



HÖGNER IM INTERNET:
www.hoegner-bau.de
 eMail: hoegner@t-online.de

aktuell

Magazin für Beraten – Planen – Bauen

10. Jahrgang

2000

DAS GELBE VOM EI



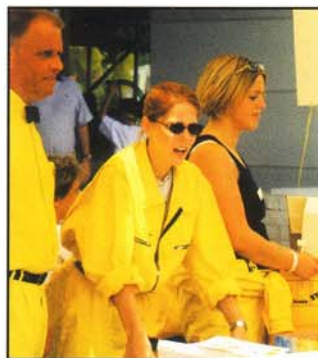
Dipl. Ing. W. Högner erläutert das Konzept des Fertigungswerks.

Sonntag, 2. Juli 2000:

Neuendettelsau in Kirchweihstimmung. Gut zwei Kilometer vom Festplatz entfernt, am Waldrand des Gewerbegebiets, ein weiterer Grund zum Feiern: Das **HÖGNER-Fertigteilwerk** wird seiner Bestimmung übergeben. Unsere neue Produktionshalle zur Herstellung von System-Bauteilen öffnet einen ganzen Tag lang für alle Interessenten ihre Tore. Eine Halle übrigens, in die man mühelos zwei City-Jets zur Wartung bugsieren

könnte. Zwar geht es hier um „schwerer wiegende“, massivere Materialien, jedoch hat auch hier modernste Computer- und Lasertechnik Einzug gehalten. Eine Innovation, die unseren Kunden eine umfassende und erweiterte Dienstleistung anbietet, die bautechnische Fragen und organisatorische Probleme präziser beantwortet und löst. Mit unseren verschiedenen Firmenteilen bieten wir individuell kombinierbare Bausteine an. Der Kunde kann wählen, ob er alle diese Bausteine nutzen möchte. Dann erhält er die einheitliche Gesamtlösung mit festen Terminen,

Unser Empfangs-Team „in action“!



festen Preisen und einer umfassenden Gewährleistung. Der Kunde hat aber auch die Möglichkeit, einzelne dieser Bausteine nach Bedarf individuell zu kombinieren. **HÖGNER** ist hier aktuell und bietet die Lösung: **das Gelbe vom Ei!**

Kunden und all jene, die es werden sollen und wollen, haben wir an diesem Sommertag ins neue **HÖGNER-Fertigteilwerk** eingeladen. Wir wollten mit unserem großen Festprogramm auch die positive lokalpolitische Komponente untermauern: Bestehende Arbeitsplätze erhalten und durch eine erweiterte Produktpalette noch zusätzli-



Wo die gelben Fahnen wehen.....da ging's an Kirchweih rund in Neuendettelsau!

die Devisen. Unsere wackere Mini-Eisenbahn verkehrte im 45-Minutentakt – stets voll besetzt, zwischen Festplatz und unserer „Festhalle“! So kamen sich Jung und Alt, Klein und Groß bereits während der Fahrt etwas näher.

**BERATEN
 PLANEN
 BAUEN**

PROJEKTE FÜR VERTRAUEN
 UND SICHERHEIT

**VERKAUFEN
 BETREUEN**



**SCHLÜSSEL-
 FERTIGES BAUEN
 VERKAUF UND
 VERMIETUNG
 PROVISIONSFREI**

**HOCHBAU
 TIEFBAU**

seit
 1893

**ÜBER
 100
 JAHRE**

**HÖGNER
 BAU GMBH**

BAUSTRASSE 5
 91564 NEUENDETTELSAU
 TELEFON: 0 98 74 / 68 86-0
 TELEFAX: 0 98 74 / 15 15

Einkommens-Grenzen für die Eigenkapitalzulage

Allein stehend + pro Kind	DM 80.000 DM 30.000
Verheiratet + pro Kind	DM 160.000 DM 30.000
Für die Ermittlung der Einkommensobergrenze ist – wie bisher – der Durchschnitt aus dem Gesamtbetrag der Einkünfte im Jahr der Antragstellung und im Jahr davor maßgeblich.	

Zulage nur für Eigentümer

Neue Wohnungen in An- und Ausbauten werden dann mit der Eigenheimzulage gefördert, wenn der Eigentümer die Wohnung selbst bewohnt oder diese einem nahen Verwandten unentgeltlich überlässt. Es lohnt sich also immer mit den Möglichkeiten zu beschäftigen, damit rechtzeitig die richtige Entscheidung getroffen werden kann.

Wenn ein Hauseigentümer durch Um- u. Ausbau des Dachgeschosses eine abgeschlossene Wohnung schafft, kann sowohl der Hauseigentümer die Eigenheimförderung von 8 Jahre DM 2.500 jährlich eventuell zusätzlich Baukindergeld erhalten, wenn diese Wohnung einem erwachsenen Kind, den Eltern oder Großeltern kostenlos überlassen wird. Voraussetzung für die Förderung ist allerdings, dass noch kein Objektverbrauch eingetreten ist und dass die Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Außerdem

muss der Hauseigentümer auch die Kosten des Um- und Ausbaus getragen haben. Objektverbrauch ist dann eingetreten, wenn ein Alleinstehender bereits 1-mal bzw. ein Ehepaar 2-mal gefördert wurde (frühere steuerliche Förderungen 7b und 10e werden mitgerechnet).

Die Förderung für diese Wohnung können auch das Kind, die Eltern oder Großeltern erhalten, wenn diese Eigentümer der Wohnung werden. Der Um- u. Ausbau im Dachgeschoss kann in eine separate Eigentumswohnung umgewandelt werden. Wichtig auch hier, dass die Kosten vom – neuen – Eigentümer und Bewohner getragen werden müssen. Eine rechtzeitige Regelung vor Baubeginn ist dringend erforderlich um die Förderung nicht zu gefährden. Da diese Regelungen evtl. steuerliche Aspekte und Fragen der Erbschaft aufwerfen ist eine Beratung durch einen Steuerberater zu empfehlen.

Konditionen für Hypotheken

Zinsbindung Jahre	Nominalzins	Effektivzins
5	6,15	6,33
10	6,21	6,40
15	6,57	6,78
20	6,67	6,89

Stand: 28.11.2000

Quelle: Münchener Hypothekenbank eG. Aktuelle Konditionen abrufen unter: www.muenchener-hyp.de

Der Erbe und die Eigenheimzulage

Der Anspruch eines Erben auf Eigenheimzulage verlangt folgende Voraussetzungen:

1. Der Erblasser hat ein zulagebegünstigtes Objekt angeschafft oder hergestellt.
2. Der Erbe bewohnt das geerbte Objekt selbst.
3. Der Erbe hat Anspruch auf die Eigenheimzulage.

Zu den Punkten 1. und 2. ist nicht viel zu erläutern; beim Punkt 3. greifen die Einkommensobergrenzen (siehe extra Tabelle). Außerdem ist zu prüfen, ob der Erbe schon eine öffentliche Förderung für eigengenutzte Immobilien erhalten hat.

Bei Alleinstehenden ist die Förderung nämlich auf ein Objekt, für Verheiratete auf zwei Objekte beschränkt.

Die Nutzungszeit des Erblassers wird angerechnet. Je länger dieser das Objekt selbst genutzt hat um so ungünstiger ist es, wenn der Erbe die Eigenheimzulage für dieses Objekt beantragt. Hat der Erblasser im Todesjahr die Eigenheimzulage noch erhalten, kann der Erbe diese erst im Folgejahr beanspruchen. Ein Antrag auf Eigenheimzulage lohnt sich deshalb nur dann, wenn der Erbe ganz sicher ist, später keine weitere Immobilie zur Eigennutzung zu bauen oder zu erwerben.

Massiv bauen, besser leben

Der Verein MASSIV MEIN HAUS E.V. hat eine 16-seitige Broschüre erstellt, die sich mit dem Massivhaus beschäftigt. Die flexible Massivbauweise aus Mauerwerk und Beton hat eine jahrtausend alte Tradition. Die Broschüre beschäftigt sich unter anderem mit der Winddichtigkeit, dem Wärme-, Brand- und Schallschutz aber auch mit der Ökologie und Umweltverträglichkeit. Das Massivhaus passt sich problemlos an die sich immer ändernden Bauherrenwünsche an. Ein Niedrigenergiehaus oder ein Passivhaus sind auch und gerade in Massivbauweise zu erstellen.

Da sich die massiven Teile nicht verändern, bleibt die Winddichtigkeit und ihr Wärmebedarf lebenslang konstant. Beim Schallschutz haben schwere Baustoffe die Nase vorn und beim Brandschutz sorgen geringere Versicherungsprämien für Vorteile. Für jeden der bauen oder ein Haus kaufen will empfiehlt sich diese Broschüre. Haben Sie Interesse? Rufen Sie doch einfach bei uns an. Auf Wunsch erhalten Sie auch ein Gutachten über „Die Entwicklung der Wiederverkaufswerte von Ein- und Zweifamilienhäusern in Abhängigkeit von der Bauweise“.

Förderprogramm für regenerative Energien

Seit dem 1. Sept. 1999 liegt ein Programm auf, um erneuerbare Energien zu fördern. Solarkollektoren sollen zur Warmwasseraufbereitung und zur Heizungsunterstützung herangezogen werden. Für derartige Investitionen (z. B. Flachkollektoren) wird ein staatlicher Zuschuss von DM 250 je qm bis zu einer Fläche von 100 qm bewilligt. Außerdem werden Wärmepumpen, wenn

sie mit regenerativen Energien betrieben werden, Biomasse-, Biogas- und Wasserkraftanlagen gefördert. Die Förderung erstreckt sich auch auf Energiemaßnahmen in Altbauten, wenn sie an den Einbau von Solarkollektoren u. Wärmepumpen gekoppelt sind. Kleinere Maßnahmen werden durch Zuschüsse, größere Maßnahmen durch zinsverbilligte Kredite gefördert.

Mit der Studentenbude zur Eigenheimzulage

Wenn Sie Ihrem Kind am Studienort eine Wohnung kaufen, können Sie die Eigenheimzulage erhalten, wenn Sie diese Wohnung Ihrem Kind kostenlos überlassen. Bei Neubau beträgt die Zulage 8 Jahre lang DM 5.000; beim Altbau 8 Jahre lang DM 2.500. Wenn das Kind

bis zum Einzug dem elterlichen Haushalt angehört, können Sie auch das Baukindergeld (8 x 1.500 DM) beantragen. Auch gilt: die genannten Einkommensobergrenzen dürfen nicht überschritten werden und Sie haben noch Anspruch auf Wohnbauförderung.

An den Börsen werden enorme Vermögen vernichtet

Schon mehrmals haben wir uns in unserer BauAktuell mit dem Thema „Immobilie als Kapitalanlage“ beschäftigt. Einer der „Konkurrenten“ der Immobilienanlage war in den letzten Jahren der Aktienmarkt und hier insbesondere der Neue Markt. Steigende Kurse in den USA und auch bei uns suggerierten dem Anleger, dass es nur eine Richtung, nämlich die nach Norden gäbe. Seit dem März dieses Jahres als fast alle Werte – insbesondere die Technologie- und Biowerte – Höchststände

erreichten haben diese Papiere im Durchschnitt rund 63 % ihres Wertes verloren. Einige der „hochfliegenden“ Titel sind zwischenzeitlich Pleite, die Anleger gehen voraussichtlich leer aus. Experten haben errechnet, dass seit März dieses Jahres allein am Neuen Markt ein Papiervermögen von mehr als 100 Mrd. Euro vernichtet wurden. An der Nasdaq beziffert sich der Verlust auf 2,7 Billion Dollar.

Ob der Boden an den Märkten zwischenzeitlich gefunden wurde, darüber sind sich die Experten

nicht einig. Darüber hinaus werden die Konjunkturaussichten in den wichtigsten Ländern der Welt uneinheitlich bewertet. In den USA hofft man auf eine weiche „Konjunkturlandung“ und in Europa erwartet man – nach einer leichten Delle im dritten Quartal – moderate Zuwächse.

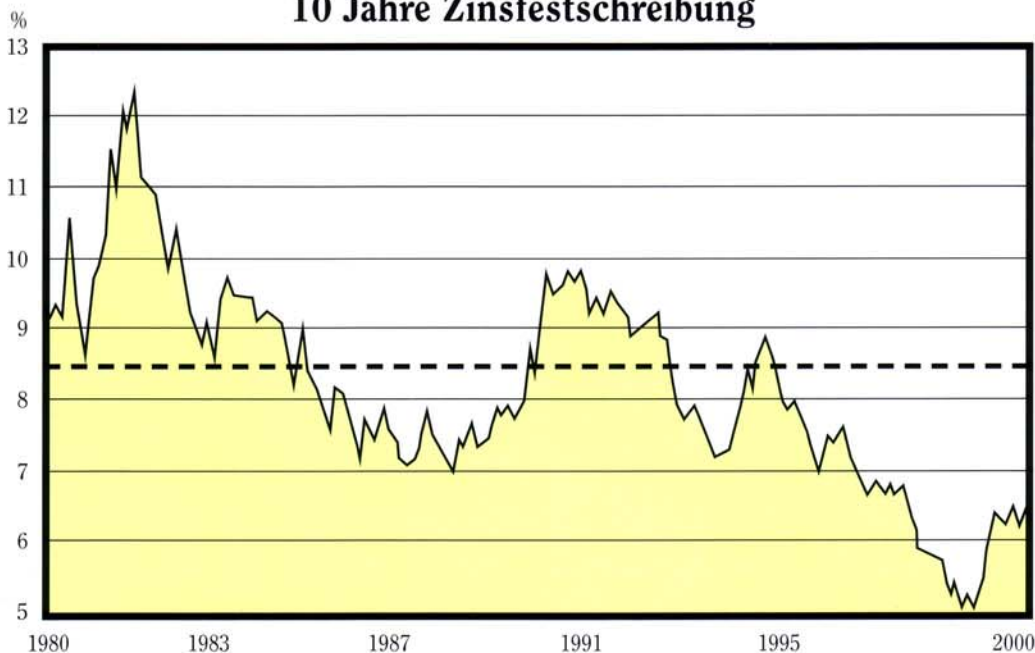
Bezüglich der Immobilien ist richtig, dass sich in den letzten Jahren die erwarteten Zuwächse bei Mieten und Verkehrswerten nicht eingestellt haben. In Gebieten mit Überhitzungen trat sogar das Gegenteil ein. Der Trend zu Single-Haushalten und zu mehr Wohnfläche je Person auf der einen Seite und durch Abriss nicht sanierungsfähiger Wohnungen auf der anderen Seite erfordert auch in den kommenden Jahren eine große Zahl von Fertigstellungen. Da sich die Zahl der Baugenehmigungen für Mietwohnungen seit 1994 mehr als halbiert hat, rechnen Kenner des Marktes mit relativ stark steigenden Mieten. Interessant ist in diesem Zusammenhang auch die Vereinbarung der Bundesregierung mit den Käufern der Eisenbahnerwohnungen, dass diese die Miete künftig jährlich um 3 % + Inflationsrate erhöhen dürfen. Bei einer angenommenen Inflation von 2 % je Jahr würde sich eine Miete von derzeit DM 1000 innerhalb von 10 Jahren auf DM 1.551 erhöhen.

Immobilie als Altersvorsorge

Der Volksmund sagt: „Eigener Held ist Goldes wert“. Dieser Satz ist an Aktualität nicht zu überbieten. Die – bereits wieder – steigenden Mieten bereiten insbesondere denen Sorgen, die an ihr Rentendasein denken. Die derzeitige Rentendiskussion sensibilisiert die künftigen Rentner, sie lassen sich die künftige Rente errechnen und stellen diese den Ausgaben gegenüber. Dabei wird festgestellt, dass Zahlungen an den Vermieter ein dicker Brocken sind. Insbesondere die wohl nicht aufzuhaltenden jährlichen Erhöhungen von 2,5 % jährlich oder mehr jagen dem künftigen Rentner einen gehörigen Schrecken ein.

Mit entsprechender Vorsorge kann der Zukunft gelassener entgegesehen werden. Das eigene Haus/die eigene Wohnung kostet in jungen Jahren für Zinsen und Tilgung sicherlich mehr als die Miete. Wenn aber im Verlauf der Jahre die Zinssumme kleiner und der Tilgungsbetrag größer werden, verändert sich das Verhältnis zu einer vergleichbaren Miete und verkehrt sich ins Gegenteil. Die Zinssumme ist dann geringer als die zu zahlende Miete. Tilgungen sollten auch als „umgekehrter“ Sparvorgang angesehen werden, sie erhöhen das Vermögen. Nach wie vor unterstützt der Staat den Bau/Kauf von Haus und Wohnung zur Eigennutzung durch die Eigenheimzulage. Wenn kein Objektverbrauch eingetreten ist, haben auch Rentner Anspruch auf die Eigenheimzulage. Es ist also nie zu spät, Wohnungseigentum zu erwerben. Denken Sie daran *Substanz statt Sorgen*.

Baugeldzinsen der Münchener Hypothekenbank eG 10 Jahre Zinsfestschreibung



Stand:
28.11.2000

Zinssumme
anf. eff. Jahreszins

langjähr. Durchschnitt

Quelle: Münchener Hypotheken Bank eG

Es ist besser,
ein Licht zu
entzünden,
als auf die
Dunkelheit zu
schimpfen.

Konfuzius



Ohne Schwierigkeiten könnten zwei ganze City-Jets in dieser Halle stehen. Und ihre High-Tech wäre bei der unsrigen durchaus in bester Gesellschaft!

Vor der Halle erwartete unser gelbes PR- und Empfangs-Team die Gäste. Gelb, die Farben des HÖGNER-Logo: Gelbe Sonnenblumen in gelben Gummistiefeln und unsere gelben Fahnen setzten dekorative Akzente. Herr Scheuerpflug, Leiter unseres Fertigteilwerks und Herr Schwab informierten anhand von praxisbezogenen Beispielen, sowie mit Dia- und Videomaterial über die neue Technologie:

Die in unseren technischen Planungsbüros erstellten Datensätze der Bauteile – früher noch „Pläne“ genannt – werden mit Hilfe von Lasertechnik online auf die Schalungsflächen projiziert, um eine bisher im Bauwesen nicht erreichte Genauigkeit der Teile sicherzustellen. Darüber hinaus haben riesige Schautafeln das reichhaltige HÖGNER-Leistungs-Paket veranschaulicht.

Ließen sich die „Großen“ über Verbesserungen im Umweltschutz, Schallschutz und erheblich reduzierten Energieverbrauch informieren, fanden die „Kleinen“ ihr großes Vergnügen auf der Riesen-Hüpfburg, an der Kletter-Eiger-Nordwand, beim Ballon modellieren und beim gelben Luftballon-Wettbewerb. Auch für das leibliche Wohl war reichhaltig gesorgt. Die Einnahmen für Speisen und Getränke konnten wir anschließend einer sozialen Einrichtung in

Neuendettelsau übergeben. Aufschlussreiche Gespräche und fachkundiger Gedankenaustausch mit vielen Anregungen bestimmten diesen „Tag der offenen Tore“. Alle Gäste, die uns ihre Meinung schriftlich kundtaten und ein paar Quizfragen zu unseren Bausteinen beantworteten, wurden dafür belohnt. Die stabilen gelben HÖGNER-Baueimer wurden unseren Mitarbeitern förmlich aus den Händen gerissen.

Und hier nennen wir sie Ihnen noch einmal – unsere sieben Bausteine:

● **1. Schlüsselfertigbau**

Wir bauen auf Ihrem Grundstück schlüsselfertig zum Festpreis, zum vereinbarten Termin und mit umfassender Gewährleistung.

● **2. Bauträgermaßnahmen**

Bebauungspläne, Erschließungsmaßnahmen mit Straßen und Versorgungsleitungen. Wir bauen und verkaufen Wohnungen, Einfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Gewerbegebäude etc.

● **3. Planen**

Beratung bei allen technischen, planungsrechtlichen und wirtschaftlichen Fragen, vom ersten Entwurf über die Baugenehmigung bis zur Ausführung. Wir planen für private Bauherren, für Gewerbe, Industrie und öffentliche Auftraggeber. Und wir erstellen technische

Gutachten und berechnen den Verkehrswert von Grundstücken und Gebäuden.

● **4. Instandhaltung und Altbausanierung**

Wir reparieren und pflegen Ihre Immobilie. Wir renovieren Bausubstanz.

● **5. HÖGNER Bausysteme**

Unsere Bausysteme lösen alle konstruktiven Fragen und bauphysikalischen Details Ihres Bauvorhabens optimal und wirtschaftlich. Unser Komplettangebot: Niedrig-Energie-Haus, Passivhaus, druckwasserdichte Keller, Massivdach, Stützwände, Decken usw.

● **6. Hausverwaltung**

Technische und kaufmännische Verwaltung Ihrer Immobilie. Unser Hausmeister-Service pflegt Außenanlagen, übernimmt den Winterdienst und führt kleine Reparaturen aus. Mehr als 800 Immobilien-einheiten werden von uns technisch und kaufmännisch verwaltet.

● **7. Baustoffe · Baumaschinen**

Für jedes Bauvorhaben disponieren wir alle dafür erforderlichen Baumaschinen und die Materiallieferungen.

Zusammengefasst:

In unserem neuen Fertigteilwerk werden mit Hilfe eines optimierten und neu durchdachten Produktionsablaufs fertige Wandbauteile, Deckensegmente, Stüt-

zen, Unterzüge und Dachkonstruktionen maßgenau erstellt. Auch individuelle Sonderbauteile können problemlos gefertigt werden. Ziel ist es, mit einem neuen Bausystem einen ausgesprochen hohen Grad an Vorfertigung zu erreichen. Das zu Ende gehende Jahr 2000 stand ganz im Zeichen veränderter Rahmenbedingungen für das Bauwesen – in technischen und wirtschaftlichen Bereichen. Wir haben unser Unternehmen neu organisiert und unsere Angebotspalette erweitert. HÖGNER Bausysteme und unsere 7 Bausteine sind unsere „Gelben Seiten“ für Ihr individuelles Bauvorhaben.

Was man sonst nicht gerne sieht: Hier gehörte Wasser in die Stiefel!

