



aktuell

Magazin für Beraten - Planen - Bauen

15. Jahrgang

2005



*...willkommen
daheim!*

WOHNEN

"AM SPORTPARK"
NEUENDETTLSAU



WIR REALISIEREN... IHRE WOHNTRÄUME

Moderne Einfamilienhäuser, komfortable Doppelhaushälften und attraktive Eigentumswohnungen.

Flexible Grundrisse, Garage, Carport, Dachterrasse, Hobbykeller... und viel Platz für den Freiraum, den Sie zum Leben brauchen!

Weitere Informationen: www.wohnen-am-sportpark.de

Eigenheim – Förderung vor dem Aus!

Die eigene Nutzung von Immobilien wird derzeit noch gefördert.

Wer den Kauf oder die Herstellung (Kaufvertrag/ Bauantrag) vorziehen kann, sollte dies tun.

Nach wie vor sind die Zinsen für langfristige Baufinanzierungen äußerst günstig. Insbesondere auch aus diesem Grund ist Eile geboten (siehe auch „Zinserhöhungen?“). Diese Förderung gilt auch für Rentner, wenn diese ihren Anspruch nicht durch frühere Förderungen verwirkt haben. Fragen Sie uns, wir beraten Sie.

Verschiedene Städte und Gemeinden fördern Familien beim Kauf eines Grundstücks. Sie bieten kinderreichen Familien einen Preisnachlass auf Grundstücke, die sie verkaufen, an.

Außerdem stehen – je nach Bundesland – unterschiedliche Förderprogramme für Familien mit Kindern für Kauf und Herstellung von eigen genutztem Wohnraum zur Verfügung.

Derzeitige Eigenheimförderung

Einkommensgrenzen	Bauherr allein stehend: 70.000 € Bauherr verheiratet: 140.000 € Gesamteinkommen für das Antragsjahr und das Vorjahr. Diese Beträge erhöhen sich um 30.000 € je Kind. Bei Alleinstehenden muss es sich um die 1. Wohnungs-Förderung handeln, bei Verheirateten steht die Förderung jedem Ehegatten 1-mal zu (max. 8 Jahre).
Förderbetrag	1 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten Förderung maximal jedoch 1.250 € Förderbetrag je Kind 800 €
Erster Anspruch	Jahr des Einzugs (bei Fertigstellung z. B. Nov./Dez. 2005 muss bezogen werden, um nicht 1 Jahr der Förderung zu verlieren).

Forward-Darlehen

Für alle, die schon vor Jahren Wohneigentum mit Darlehen oder Hypotheken gebaut oder erworben haben, kann die neue Finanzierungsform Sicherheit und Vorteile für die kommenden Jahre bieten. Wenn wir davon ausgehen, dass die langfristigen Zinsen im nächsten Jahr ansteigen, sollten diejenigen tätig werden, deren Zinsfestschreibung in den kommenden 42 Monaten abläuft. Es besteht nämlich durch diese kreative Finanzierungsart die Möglichkeit, die derzeit günstigen Zinskonditionen für die nächsten 5, 10, 15 Jahre oder länger zu sichern. Und das geht so:

Ihr Darlehen beträgt am 31.12.2006 (Ende der Zinsfestschreibung) noch 100.000 € und ist derzeit mit 5,5 % zu verzinsen. Ihre monatliche Rate beträgt z.B. 650 €.

Sie sorgen bereits jetzt dafür, dass der Zinssatz bis Ende 2016 (oder kürzer/länger) festgeschrieben ist. Sie beantragen z. B. auf den 1. 1. 2007 ein neues Darlehen und lassen sich schon heute den Zinssatz bis zum 31.12.2016 festschreiben.

Der Zinssatz beträgt dann rund 3,60 % p.a. Die Anbieter von Forward-Darlehen berechnen einen Zuschlag von 0,025 % pro Monat wenn das Darlehen später als 6 Mona-

te beansprucht wird. Im Beispiel – das Darlehen wird erst 12 Monate nach Beantragung in Anspruch genommen – errechnet sich ein Zuschlag von 0,15 %-Punkten (6 Monate * 0,025 %) auf den o.g. Zinssatz. Der Zinssatz ab 1. 1. 2007 beträgt also 3,75 % p.a.

Wenn Sie die monatliche Rate beibehalten und keine Sonderzahlungen leisten wollen oder können, ergibt sich eine Laufzeit von rund 23 Jahren ab 1.1.2007. In diesem Falle wäre es besser, den Zinssatz gleich auf 20 Jahre (Zinssatz zzt. rd. 4 % + 0,15 % = 4,15 %) festschreiben zu lassen. Wenn der Zinssatz für Baufinanzierungen Ende 2006 höher als 3,75 % bzw. 4,15 % liegt, haben Sie sinnvoll gehandelt und zahlen für die kommenden 10 bzw. 20 Jahre geringere Zinsen.

Wenn Ihr bisheriger Darlehensgeber ein derartiges Forward-Darlehen nicht gewährt, fallen bei einer Umschuldung Kosten für Abtretung/Neueintragung der Grundschulden zu Gunsten des neuen Geldgebers an.

Wenn die Zinsfestschreibung Ihres Darlehens also bald ausläuft sollten Sie überlegen, die derzeit günstigen Konditionen zu sichern. Eine Gewähr dafür, dass die Zinsen bei Ablauf Ihrer jetzigen Zinsfestschreibung höher sind, gibt es nicht. Entscheiden Sie selbst!

Wohnungsmarkt

In den letzten Jahren hat die Bereitschaft in Wohnimmobilien zu investieren erheblich nachgelassen. Diese Tatsache führte dazu, dass sich Angebot und Nachfrage für Mietwohnungen – je nach Standort – angeglichen haben. In Ballungsräumen besteht erheblicher Bedarf an bezahlbaren Wohnungen. Erstmals werden in Großstädten Büroflächen in Wohnungen umgewidmet. Bisher war dies umgekehrt.

Da der Wohnflächenbedarf je Person weiter ansteigt (Single-Haushalte) ist langfristig mit steigenden Mieten zu rechnen. Wenn zu dieser Tatsache noch die wahrscheinliche Befürchtung tritt, dass den Rentner in den nächsten Jahren mehrere Null-Runden treffen, wird die eigen genutzte Immobilie immer wichtiger. Was „erhöht“ die Rente wirkungsvoller als in

der eigenen Wohnung/ dem eigenen Haus zu wohnen? Außerdem gehören fällige Mieterhöhungen und die Kündigung wegen Eigenbedarf der Vergangenheit an.

Nutzen Sie deshalb die günstigen Zinsen und die noch geltende Eigenheim-Förderung zu den „eigenen vier Wänden“ zu kommen.

Dieser Vorschlag gilt natürlich auch für die junge Generation, da sich die finanzielle Situation im Alter für diese mit Sicherheit nicht verbessert, eher verschlechtert. Meistens ist die Belastung aus dem Kauf einer Wohnung/ eines Hauses heute nicht höher als die Miete einer adäquaten Wohnung wenn Eigenkapital und/oder die berühmte „Muskelhypothek“ eingebracht wird/werden. Wir unterbreiten Ihnen gern ein Angebot und sagen Ihnen, wie hoch Ihre monatliche Belastung ist.

Konditionen für Hypotheken

Zinsfestschreibung	Zinssatz nominell	Zinssatz effektiv
5 Jahre	3,23	3,29
10 Jahre	3,58	3,65
15 Jahre	3,83	3,91
20 Jahre	4,03	4,09

Stand: 7. 11. 2005
Quelle: Interhyp

Zinserhöhungen?

Insbesondere auf die gestiegenen Energie-Preise wird die Europäische Zentralbank (EZB) reagieren und die Zinsen erhöhen. Aus den Äußerungen des Präsidenten Trichet und anderer Fachleute wird es Zinserhöhungen geben, wenn oder bevor die „geduldete“ Inflationsrate erreicht wird.

Gewiss, die vor sich hin dümpelnde Konjunktur verträgt keine Zinserhöhung. Da die EZB aber nicht für die Konjunktur sondern für die Geldwertstabilität verant-

wortlich ist, wird allein danach (oder doch mit einem Auge auf die Konjunktur?) entschieden, die Stabilität des Euro zu erhalten. Die Diskussion über eventuelle Zinserhöhungen hat bei den langfristigen Zinssätzen (10 Jahre) zu einer Erhöhung um rund 0,5 %-Punkte auf jetzt knapp 3,60 % geführt. Das heißt: Inflationsangst und die letzte Zinserhöhung in den USA sind bereits eingepreist.

In den USA sind in den letzten Monaten die Leit-Zinsen in 12 kleinen Schritten von 1 % auf nunmehr 4 % erhöht worden. Dies geschah um die

Inflationsrate in Grenzen zu halten. Anders als in Euro-land ist die Konjunktur in Amerika allerdings sehr robust. Im langfristigen Bereich stiegen die Zinsen hier moderat um 0,5 – 0,6 %-Punkte.

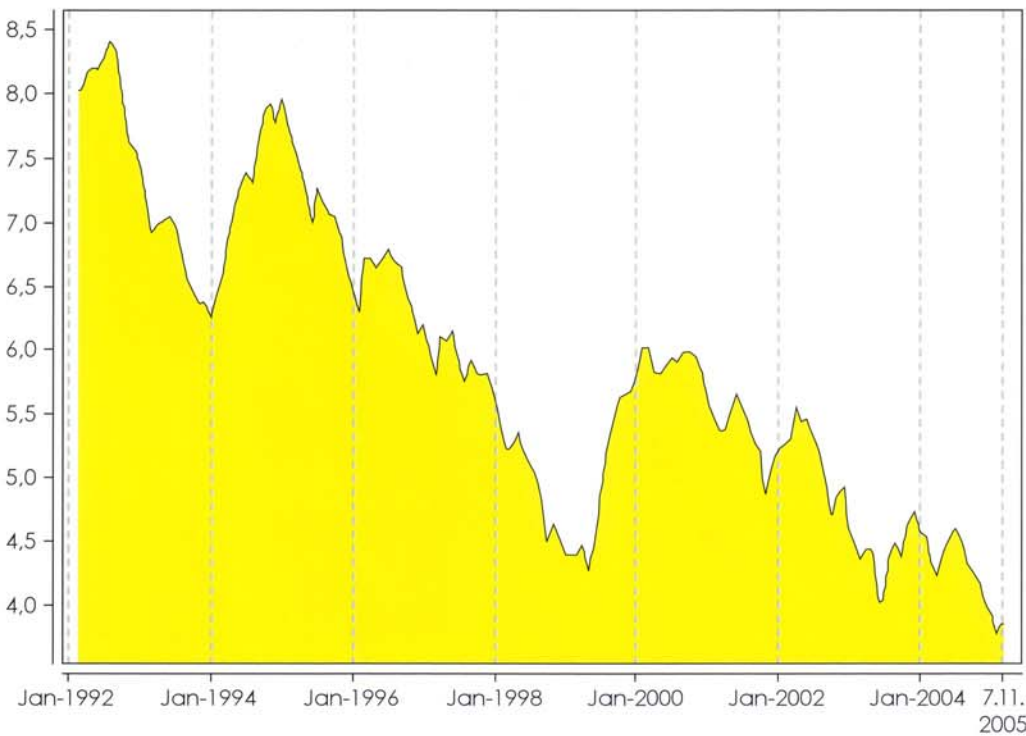
Trotzdem ist es fraglich, ob sich Europa von der Zinsentwicklung in den USA auch weiterhin abkoppeln kann. In der Vergangenheit entwickelten sich die Zinssätze oft im Gleichschritt mit nur geringen Unterschieden. Der Unterschied bei den Refinanzierungs-Sätzen beträgt momentan aber volle 100 % (USA 4 %/EuroZone 2 %).

Energie

Dieses Thema beschäftigt uns alle. Öl- und Gasvorkommen sind endlich. Die Vorkommen werden in 20 bzw. 40 Jahren aufgebraucht sein. Besonders durch die Auswirkungen des Hurrikans „Katrina“ stiegen die Preise für Öl und Gas überproportional an. Die Spekulation war außerdem nicht schuldlos an dieser Entwicklung. Die Autofahrer merkten diese Verteuerung sofort. Durch die höheren Kosten auf dem Rohstoffmarkt zogen natürlich auch die Kosten für die übrigen Energieträger wie z. B. Strom kräftig an. Experten sind der Meinung, dass es in den kommenden zwei Jahren zu weiteren Kostensteigerungen auf dem Markt kommt. Hinweis auf diese Entwicklung geben die Terminkontrakte (Futures) die an der European Energy Exchange (EEX) in Leipzig gehandelt werden. Die Preise zeigen hier eindeutig und seit langem in eine Richtung: aufwärts.

Nicht nur die privaten Stromverbraucher, die diese Erhöhung erst später bei der Jahresabrechnung oder der Erhöhungsanzeige ihres Versorgers merken sind von dieser Entwicklung betroffen. Die deutsche Industrie merkt es meistens sofort. Die Erhöhung verteuert die Produktion und beeinträchtigt dadurch die Wettbewerbsfähigkeit.

Im Preis von Strom gibt es drei entscheidende „Blöcke“: Erzeugungskosten ca. 30 %; Netzgebühren rund 30 % und rund 40 % fallen für Umsatzsteuer, Konzessionsabgaben und Ökosteuer an. Da ein Großteil der Kosten vom Staat beeinflusst wird, ist kaum zu erwarten, dass sich die Preise nach unten bewegen. Es hilft deshalb nur eines: Energie einsparen.



Zinsbindung: 10 Jahre; Hoch: 9,04 %; Tief: 3,24 %; Durchschnitt: 5,92 %

Quelle: Interhyp **Betrachtungszeitraum:** von Januar 1992 bis November 2005

Energie sparen

Für jeden Hauseigentümer gibt es verschiedene Möglichkeiten, Primär-Energie einzusparen, auch und insbesondere bei Altbauten.

- Haus- u. Gebäude-isolierung
- Einbau moderner Heizsysteme
 - Kontrollierte Lüftung
 - Kraft-Wärme-Kopplung
 - Wärmepumpe

- Absenkung der Raumtemperatur
- Wintergarten/Verglasung Balkon

Die Vorteile der Kraft-Wärme-Kopplung ergeben sich allerdings erst bei einer zu beheizenden Fläche von 250 qm. Trotz erheblich höheren Investitionskosten (fast 3fach höher als bei Gas-Brennwert) ergibt sich bereits nach 5 – 6 Jahren eine Amortisation dieser Kosten.

Die Amortisation muss im Einzelfall geprüft werden.

Wir führen gerne eine individuelle Beratung zur Energie-Optimierung bei Ihrer Bestandsimmobilie durch. Fragen Sie uns!

Woran du selbst schuld bist,
das schiebe nicht auf die Verhältnisse.

Dionysius Cato



RENNEN WAS DAS ZEUG HÄLT AUCH IM NEUEN SCHULJAHR!

Auch 2005/2006 sponsert HÖGNER-BAU wieder die sportlichen Aktivitäten der Neuendettelsauer Realschüler/-innen beim Fitness-Contest. In den Disziplinen Munlauf, Geräteparcours, Spieleparcours, Schwimmen und Leichtathletik treten rd. 450 Schüler gegeneinander an, um am Schuljahresende die sportlichste Schulklasse sowie die fittesten Schüler zu prämiieren.



Die Vielzahl der Wettbewerbe ermöglicht jedem Schüler, gute Leistungen zu erzielen und die positive Resonanz im letzten Schuljahr motivierte Lehrer und Sponsoren zu einer sportlichen Neuauflage, denn: **FIT SEIN MACHT SPASS!!!**

Bild: Siegerehrung

Bild: Tanzvorführung

HÖGNER - DER BAUPARTNER FÜR DEN MITTELSTAND

Auch in diesem Jahr konnten wir wieder einige interessante Gewerbe- und Industriebauten realisieren, so z.B. für die



Feyl Automobile GmbH in Heilsbronn

einen Hallenanbau mit Reifenlager, Autowaschanlage, 2 Werkstattplätzen, TÜV-Prüfplatz und Karosseriewerkstatt.

Einbauteile (z.B. Hebebühnen) stellten hohe Ansprüche an die Genauigkeit der Bauausführung (Toleranzmaß: 2 mm).

Terminsicherheit durch zugesagte Inbetriebnahme bei knapper Bauzeit erforderte eine präzise Arbeitsplanung.

Bild: Wandmontage, Höhe: 5,50 m



Senso Additive GmbH in Neuendettelsau

eine Produktionshalle (3.562 m³ bzw. 585 m²), eine Lagerhalle (mit 7.200 m³ bzw. 798 m²) sowie ein Verwaltungsgebäude (mit 1.950 m³ bzw. 405 m²).

Die Rekordbauzeit von nur ca. 12 Wochen war durch eine optimierte Planung und Bauausführung sowie hochpräzise

lasergestützte Fertigung der Bauteile im unternehmenseigenen Fertigteilwerk zu erzielen.

Bild: Rohbau Verwaltung und Fertigung

HÖGNER BAU GMBH

BAUSTRASSE 8 • 91564 NEUENDETTLSAU • TEL.: 09874/68860 • FAX: 09874/1515 • INFO@HOEGNER-BAU.DE • WWW.HOEGNER-BAU.DE