



# aktuell

## Magazin für Beraten – Planen – Bauen

11. Jahrgang

2001

# Die HÖGNER-Kuschelwand

## DIE IDEE

Im neuen HÖGNER-Fertigteilwerk gelingt es, millimetergenaue Baudetails dank modernster Lasertechnik zu produzieren! Dies war für uns Anlass und Ansporn, neue Energiesparsysteme zur effizienten Energienutzung zu entwickeln.

In zahlreichen Planungsunden und nach Diskussionen mit Spezialisten aus Heizungsbau, Betonbau, Statik und Bauingenieurwesen entstand die Idee der Kuschelwand!

Im Gegensatz zu herkömmlichen Heiz- und Kühlsystemen werden im HÖGNER-Kuschelwand-Haus die Wände als Heiz- und Kühlflächen genutzt. Wie ein Gefäßsystem durchziehen Rohrleitungen das Innere des Bauteils. Das darin zirkulierende Wasser kann je nach Bedarf gekühlt oder erwärmt werden. Gleichzeitig wird die Speicherkapazität des Baukörpers als Puffer für Wärme- und Kühllasten genutzt.

## INTERVIEW

Interview mit den Bauherren, Familie Baschton:

### HÖGNER-BAU, Herr Strauß:

Wie sind Sie denn überhaupt auf die Idee gekommen, ein Kuschelwand-Haus zu bauen?

### Familie Baschton:

Als wir erste Überlegungen zum Hausbau anstellten und Gespräche mit Freunden führten, gab es viele wertvolle Tipps und Hinweise, auch aus unseren familiären Baufachkreisen. Viele Probleme, die Bekannte beim Bauen erlebt hatten, wollten wir vermeiden. Das Angebot der Firma HÖGNER, die Heizungsrohre wie bei einer Fußbodenheizung in den Wänden zu verlegen, hat uns begeistert.

### HÖGNER-BAU, Herr Strauß:

Welche Vorteile sehen Sie in der Kuschelwand?

### Familie Baschton:

Vor allem den geringeren Energieverbrauch. Uns hat überzeugt, dass die Speichermöglichkeit der Massivwände, versehen mit einer starken Außendämmung, einen extrem niedrigen Heizenergieverbrauch

bedingt. Außerdem hat uns begeistert, dass ein behaglicheres Wohngefühl durch die



angenehme Wärmestrahlung entsteht. Bei herkömmlichen Heizkörpern lässt sich ein Luftwirbel, verbunden mit Staubpartikeln einfach nicht vermeiden – das gibt es bei der Kuschelwand nicht!

Wichtig war für uns auch, dass durch die niedrigen Vorlauftemperaturen ein Nachrüsten auf alternative Energien, wie Solar auch für die Heizung problemlos möglich ist. Die notwendigen baulichen Maßnahmen wurden bereits in der Planungsphase berücksichtigt.

### HÖGNER-BAU, Herr Strauß:

Traten in der Planungsphase Vorteile bzw. Schwierigkeiten z. B. bei der Möblierung auf?

### Familie Baschton:

Anfangs hatten wir Bedenken, dass z. B. Bilder oder Schränke ggf. nicht angedübelt werden dürften, aber durch das sorgfältige, plangenaue Verlegen der Heizschlägen ist dies nun problemlos möglich.

Super ist auch, dass die Möblierung der Räume ohne Heizkörper wesentlich einfacher und flexibel ist. Man muss nicht etwa darauf achten, wie Bett, Sofa oder Schränke zu drehen bzw. stellen sind, um nicht den Heizkörper zu verdecken oder in direkter Nähe zu stehen! Außerdem bietet sich viel mehr Gestaltungsraum, da die optisch oft störenden und hinderlichen Heizkörper einfach wegfallen. Genial!

### HÖGNER-BAU, Herr Strauß:

Sind Sie stolz, das erste HÖGNER-Kuschelwand-Haus geplant und gebaut zu haben?

### Familie Baschton:

Na klar! Wir freuen uns schon heute, wenn das Haus schlüsselfertig an uns übergeben wird.

BERATEN  
PLANEN  
BAUEN

VERKAUFEN  
VERWALTEN

HOCHBAU  
TIEFBAU

SEIT  
1893  
ÜBER  
100  
JAHRE



HÖGNER

SYSTEM  
AM  
BAU

HÖGNER  
BAU GmbH

BAUSTRASSE 5  
91564 NEUENDETTLSAU  
TEL: 09874/6886-0  
FAX: 09874/1515  
hoegner@t-online.de  
www.hoegner-bau.de

# Bau- und Finanzierungsberatung im Internet

Die Verbraucherzentrale Baden Württemberg hat auf verschiedenen Internetseiten die Angebote zu Hausbau, Wohnungskauf und insbesondere deren Finanzierung unter die Lupe genommen. Das Ergebnis ist negativ: „Mangelhafte Beratung“

Nach dieser Untersuchung fehlen bei den Angaben oftmals die aktuellen Konditionen, die Kosten für das Objekt werden nur oberflächlich erfasst (teilweise ohne die Kosten des Notars und des Grundbuchamtes u. ohne Grunderwerbsteuer) und die Kosten der Hausverwaltung und der Instandsetzungsrücklage werden „vergessen“.

Die ArcusPartner sind natürlich auch im Internet ([www.arcus-massivhaus.de](http://www.arcus-massivhaus.de)). Von dieser Seite aus können Sie auch auf die Seite Ihres ArcusPartners in der Nähe. Sie, die ArcusPartner informieren über das Bauen im Allgemeinen, befassen sich mit der Finanzierung und mit der Förderung von Haus- und Wohneigentum. Zinssätze und eine Grafik über die Zinsentwicklung finden Sie ebenso wie eine Prognose über die voraussichtliche Entwicklung der Zinssätze. Wir bieten dort aber keine „Beratung“ an, da diese nach unserer Auffassung individuell und den Lebensumständen entsprechend aufgebaut sein muss. Sie kann nur im persönlichen Gespräch erfolgen. Gleiches gilt natürlich für die Finanzierungsberatung. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf, Fragen Sie uns!

# Mieten oder kaufen?

80 % der Deutschen halten Wohneigentum für eine gute Vorsorge für das Alter. Das Thema Riester-Rente hat dafür gesorgt, dass sich immer mehr Menschen mit der Finanzierung ihres Lebensstandards im Alter beschäftigen. Sie wissen, dass die Lücke zwischen dem derzeitigen und künftigen Netto-Einkommen und der gesetzlichen Rente in den nächsten Jahren

immer größer wird. Dem soll ein Teil der Rentenreform mit der Förderung von Vermögensbildung mit staatlicher Hilfe entgegenwirken. Die „private“ Zusatzrente, wie sie jetzt angespart werden soll, kann die Situation verbessern, die Lücke aber bei weitem nicht schließen. Was liegt also näher, als Wohneigentum zu erwerben um im Alter mietfrei woh-

nen zu können. Weitere Vorteile: keine Angst vor Kündigung und Mieterhöhungen, Unabhängigkeit vom Geldwert und der Kapital- und Zinsentwicklung, Wertbeständigkeit und natürlich Bewegungsfreiheit für Sie und die Familie.

Außerdem fördert der Staat die Bildung von selbst genutztem Wohnraum nach dem Eigenheim-Zulagegesetz und ... die Zinssätze sind wieder sehr interessant.

Hier eine überschlägige Berechnung:

Tabelle 1				Tabelle 2			
	DM	qm	qm-Preis		DM	qm	qm-Preis
Kauf einer Eigentumswohn.	252.000	90	2.800	Kauf einer Eigentumswohn.	324.000	90	3.600
Notar/Grunderwerbst.	12.600			Notar/Grunderwerbst.	16.200		
<b>Summe</b>	<b>264.600</b>			<b>Summe</b>	<b>340.200</b>		
		Zinsen 5,5 %	Tilg. 1 %			Zinsen 5,5 %*	Tilg. 1 %
Eigenkapital	54.600	0	0	Eigenkapital	70.200	0	0
Fremdmittel	210.000	11.550	2.100	Fremdmittel	270.000	14.850	2.700
<b>Summe</b>	<b>264.600</b>	<b>11.550</b>	<b>2.100</b>	<b>Summe</b>	<b>340.200</b>	<b>14.850</b>	<b>2.700</b>
Annuität (Zins + Tilgung)	13.650			Annuität (Zins + Tilgung)	17.550		
Verwaltung/Inst.Rüchl.	800			Verwaltung/Inst.Rüchl.	1.000		
<b>Kosten incl. Tilgung</b>	<b>14.450</b>			<b>Kosten incl. Tilgung</b>	<b>18.550</b>		
Eigenheimförder. Grundförderung 8 Jahre lang	-5.000			Eigenheimförderung Grundförderung 8 Jahre lang	-5.000		
2 Kinder *8 Jahre	-3.000			2 Kinder *8 Jahre	-3.000		
<b>verbleiben</b>	<b>6.450</b>			<b>verbleiben</b>	<b>10.550</b>		
<b>oder monatlich</b>	<b>538</b>			<b>oder monatlich</b>	<b>879</b>		

\* Zinssatz 15 Jahre festgeschrieben (Stand: 30.10.01).

Wenn Sie bei der Tabelle 1 einen üblichen Mietpreis von DM 10 je Monat und qm unterstellen, kostet eine vergleichbare Wohnung monatlich DM 900 Miete, „verlorenes“ Geld. Wenn Sie diesen Betrag aufwenden, können Sie den Tilgungssatz auf 3,1 % anheben. Die Laufzeit Ihres Darlehens verkürzt sich dann auf rund 19 Jahre. In der Tabelle 2 unterstellen wir

einen üblichen Mietpreis von DM 12,50 je Monat und qm.

Dann kostet die vergleichbare Wohnung monatlich DM 1.125; auch hier kann die Tilgung bei gleichem Aufwand auf 2,1% angehoben werden.

Selbst wenn Sie Ihr eingesetztes Eigenkapital mit dem gleichen Zinssatz verzinsen, ergibt sich folgendes Bild:

Tabelle 1 Zinsen und Kosten (ohne Tilgung) DM 613 monatlich  
Tabelle 2 Zinsen und Kosten (ohne Tilgung) DM 976 monatlich.  
Die „Kosten“ einer selbst genutzten Wohnung liegen also unter denen einer Mietwohnung. Wenn wir die Tilgung bei dieser Betrachtung „unterschlagen“ dann deshalb, weil Tilgungen ein umgekehrter Sparvorgang sind; sie erhöhen das Vermögen.

Alle Jahre wieder ...

# Vorsicht Neujahrswelle

Schon mehrmals haben wir in unserer BauAktuell darauf hingewiesen, dass bei Verträgen um die Jahreswende Vorsicht geboten ist: Der achtjährige Zeitraum zur Förderung des Wohneigentums beginnt bei Neubauten mit dem Jahr der Fertigstellung. Beim Kauf einer Gebrauchtimobilie\* ist der Zeitpunkt maßgeb-

lich, zu dem der Käufer „wirtschaftlicher Eigentümer“ wird. Im Notarvertrag wird dieser Zeitpunkt festgelegt. Nach dem Eigenheim-Zulagegesetz besteht der Anspruch auf die Eigenheimzulage aber erst mit dem Zeitpunkt der Selbstnutzung der Wohnung/des Hauses. Der Einzug muss daher im Jahr der Fertigstellung bzw. des

Übergangs von Lasten und Nutzen erfolgen. Wenn das Eigentum aber in diesem Jahr noch fertig gestellt ist, Sie jedoch erst im Januar 2002 einziehen, geht die Förderung von einem Jahr verloren.

• Gebrauchtimobilie ist jedes Haus/jede Wohnung, das/die älter ist als zwei Jahre nach der Fertigstellung. Für das Jahr 2001 bedeutet dies: Wohnungen, die 1999 fertig gestellt wurden gelten nur noch bis zum 31. 12. 2001

als Neubauten. Diese Bestimmung ist für Sie deshalb wichtig, weil die Eigenheimzulage für Neubauten DM 5.000, für Altbauten aber nur DM 2.500 jährlich beträgt.

Der Unterschied innerhalb von 8 Jahren beträgt also DM 20.000 mehr oder weniger Förderung. Bei der Kinderzulage (8 \* DM 1.500) gibt es keine Unterschiede. Beim Kauf einer Immobilie ist es deshalb schon wichtig, wie alt diese ist.

# Riester-Rente

In aller Munde ist die Rentenreform zur Förderung der privaten Vorsorge. Verschiedene Formen der Vorsorge werden vom Staat gefördert. Diese Förderung soll Ausgleich dafür sein, dass das Rentenniveau in der gesetzlichen Rentenversicherung von heute 70 % auf 67 % im Jahr 2030 sinkt. Mit der privaten Vorsorge wird ein Vermögen aufgebaut, das Zins- und Zinseszins erwirtschaftet. Aus diesem Vermögen wird dann eine lebenslange Rente gezahlt, die nach dem Namen des Bundesarbeitsministers Walter Riester benannt ist.

Die Schaffung von Wohneigentum gehört auch zu den anerkannten Formen der Anlage. Bei dieser Anlageform wäre es wünschenswert gewesen, wenn die „ersparte Miete“ als „Riester-Rente“ anerkannt würde. Dem ist leider nicht so! Ein kompliziertes und deshalb beratungsintensives Verfahren ist notwendig, wenn die Ansparung zur Finanzierung der eigenen vier Wände herangezogen werden soll. Das entnommene „Eigenkapital“ ist zwar zinsfrei, muss aber bis zum Rentenbeginn (65. Lj.) wieder angespart sein.

Eine Beispielrechnung soll dies verdeutlichen:

Unser Ehepaar, beide berufstätig, 40 Jahre alt, 2 Kinder, 80.000 DM Brutto-Jahreseinkommen (der Übersichtlichkeit wegen keine Erhöhung des Einkommens in den kommenden Jahren) will in 10 Jahren ein Haus/eine Wohnung bauen oder kaufen.

Sie zahlen jährlich den möglichen Höchstbetrag (mtl. Raten) in einen Sparplan ein, das Konto entwickelt sich wie folgt:

In der Tabelle handelt es sich um die jeweiligen Jahresbeträge alle in DM

Jahr	eigene Sparleistung	Grund-Zulage	Kinder-Zulage	Gesamt DM	Zinsen* 4 % p.a.	Saldo DM
2002	472	148	180	800	16	816
2003	472	148	180	800	49	1.665
2004	944	296	360	1.600	99	3.363
2005	944	296	360	1.600	167	5.130
2006	1.416	444	540	2.400	253	7.783
2007	1.416	444	540	2.400	359	10.542
2008	1.888	592	720	3.200	486	14.228
2009	1.888	592	720	3.200	633	18.061
2010	1.888	592	720	3.200	786	22.048
2011	1.888	592	720	3.200	946	26.193
<b>Summen</b>	<b>13.216</b>	<b>4.144</b>	<b>5.040</b>	<b>22.400</b>	<b>3.793</b>	<b>26.193</b>

\* angenommener Zinssatz für den Sparplan

Zum Bau oder Kauf der eigenen vier Wände entnimmt unser Ehepaar das Guthaben aus dem Vertrag. Bestimmung ist, dass dieses Guthaben bei Rentenbeginn wieder angespart sein muss. Zinsen sind nicht zu

zahlen. Dies gilt unabhängig davon, ob weitere Ansparungen zur Begründung der Riester-Rente erfolgen. Der entnommene Betrag muss deshalb vom 2. Jahr der Entnahme ab (2014) „zurückgezahlt“ werden.

## Konditionen für Hypotheken

Zinsbindung Jahre	Nominalzins	Effektivzins
5	4,71	4,91
10	5,01	5,19
15	5,39	5,59
ges. Laufzeit	5,74	5,89

Stand: 9.11.2001

Quelle: Münchener Hypothekenbank eG. Aktuelle Konditionen abrufen unter: [www.muenchener-hyp.de](http://www.muenchener-hyp.de)

Die Belastung aus dem eigentlichen Eigenkapital beträgt so monatlich DM 167. Diese Rate würde auch für ein Darlehen in gleicher Höhe mit einer Annuität ( Zinsen + Tilgung) von 8 % ausreichend sein.

Eine weitere Bestimmung ist, dass die Mindestentnahmesumme DM 20.000 und die Höchstsumme DM 100.000 beträgt. Bei unserem Beispiel könnte die Entnahme deshalb ein Jahr eher erfolgen. Die Höchstsumme wäre nach einer Spardauer von 25 Jahren erreicht. Wenn jemand diese Summe erreichen wollte, müsste dieser in jungen Jahren mit dem Sparen anfangen.

Beispiel wie vor, aber beide Ehegatten 25 Jahre alt.

Entnahme nach 25 Jahren DM 100.000 (105.000 DM wären erreicht); Rückzahlungsbeginn ein Jahr später; monatliche Rate DM 595 da nur noch 14 Jahre zur Verfügung stehen um dieses Vermögen wieder zu bilden. Die Tilgungsrate entspricht einer Annuität von 7,14 % für ein gleich großes Darlehen mit gleicher Laufzeit.

Um die Lesbarkeit der Tabellen und des Aufsatzes nicht zusätzlich zu erschweren, haben wir darauf verzichtet, die einzelnen Beträge auch in Euro anzugeben.

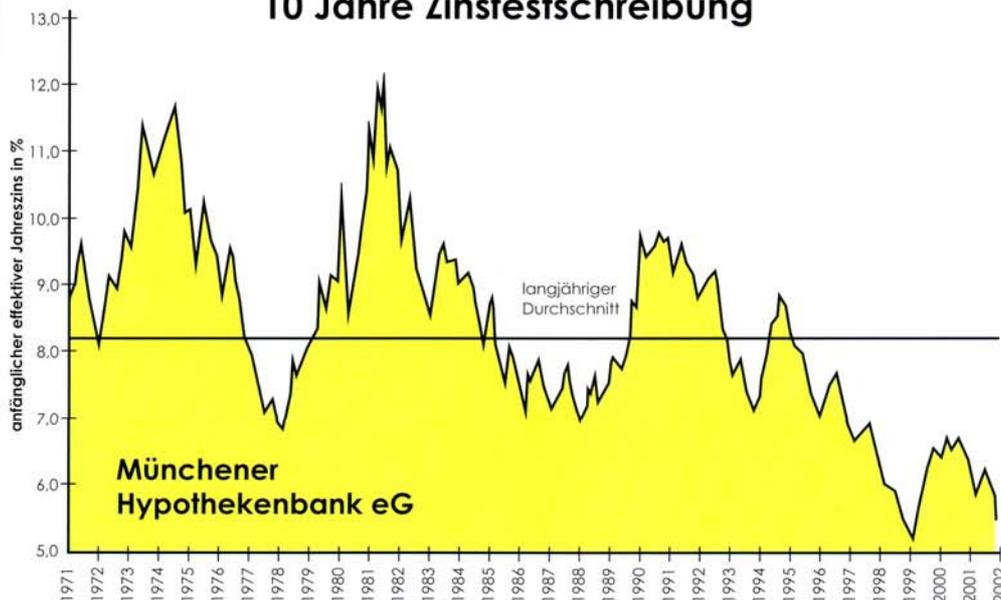
Beides ist falsch: allen zu trauen und keinem zu trauen. Aber der eine Fehler ist doch sozusagen der ehrenwertere, wenn auch der andere mehr Sicherheit bietet.

Seneca  
4 v. Chr. – 65 n. Chr.  
Multimillionär und Philosoph

Es ist sinnlos, von den Göttern zu fordern, was man selber zu leisten vermag.

Epikur  
341-270 v. Chr.

## Baugeldzinsen der Münchener Hypothekenbank eG 10 Jahre Zinsfestschreibung



Quelle: Münchener Hypotheken Bank eG

letzte Änderung: 02.11.2001

## DIE PRODUKTION

Die HÖGNER-Kuschelwand wird im Fertigteilwerk nach den Wünschen unserer Bauherren vorgefertigt. Die statisch erforderliche Bewehrung, das Rohrsystem der Heizleitungen sowie die Leerrohre der Elektroinstallation werden nach Berechnung und Vorgabe der Projektanten eingebaut.

Die HÖGNER-Kuschelwand ist bei jedem Grundriss einsetzbar. Die Wandelemente können bis zu einer Länge von 11,80 m und einer Höhe von 3,40 m gefertigt werden.

Der Transport zur Baustelle erfolgt mit Spezialfahrzeugen, die Montage vor Ort wird durch unser qualifiziertes Fachpersonal ausgeführt.



## DIE VORTEILE

Die Anlagen zur Wärmeerzeugung und Kühlung können effizient und Kosten sparend genutzt und betrieben werden. Leitungsverluste sind gering.

Die großen Heizflächen mit ihren geringen Temperaturunterschieden haben einen so genannten „Selbstregelungseffekt“, d. h. steigt die Lufttemperatur durch externe Einflüsse wie z. B. Sonneneinstrahlung an, so wird die Wärmeabgabe automatisch gestoppt.

Der Temperaturunterschied zwischen Bauteiloberfläche und Raumluft kann aufgrund der Größe der aktivierbaren Fläche gering gehalten werden, Zugerscheinungen und Geräuschentwicklung sind ausgeschlossen.

Bei warmen Wänden kann die Lufttemperatur gegenüber der herkömmlichen Beheizung abgesenkt werden.

Durch die glatte, planebene Oberfläche genügt eine einzige Spachtelung als Grundlage zum Tapezieren. Platz raubende, optisch anspruchsvolle Heizkörper können entfallen.



## FAZIT

**HÖGNER-Kuschelwände sparen Energie und Kosten, geben dem Nutzer im Winter gesunde Wärmestrahlung und vermitteln im Sommer ein angenehmes Raumklima. Die Baukerntemperatur ist geräuschlos. Durch den geringen Energieverbrauch und die niedrigen Temperaturgradienten sind HÖGNER-Kuschelwände hervor-**

**ragend für den Einsatz alternativer Energiequellen geeignet.**

**Das erste HÖGNER-Kuschelwand-Haus steht! Interesse?**

**Weitere Informationen und Beratung erhalten Sie unter:**

**Tel.: 0 98 74 - 6 88 60**

**Wir freuen uns auf Ihren Anruf!**