



# aktuell

## Magazin für Beraten – Planen – Bauen

13. Jahrgang

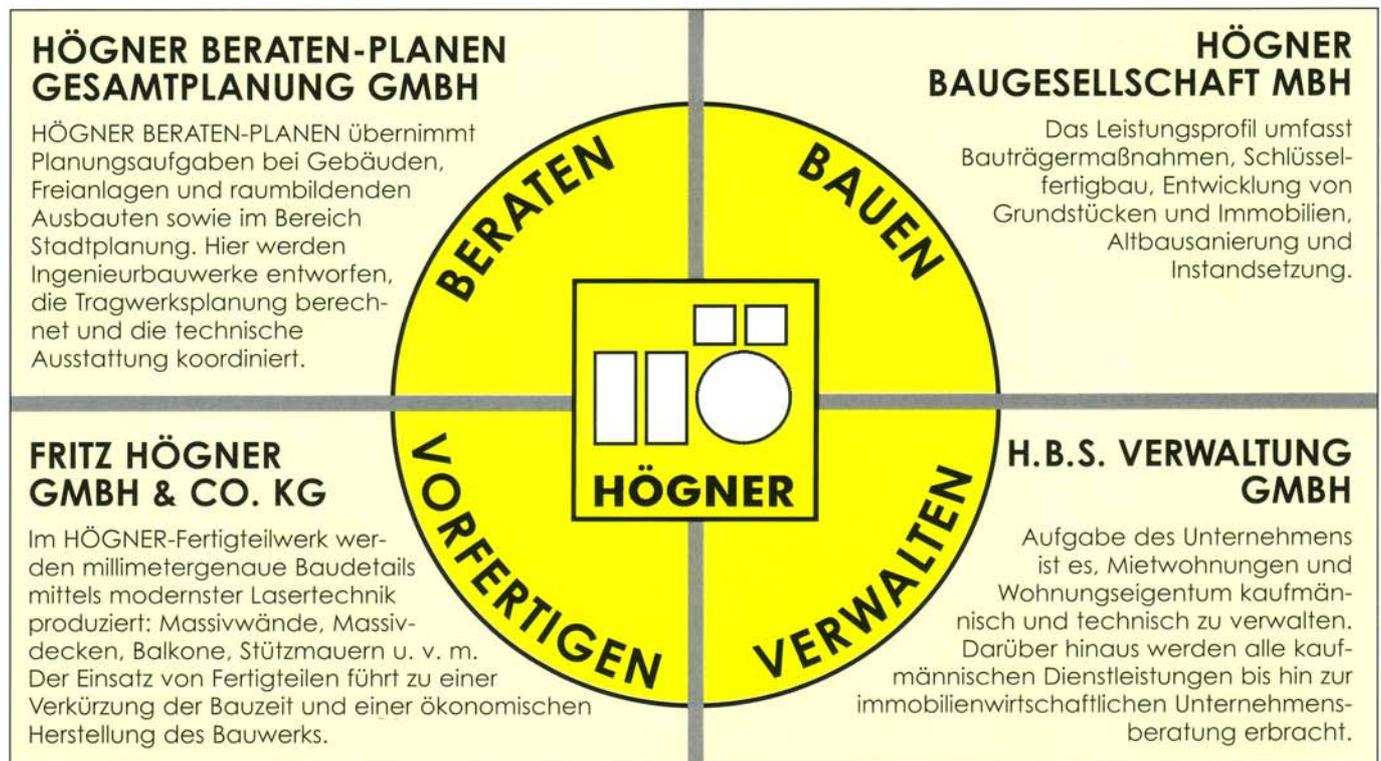
2003

# 111 JAHRE HÖGNER!

Im Jahr 2004 feiert HÖGNER-BAU 111 Jahre Bau- und Unternehmensgeschichte.

Anlass, auf diese Zeit mit all ihren Höhen und Tiefen, Schwierigkeiten und Chancen zurückzublicken! Gelegenheit auch, die verschiedenen Aufgaben und die veränderte Struktur unserer Unternehmen zu präsentieren.

„TRADITION DANK FORTSCHRITT – FORTSCHRITT DANK TRADITION.“



**BERATEN  
PLANEN**

**GESAMT  
PLANUNG**

**HOCHBAU  
TIEFBAU**

**111 JAHRE  
SEIT 1893**



**SYSTEM**

**AM  
BAU**

**H.B.S.  
VERWALTUNG**

**BAU DIENST-  
LEISTUNG**

## Das Grundstück...

- ein dicker Brocken beim Neubau (Kauf)
- viele Möglichkeiten bietet das eigene Grundstück

**A**uch wenn die Baukosten seit Jahren stagnieren oder gar sinken, die Kosten für das Baugrundstück, ob für ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung, sind in Höhen gestiegen, dass sie ganz entscheidend die Kosten für ein Objekt beeinflussen. Bei diesen Grundstückskosten wird sich in Zukunft auch dann nicht viel ändern, wenn nach Grundstücken (Baulücken) gesucht wird, die schon lange erschlossen aber noch nicht bebaut sind. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass, wenn Grundstücke im Bestand der Kommune sind, diese möglichst teuer verkauft werden sollen, damit viel Geld in die leeren Kassen der Städte und Gemeinden fließt.

Aus diesem Grunde ist zu überlegen, das eigene Grundstück, oder das der Eltern, besser zu nutzen. Oftmals sind diese Grundstücke größer und weniger intensiv bebaut, als dies Neubaugrundstücke sind. Durch Anbauten an bestehende Häuser, Umbauten oder Aufstockung bestehender Häuser kann der benötigte Wohnraum geschaffen werden.

**Auch die noch geltenden Förderrichtlinien für die Eigenheimzulage unterstützen die Schaffung neuen Wohnraums in**

**oder an bestehenden Gebäuden. Dies gilt zum Beispiel auch für den Anbau eines Wintergartens, der zu Wohnzwecken geeignet ist.**

Natürlich sorgen wir auch in diesem Bereich mit tollen Ideen, mit unserer großen Erfahrung und dem umfangreichen Know-how für eine reibungslose schlüsselfertige Abwicklung.

Von der Beratung über Skizzen und Zeichnungen und die erforderlichen Unterlagen für Genehmigungen und Bauanträge erhalten Sie die komplette Bauleistung aus einer Hand zum garantierten Festpreis und zu einem festen Termin.

Schaffen Sie mehr Platz, mehr Licht und natürlich mehr Wohnqualität mit uns.

**Sichern Sie sich Ihr Eigenheim! Handeln Sie rasch, Anruf genügt.**

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

*Epikur*

## Instandhaltung, Modernisierung von Wohnraum

**S**eit Jahrzehnten beschäftigen wir uns mit der Schaffung von Wohnraum, sind aber auch Spezialisten mit riesiger Erfahrung für deren Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung. Gerade in bewohnten Gebäuden ist der straffe Ablauf der unterschiedlichsten Handwerksleistungen von besonderer Bedeutung.

Eine ewige Baustelle will niemand; eine Leistung aus einer Hand, schlüsselfertig, mit festem Termin und zum Festpreis schon die Nerven der Bewohner.

Beratung und Betreuung durch nur einen Ansprechpartner ersparen Ihnen Wege, Zeit und die Koordination verschiedener Handwerker. Und... Sauberkeit gehört natürlich auch zu unserer Leistung und diese ist erst dann abgeschlossen, wenn Sie zufrieden sind.

Im übrigen gibt es Bundes- und Länderprogramme, die eine Modernisierung der Wohnung/ des Hauses und die Einsparung von Energie fördern.

Informationen und Konditionen erhalten Sie unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de). **Lassen Sie mehr Sonne in Ihre Wohnung, sparen Sie Energie durch eine neue Heizung, schaffen Sie mehr Wohnqualität für sich und Ihre Familie. Vereinbaren Sie einen Termin mit uns... und Sie kommen schneller ans Ziel!**

## Kaufen günstiger als Miete

**D**iese These haben wir bereits mehrfach vertreten und sie gilt noch immer. Gerade in Bezug auf die Diskussion um die Rente bzw. deren Entwicklung in der Zukunft sollten Sie vorbeugen. Umfragen haben ergeben, dass 85% der Bundesbürger gern in den eigenen vier Wänden wohnen möchten. 40% haben sich diesen Wunsch erfüllt; in den Großstädten liegt diese Quote jedoch erheblich niedriger.

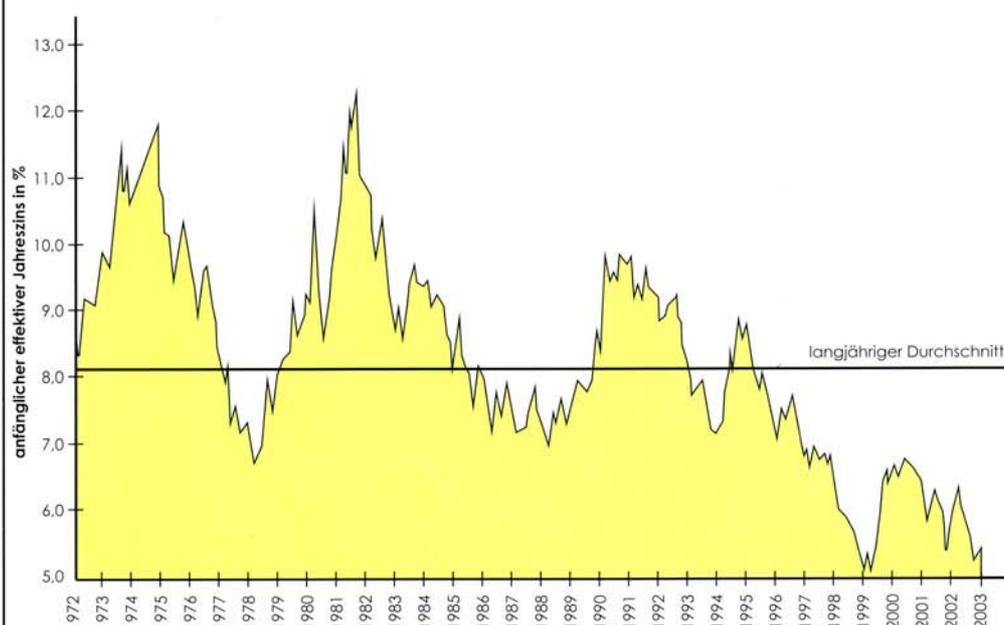
Wunsch und Wirklichkeit klaffen in Deutschland weit auseinander. Der Grund dafür dürfte sein, dass die Belastung aus dem Kauf einer Wohnung in den ersten Jahren höher ist als eine Wohnung zu mieten.

Wenn beispielsweise eine Neubauwohnung mit 80 qm Wohnfläche 156.000 EUR kostet und mit 80% Fremdkapital finanziert wird, ergibt sich bei 5% Zinsen und 1% Tilgung eine Belastung von monatlich rund 625 EUR. Hinzu kommen die Kosten für die Instandsetzungsrücklage und Hausverwaltung (Hauskosten) rund 100 EUR; abgezogen sind derzeit noch 213 EUR Eigenkapitalhilfe (ohne Kinder). Die Belastung ergibt demnach in den ersten 8 Jahren (Ablauf der Förderung) 512 EUR. Die Miete dürfte sich für eine vergleichbare Wohnung auf monatlich 440 EUR belaufen. Ein Mehraufwand von rund 72 EUR.

Gerade aber diese Miete wird sich im Verlauf der kommenden Jahre laufend erhöhen. Unterstellt wird, dass dies mit jährlich 3% der Fall ist. Bereits im 6. Jahr erreicht die Miethöhe dann 510 EUR. Die zu zahlenden Zinsen in Höhe von dann monatlich 488 EUR plus 100 EUR Hauskosten minus 213 EUR Förderung betragen dann also 375 EUR. Da die Annuität (Zinsen und Tilgung zusammen) zumindest während der Zinsfestschreibungszeit von 10 - 15 Jahren oder länger gleich genau gleich hoch (Annuität 625 + Hauskosten 100 - Förderung 213 = 512 EUR) wie die Miete. Ganz wichtig ist in diesem Zusammenhang aber, dass die Tilgung (im 6. Jahr z. B. monatlich 137 EUR) keine Kosten sind, da die Tilgung von Darlehen ein umgekehrter Sparvorgang ist, der das Vermögen erhöht.

Durch die Möglichkeit, den derzeitigen Zinssatz möglichst lange festzuschreiben, dies sollte unbedingt geschehen, ergibt sich für den Käufer der Immobilie eine langfristige Sicherheit, dass sich dieser

## Baugeld – 10 Jahre Zinsfestschreibung



Quelle: Münchener Hypotheken Bank eG

letzte Änderung: 03.11.2003

Zinssatz nicht erhöht. Die monatliche Rate (Annuität) bleibt gleich, weil die ersparten Zinsen aus dem gefügten Darlehens-teil die Tilgung permanent erhöht.

Nach ca. 30 Jahren sind die Fremdmittel komplett gefügt, außer den Hauskosten fallen dann nur noch Kosten an, wenn die Wohnung renoviert werden soll. Die Kosten für Dach, Außenanstrich und -putz und andere Instandsetzungsarbeiten müssten dann durch die monatlichen Instandhaltungskosten gedeckt sein.

Diese Beispielzahlen belegen, dass auch im 9. Jahr nach Kauf und nach Ablauf der Förderung die Summe der Zinsen + Hauskosten nicht höher sind als die errechnete Miete. Aus diesem Grund ist es dringend angeraten rechtzeitig vor dem Ruhestand den Schritt zu selbst genutztem Wohneigentum zu tun. Gerade zu dem Zeitpunkt in dem sich die Einkünfte (Rente) gegenüber dem aktiven Berufsleben erheblich reduzieren sollte der Kauf eines Hauses/einer Wohnung einige Jahre zurückliegen um hohen Mietzahlungen zu entgehen. Sicher ist es leichter in aktiver Zeit eine etwas höhere Belastung zu tragen.

Neben der geringeren Belastung in der eigenen Wohnung/dem eigenen Haus im Alter sollte ein weiterer wichtiger Aspekt beachtet werden. Es lebt sich leichter, wenn man weiß, dass einen die eventuellen Probleme eines Mieters nicht treffen können. Es gibt

zwar umfassenden Kündigungsschutz von Mietern, aber gegen eine Eigenbedarfs-Kündigung des Eigentümers ist kein Mieter gefeit. Es bleibt also ein Risiko, die Wohnung zu verlieren. Der Nutzer einer eigenen Wohnung/eines Hauses muss niemanden fragen ob und wann er renoviert oder den Zustand verbessert und er kann seine Wohnung/sein Haus vererben.

Vieles spricht also dafür, rechtzeitig seine Wohnung/sein Haus zu kaufen oder zu bauen. Weitere Gründe den Entschluss jetzt zu fassen sind die derzeit niedrigen Zinsen ( rd. 5% für 10 Jahre fest) und die noch mögliche Eigenheim-Förderung.

## 2. Rente, eine Immobilie

Im Aufsatz über die selbst genutzte Wohnung sind wir zu dem – nicht überraschenden – Ergebnis gekommen, dass gerade eine solche Investition dazu beiträgt, im Alter mehr von seiner Rente zu haben, wenn von dieser nicht noch Miete zu bezahlen ist. Gleiches gilt auch für die Immobilie – das Haus, die Wohnung – die vermietet wird, um die Altersrente kräftig zu erhöhen. In den letzten Jahren ist der Bau von Mietwohnungen und vermieteten Häusern ganz enorm zurückgegangen. Diese Situation bedeutet, dass besonders in Ballungsgebieten der Bedarf

Konditionen für Hypotheken		
Zinsbindung Jahre	Nominalzins	Effektivzins
5	4,55	4,65
10	5,02	5,14
15	5,51	5,65
ges. Laufzeit	5,97	6,14

Stand: 24.11.2003  
Quelle: Münchener Hypothekenbank eG. Aktuelle Konditionen abrufen unter: [www.muenchener-hyp.de](http://www.muenchener-hyp.de)

an bezahlbaren Mietwohnungen nicht mehr gedeckt werden kann. Im ländlichen Raum halten sich Angebot und Nachfrage noch die Waage. Das Ergebnis sind steigende Mieten, die wir in den vergangenen Jahren schon prognostiziert hatten. Zum Aufbau einer Zusatzrente eignet sich besonders die inflationsgeschützte Immobilie. Inflationsgeschützt heißt, dass bei hohen Inflationsraten – wir wollen diese beileibe nicht herbei reden – Geldvermögen vernichtet werden, wenn die Inflationsraten höher sind als die Zinssätze für Guthaben. Immobilienvermögen „profitieren“ von hohen Inflationsraten durch höhere Preise und höhere Mieten. Wer also mehr für sein Alter tun will, kommt an der Immobilie nicht vorbei. Die günstigen Zinssätze und die noch bestehenden steuerlichen Vorteile sollten deshalb jetzt noch genutzt werden.

## Alle Jahre wieder ... Vorsicht Neujahrsfalle

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 Gebrauchtimmobilie\* ist der Zeitpunkt maßgeblich, 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 2004 einziehen, geht die Förderung von einem Jahr verloren. \*Gebrauchtimmobilie ist jedes Haus / jede Wohnung, das / die älter ist als zwei Jahre nach der Fertigstellung. Für das Jahr 2001 bedeutet dies: Wohnungen, die 2001 fertig gestellt wurden gelten nur noch bis zum 31.12. 2003 als Neubauten. Diese Bestimmung ist für Sie deshalb wichtig, weil die Eigenheimzulage für Neubauten EUR 2.556, für Altbauten aber nur EUR 1.278 jährlich beträgt. Der Unterschied innerhalb von 8 Jahren beträgt also knapp mehr als 10.000 EUR mehr oder weniger Förderung. Bei der Kinderzulage gibt es keine Unterschiede. Beim Kauf einer Immobilie ist es deshalb schon wichtig, wie alt diese ist.

Die Regierung plant die ersatzlose Streichung der Förderung für selbst genutzten Wohnraum. Ob es dazu kommt, wird sich noch in diesem Jahr zeigen. Der Vermittlungsausschuss wird darüber befinden. Bei Abschluss eines Kaufvertrages oder Einreichung eines Bauantrages bis zum 31.12.2003 sichern Sie sich noch die Förderung in bisheriger Höhe, wenn die Einkommensgrenzen eingehalten sind.

Bisherige Förderung jeweils 8 Jahre	Geplant
<b>Fördergrundbetrag</b>	<b>Fördergrundbetrag</b>
<b>Neubau:</b> 5 % der Herstellungs- oder Anschaffungskosten maximal 2.556 EUR	<b>Neubau:</b> keine Förderung mehr
<b>Altbau:</b> 2,5 % der Anschaffungskosten maximal 1.278 EUR	<b>Altbau:</b> keine Förderung mehr
<b>Ausbau bzw. Erweiterung der Wohnung: (z. B. Wintergarten)</b> 2,5 % aus 50 % der Ausbauposten maximal 1.278 EUR	<b>Ausbau bzw. Erweiterung der Wohnung: (z. B. Wintergarten)</b> keine Förderung mehr
<b>Kinderzulage: Neu- u. Altbau, Erweiterung:</b> je Kind 767 EUR	<b>Kinderzulage: Neu- u. Altbau, Erweiterung:</b> keine Förderung mehr
<b>Einkommensgrenzen des/der Antragsteller: Antragsjahr und Vorjahr zusammen</b> ledig 81.807 EUR verheiratet 163.614 EUR je Kind zusätzlich 30.678 EUR	<b>Einkommensgrenzen des/der Antragsteller:</b> entfallen, wenn keine Förderung mehr
Nach Abschluss der Verhandlungen werden wir die wirklichen Änderungen im Internet unter <a href="http://www.arcus-massivhaus.de">www.arcus-massivhaus.de</a> veröffentlichen.	

# Wohnen am Schloss ...

Wohnen am Schloss in einem attraktiven, hellen und großzügigen Neubau inmitten einer lebendigen und außergewöhnlichen Gemeinde, mit allem, was dazu gehört: ein idyllisches Wohnumfeld (am Schloß mit

Schloßpark und nahe der Nikolai-Kirche), optimale Verkehrsanbindung, perfekte Infrastruktur, fußläufige Verbindung zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten und Apotheken.

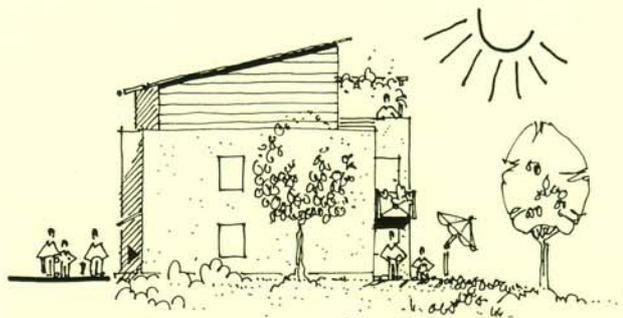


Sechs 2- und 3-Zimmer-**Wohnungen** auf 3 Ebenen bilden eine gemütliche Einheit. Die Wohnungen sind hell und geräumig, mit Schloßpark-Blick, funktionalen Grundrissen, hochwertiger Komplett-Ausstattung, Gegensprechanlage und verfügen über Süd/West-Balkone bzw. Terrasse, Tiefgaragen- und Fahrradabstellplätze sowie individuell abschließbare Keller.

... einfach einziehen und entspannen!

Zwei attraktive **Eckhäuser** mit ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten individuell variierbare Grundrisse, hochwertige Ausstattung, Süd-West-Balkon und Terrasse, Gartenanteil, Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum Haus sowie ein Kellergeschoss mit Hobby- und Heizungsraum.

**Qualität und attraktive Architektur in erstklassiger Grundstückslage zum Festpreis!**



Um Ihren Wohnkomfort zu erhöhen, bieten wir Ihnen die Möglichkeit, durch Grundrissänderungen und individuelle Ausstattung Ihre ganz persönlichen Vorstellungen und Wünsche zu verwirklichen. Eigen- und Sonderleistungen sind selbstverständlich möglich. Oben stehendes Angebot entsteht in zwei Bauabschnitten.

**Wohnen am Schloß... Infos unter: 0 98 74/6 88 60!**

## Personen – Persönliches



Sandra Bär

**Wir bilden aus ...  
– seit 111 Jahren –**

... und geben auch heute in wirtschaftlich schwieriger Zeit jungen Menschen eine berufliche und persönliche Entwicklungsmöglichkeit!



Cem Gayos

**Wir bieten  
Arbeitsplätze ...  
– seit 111 Jahren –**

... und danken Gerhard Griebmeier für 48 Jahre treue Mitarbeit in unserem Unternehmen. Er erlernte bei uns den Beruf des Maurers und übernimmt heute als Meister verantwortungsvolle Führungsaufgaben.



Gerhard Griebmeier

HÖGNER BAU GMBH

BAUSTR. 5 · 91564 NEUENDETTLSAU · TEL. 0 98 74/6 88 60 · FAX 0 98 74/15 15 · HOEGNER@T-ONLINE.DE · WWW.HOEGNER-BAU.DE