch Abteilung II: Nießbrauch

Der Nießbrauch ist eine persönlich beschränkte Grunddienstbarkeit, die im Grundbuch in Abteilung II eingetragen werden muss. Der Nießbrauch ist ein nicht übertragbares und unvererbliches Recht.

Ein typischer Fall: die Eltern entscheiden sich für betreutes Wohnen und möchten ihrem Sohn deshalb ihre Immobilie durch eine Schenkung übertragen. In Form eines Nießbrauchrechtes wird vereinbart, dass die Mieteinnahmen aus der Wohnung den Eltern zustehen.

Wichtige Vorüberlegungen bei dieser Gestaltung entfallen auf die sogenannten Rückübertragungsrechte, z.B. was passiert wenn der Sohn vor den Eltern stirbt, wenn er insolvent wird etc. Ebenfalls sollte genau festgelegt werden, wer welche mit der Immobilie verbundenen Kosten trägt bzw. wie hoch die Miete ist, falls der Sohn die Wohnung oder das Haus selber bezieht.

In der Regel ist der Eigentümer ohne Zustimmung der Nießbraucher nicht berechtigt, die Immobilie zu belasten oder zu veräußern.

Fortsetzung folgt



Veranstaltungsübersicht 2016

Datum	Thema	Ort
16. Februar 2016	Grundbegriffe der Hausverwaltung	Stadthalle Bad Godesberg
22. März 2016	Immobilien Eigentum vererben, verschenken, verkaufen	Stadthalle Bad Godesberg
16./17. April 2016	Die Kardinalfehler beim privaten Immobilienverkauf Messestand auf der Godema und Teilnahme am Vortragsprogramm Die genauen Termine entnehmen Sie bitte dem Messeprogramm	Stadthalle Bad Godesberg
07. Juni 2016	Immobilien als Geldanlage: Rendite und Verkaufspreise sicher bestimmen	Haus am Rhein, Beuel
27./28. Aug. 2016	Die Kardinalfehler beim privaten Immobilienverkauf Messestand auf der Messe 50 Plus und Teilnahme am Vortragsprogramm Die genauen Termine entnehmen Sie bitte dem Messeprogramm	Stadthalle Bad Godesberg
11. Oktober 2016	Die Kardinalfehler beim privaten Immobilienverkauf	Bonner Tennis- und Hockey-Verein (BTHV)