



*Liebe Leserin
und lieber Leser*

mieten, kaufen, verkaufen oder einfach nichts machen – die Nullzinspolitik der Banken hat den Immobilien- und Kapitalmarkt in den letzten Jahren nachhaltig beeinflusst und sicher auch Sie immer wieder beschäftigt. Für das Jahr 2018 gibt es erneut interessante und vielfältige Prognosen, wobei am Ende niemand sicher sagen kann, wo die Reise hingeht. Könnten wir es, so wären wir vielleicht schon Millionäre!

Am Ende sind wir sicher schlauer, und bis dahin können Sie sich in meinem ImmoMagazin über wichtige und interessante Themen des Immobilien- und Finanzbereichs informieren. Vielleicht trägt ja der eine oder andere Beitrag zur Lösung eines gerade für Sie aktuellen Problems bei, oder hilft Ihnen bei der Entscheidungsfindung. Mich würde es freuen. Gerne können wir uns darüber auch in einem persönlichen Gespräch austauschen. Bis dahin verbleibe ich

Ihr
Wolfgang Heilmeier

...von Mensch zu Mensch!



RICHTIGE BEWERTUNG...

...heißt maximaler Preis!

„Wie viel ist meine Immobilie wert?“ **Diese Frage stellt sich Eigentümern oft, wenn z.B. eine Verkaufsabsicht für das eigene Grundstück, das Haus oder die Wohnung ins Auge gefasst wird.**

Für den Eigentümer selbst ist diese Frage oft nur schwer zu beantworten! Zu viele Faktoren sind hier zu berücksichtigen! Dabei ist die richtige Bewertung einer Immobilie der Grundstein für den Erfolg von Verkaufsverhandlungen.

- Wer den Kaufpreis zu hoch ansetzt, läuft Gefahr auf seiner Immobilie sitzen zu bleiben.
- Wer zu wenig verlangt, hat am Ende finanzielle Einbußen!

Für die richtige Bewertung gibt es 3 Methoden:

- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Vergleichswertverfahren!

Die Anwendung erfolgt jeweils nach Art der zu bewertenden Immobilie. Das Ertragswertverfahren wird zur Bewertung von vermieteten Immobilien angewandt.

Hier steht die jährliche Kaltmiete zusammen mit dem Bodenwert im Vordergrund! Das Sachwertverfahren wird fast immer für eigen genutzte Objekte verwendet. Die Bewertung wird hier auf der Basis des Bodenwertes und des Wertes der baulichen Anlagen vorgenommen. Beim Vergleichswertverfahren wird der Wert einer auf Grund von Ausstattung und Allgemeinzustand vergleichbaren, sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Immobilie hinzugezogen. Nun müssen Sach- und Ertragswertverfahren nicht unbedingt den tatsächlichen Marktwert (Verkehrswert) widerspiegeln. Es handelt sich hier ausschließlich um nüchterne Berechnungen! Entscheidend ist letztendlich immer der Verkehrswert bei einer Immobilienbewertung, da dieser Preis voraussichtlich im Verkaufsfall zu erzielen ist! Der Verkehrswert ist also ein Sach- oder Ertragswert, der durch einen Faktor den örtlichen Gegebenheiten des Immobilienmarktes angepasst worden ist.

Wir bewerten Ihre Immobilie fachmännisch und kostenlos!



Weitere Informationen gerne im persönlichen Gespräch:

Wolfgang Heilmeier, Bankkaufmann mit 35-jähriger Berufserfahrung im Finanz- u. Immobilienbereich, §34c, 34f GewO,

Telefon: 089909558-90, **E-Mail:** wolfgang.heilmeier-immo@web.de,

Internet: www.wolfgang-heilmeier.de.

DARAUF SOLLTEN SIE ACHTEN!

Wichtige Neuerungen für Immobilienbesitzer und Käufer seit 1.1.2018



Bauvertragsrecht:

Änderungen zum Vorteil des Bauherrn durch Schaffung des „Verbraucher-Bauvertrags“. Dieser beinhaltet u. a. ein Widerrufsrecht von 14 Tagen nach Vertragsabschluss, sowie klare Regelungen bezüglich Abschlagszahlungen. Auch besteht nun eine Aushängungspflicht wichtiger Nachweise und Pläne der Baufirma an den Bauherrn. Weiter muss jetzt ein Fertigstellungstermin verbindlich angegeben werden!

Fördermittel für neue Heizung mit erneuerbarer Energie:

Fördermittel hierzu müssen seit dem 1.1.18 vor Auftragserteilung beantragt werden! Der Zuschuss wird dann nach Inbetriebnahme unter Vorlage

des Verwendungsnachweises und der Rechnung ausbezahlt. Für bereits 2017 eingebaute und in Betrieb genommene Heizungsanlagen kann der Förderantrag innerhalb von 9 Monaten nach Inbetriebnahme nachgereicht werden. Wurde 2017 eingebaut, jedoch erst 2018 in Betrieb genommen, so gilt eine Beantragungsfrist bis 30.9.18!

Kaminöfen – neue Grenzwerte:

Vor dem 1.1.85 zugelassene Kaminöfen droht das Aus, sofern diese nicht entsprechend den geltenden Emissionsrichtlinien nachgerüstet, umgebaut, oder stillgelegt worden sind.

Ein Bußgeld kann hier bis zu EUR 50.000 betragen! Für die Baujahre 1955 - 1994 gilt eine Übergangsfrist bis 31.12.20, für Geräte mit Baujahr 1995 - 2010 läuft die Frist bis zum 31.12.24. Historische Kamine, Öfen und Herde, die vor 1950 gebaut wurden, sind von dieser Regelung nicht betroffen!

RÖMISCHE VERGANGENHEIT ...

... und erst spät ein Teil von München

Denning ist alt: schon zur Römerzeit war das Gebiet hier besiedelt. Zeugnis dieser Vergangenheit ist die 1928 ausgegrabene Villa rustica mit Badehaus aus dem 2. Jahrhundert nach Christus.

Der römische Gutshof wurde bei Straßenarbeiten am Nordende des Platzes zur Deutschen Einheit entdeckt. Urkundlich erstmals erwähnt wurde Denning um 1200, um 1800 war Denning ein Weiler mit vier Höfen, von denen heute noch der Alte Kernhof erhalten ist. Schon im Jahre 1873 wurde zunächst ein Antrag an den „Alldurchlauchtigsten Großmächtigsten König und Herren“ auf Umgemeindung nach Bogenhausen gestellt.

Dieser wurde jedoch abgelehnt. Ursprünglich (1818) bildete der Weiler Denning zunächst mit Zamdorf und Steinhausen die eigenständige Ge-

meinde Zamdorf, die 1820 der Gemeinde Daglfing angegliedert wurde. Ende des 19. Jahrhunderts bestand Denning aus acht Anwesen.

Erst im Jahre 1930 wurde die Gemeinde Daglfing mit den Ortsteilen Denning, Engelschalking und Johanneskirchen nach München eingemeindet. Zu diesem Zeitpunkt hatte der Ortsteil Denning 140 Häuser! Heute hat Denning ca. 7.000 Einwohner!

Der Alte Kernhof liegt an der Denninger Straße 233 und beherbergt eine Gaststätte mit italienischem Speisenangebot.

Kennen Sie besondere Ereignisse, Plätze und Ecken in Denning? Schreiben Sie mir. Vielleicht wird daraus die nächste Denninger Geschichte.



Quelle, Bild und weitere Informationen: Wikipedia.



AKTUELLE IMMOBILIEN-ANGEBOTE

Mehr Infos unter www.wolfgang-heilmeier.de



„Ein eigenes Haus ist eine gute Altersversorgung“ – das ist eine weit verbreitete Meinung. Doch leider stimmt diese nur bedingt! Sind die Kinder erst einmal ausgezogen, so sind die Räumlichkeiten in diesem Ausmaß meist nicht mehr notwendig.

Doch auch leere Räume müssen erhalten, zumindest ab und an geputzt und beheizt werden. Noch klarer wird diese Situation, wenn ein Ehepartner verstirbt. Dann muss die Immobilie oft alleine bewirtschaftet und erhalten werden! Das ist anstrengend und teuer. Nicht selten sind auf Grund des fortgeschrittenen Alters des Hauses auch umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich! Der finanzi-

elle Aufwand dafür ist hoch und zehrt an den Ersparnissen. Somit wird das eigene Haus schnell zu einer unüberschaubaren finanziellen Belastung! Besser ist es in solchen Fällen, sich von dem geliebten Haus zu trennen und sich eine bedarfsgerechte, schöne Eigentumswohnung zuzulegen! Dieser Schritt fällt natürlich nicht leicht, da ja meistens viele Emotionen mit dem Haus verbunden sind. Deshalb zögern viele Immobilienbesitzer viel zu lange. Aber das macht die Situation eher noch schwieriger. Tipp: Nicht zu lange warten, sonst geht Lebensqualität verloren. **Sollten Sie Interesse an einer Lösung Ihrer persönlichen Situation im Alter haben, so sind wir gerne für Sie da! Rufen Sie uns an, wir freuen uns darauf.**

Meine Leistungen:

- Professionelle & persönliche Beratung
- Verkauf / Vermietung
- Betreuung während der gesamten Verkaufsabwicklung einschließlich Notar und banktechnischer Angelegenheiten
- kostenlose Bewerbung in Presse und Internetplattformen
- Präsentation bei unseren vorgemerkten Kunden
- **kostenlose Marktwertermittlung**

Seit mehr als 35 Jahren kompetenter Ansprechpartner bei allen Fragen rund um Vermögen und Immobilien.

... von Mensch zu Mensch!

KONTAKTINFOS

Tel. +49 (0) 89 90 95 58 - 90

Fax +49 (0) 89 90 95 58 - 91

Mobil +49 (0) 177 37 20 703

E-Mail:

wolfgang.heilmeier@i-dial.de

wolfgang.heilmeier-immo@web.de

Web: www.wolfgang-heilmeier.de



München-Johanneskirchen

Baugrundstück mit Altbestand, ca. 1000 qm, Bebauung gemäß Bebauungsplan, Neubebauung mit EFH ca. 340 qm Wfl. möglich

Preis auf Anfrage



München-Obermenzing

Baugrundstück mit Altbestand, ca. 445 qm, optimale Ausrichtung, Bebauung mit DHH, ca. 200 qm Wfl. möglich.

Preis auf Anfrage



München-Trudering

3-Zi.-Wohnung + TG, 78 qm Wfl., Bj. 93, S/W-Ausrichtung, gehobene Ausstattung, sehr ruhig, gute Verkehrsanbindung, EA/Verbrauch, Gas 88 kWh/m²a

525.000,- + TG 25.000



RICHTIG VERERBEN.

Drastisch steigende Immobilien- und Mietpreise in Ballungsräumen, explodierende Pflegekosten... Schreckensvision sowohl für Immobilienbesitzer mit kleiner Rente im Hinblick auf ihre künftige Versorgung als auch für deren künftige Erben in Anbetracht der auf sie zukommenden, kaum mehr finanzierbaren Erbschaftssteuer und etwaigen Unterhaltsbelastungen.

In diesen Fällen erweist sich die **Übertragung** einer Immobilie im Wege der sog. „**vorweggenommenen Erbfolge**“ zu Gunsten der Kinder zu Lebzeiten des Erblassers als sinnvolle Gestaltungsmöglichkeit. Damit kann eine individuelle Altersvorsorge aufgebaut und können der nachfolgenden Generation Steuern erspart werden. Tipp: Steuerfreibeträge durch frühzeitige Übertragung mehrmals nutzen – **z.B. 10-Jahresfrist!!**

Der Übergeber, der sein Eigenheim noch nicht vollständig aufgeben will, kann durch Aufnahme eines **Wohnrechts** und **zusätzlicher sog. Wart- und Pflegeleistungen bis zu seinem Ableben** die weitere Nutzung seiner Immobilie oder von Teilen hieran sichern. Alternativ zum Wohnrecht besteht zur Absicherung des Übergebers die Möglichkeit, dass für diesen ein lebenslanges **Nießbrauchsrecht** bestellt wird. Weitere Details und Informationen gerne in einem pers. Beratungstermin.

Rechtsanwältin Annette Wunderlich
Sonnenstraße 1, 80331 München
Tel.: 089/54 88 78 45
E-Mail: aw@anwaltskanzlei-aw.de

Wolfgang Heilmeier Winner's Management ist Ihr umfassender Partner für sämtliche Finanz- und Vermögensfragen. Im Mittelpunkt steht dabei immer der Mensch. Wer wie wir seit über 35 Jahren im Bereich der Finanzdienstleistungen tätig ist, weiß, dass es mehr als ein Zahlenspiel ist. Um erfolgreich zu beraten, muss man sich mit dem Menschen und seinen Bedürfnissen intensiv beschäftigen.

Das können sicher keine Maschinen, sie können nur unterstützen, aber nicht individuelle Strategien erarbeiten. **Unser Leistungsspektrum:**

- Beratung in allen Finanz- und Vermögensangelegenheiten
- Vermittlung von Kapital- und Vermögensanlagen
- Baufinanzierungen
- Firmenberatung/Krisenmanagement



Wir beraten auch in den Bereichen:

- Altersvorsorge (privat, betrieblich)
- Versicherungen aller Art
- Leasing
- Steuer- und Rechtsberatung (durch unsere Partner)
- Erbangelegenheiten (durch unsere Partner)

Zudem führen wir auch Firmenzertifizierungen nach ISO-Norm durch und übernehmen Interims- oder Krisenmanagementaufgaben. Wir haben die spezielle Gewerbeerlaubnis für Tätigkeiten im Finanzbereich. Diese ist an strenge Kriterien gekoppelt (§34f GewO).

TOP-INVESTITION

ZBI – Zentral Boden Immobilien 11

Warum ein ganzes Haus kaufen? Beitragen Sie sich mit einem relativ geringen Kapitaleinsatz an deutschen und werthaltigen Wohnimmobilien.

Mehr als 18.000 Anleger haben sich in den vergangenen zehn Jahren für eine Beteiligung an einem Fonds der ZBI Professional Linie entschieden und damit dem Konzept der Vermögensbildung ihr Vertrauen geschenkt. Darunter sind viele Kunden, die seit dem Erwerb ihres ersten Anteils an einem geschlossenen ZBI Immobilienfonds der Strategie der werthaltigen Anlage treu bleiben. Seit dem Jahr 2002 haben unsere Kunden mehr als 1,9 Mrd. Euro in die Fonds ZBI Professional 1 bis 10 investiert. Diese Erfolgsgeschichte

will ZBI mit dem ZBI Professional 11 fortsetzen.

Die sechs bereits verkauften Fonds der ZBI Professional Reihe erwirtschafteten Ergebnisse von ca. 8 % p.a. (Hinweis: aus der (Wert-)Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden). Die letzte an die Anleger zurückgezahlte Beteiligung ist der ZBI 6, der sich gerade in der Auflösungsphase befindet. Es wurde hier eine Verzinsung von 10.83 % für den Anleger erwirtschaftet.

Weitere Auskünfte und Detailinformationen zu der beschriebenen Kapitalanlage gerne auf Anfrage.

IMPRESSUM

Wolfgang Heilmeier,
Immobilien- & Finanzmanagement
Zoppoter Straße 20, 81927 München

Tel. +49 (0)89 90 95 58-90

Fax +49 (0)89 90 95 58-91

Mobil +49 (0)177 37 20 703

Konzept & Gestaltung

<zuhoeren>

agentur für kommunikation

Hauptstraße 64, 91054 Erlangen

www.agentur-zuhoeren.de