



aktuell

Magazin für Beraten - Planen- Bauen

2. Jahrgang

15. Januar 1992

Nr. 1/1992

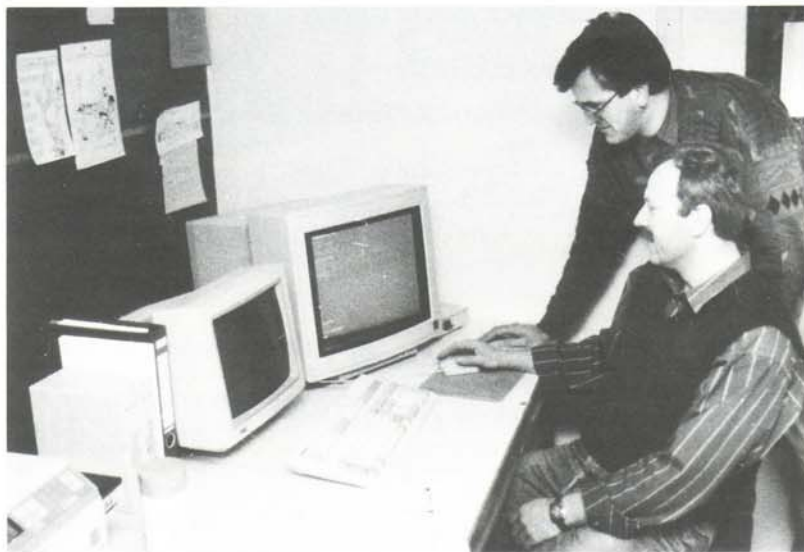
Häuser entstehen am Bildschirm

Neuendettelsau (pdo)
Mit einer Datenverarbeitungsanlage im Bereich der Konstruktion ist die Firma Högner jetzt noch schneller in der Lage auf Kundenwünsche zu reagieren. Konkret: Beraten, planen und bauen gehen jetzt rationeller und unter ständiger noch genaueren Kostenkontrolle zur Sicherheit beider Partner.

Inovatives Denken war und ist seit der Gründung der Firma im Jahre 1893 Bestandteil der Unternehmensphilosophie. Das begann schon mit dem Gründer, der sofort erkannte, daß Fertigteilen die Zukunft gehört. Erst waren es Zaunpfosten, Fensterstürze und Gehwegplatten, die von Neuendettelsau in die Umgebung gingen. In der Konsequenz des einmal begonnenen Weges gehört heute die Produktion von hochtechnisierten Fertigteilen in das Unternehmenskonzept.

Für den Diplom-Ingenieur und Wirtschaftswissenschaftler Wolfgang Högner war es daher selbstverständlich, daß er sich dem Trend zu EDV-unterstützten Systemen nicht verschloß. Mit der neuen Ausrüstung werden Grundrisse nach individuellen Vorgaben erstellt.

Nur mit wenigen Knopfdrücken wird bald ein dreidimensionales Bild auf dem Schirm oder einem Ausdruck sichtbar. Auch der technische Laie kann sich sofort ein Bild machen, wie bei einer Luftaufnahme. Der Kunde muß nicht nur Pläne studieren.



Wo früher Zeichenbretter standen, da bestimmen jetzt mehr und mehr Computer das Bild in den Konstruktionsbüros von Högner. Das neue EDV-System bietet den Bauherren einen vollständigen Überblick, demnächst auch in räumlichen Darstellungen. F.: hjo

Sicher und schnell gehen aber auch Veränderungen. Werden eine Wand oder eine Tür verschoben, dann wandern die Fenster mit. Das heißt für den Bauherren: In der Planungsphase kann er noch schneller schwarz auf weiß sehen, was sich tut.

Högner bietet schlüsselfertig mit Festpreisgarantie an. Das ist für den privaten Bauherren ebenso wichtig, wie für den kommerziellen Anleger. Beide wollen vorher genau wissen, was unter dem Strich herauskommt. Die Firma steht zu ihrem Wort.

Da kommt gerade jener Teil der EDV gerade richtig, der präzise die Massen ermittelt, also sagt, welche Mengen an Steinen oder Beton gebraucht werden. Gleichzeitig wird ein Leistungsverzeichnis ausgedruckt, damit die Kosten jederzeit fest im Griff sind. Dies ist vor allem für die

öffentlichen Bauträger bei der Vergabe besonders wichtig.

Besonders für den ständig wachsenden Bereich des Industriebaus ist das CAD-System unverzichtbar. Oft ändern sich schon während der Bauphase die Anforderungen an die Produktion und die Verwaltungsabläufe. Dann braucht der Kunde sofort kompetente Änderungsvorschläge, versehen mit den erforderlichen Parametern für das Financing. Dies bietet das neue Equipment von Högner, nützlich vor allem in einer Zeit, in der architektonisch hochwertiger Industriebau an Boden gewinnt.

Die richtige Wahl

Die Nummer für den richtigen Ansprechpartner:
09874/756

Der Staat hilft beim Bauen

Der Staat hilft jetzt noch stärker beim Bauen. Die Abschreibungssätze wurden aus 50 Prozent der Grundstückskosten und aus den vollen Baukosten auf sechs Prozent für die ersten vier Jahre und fünf Prozent für die folgenden vier erhöht. Die höchstzulässige Summe insgesamt darf 330.000 Mark nicht überschreiten.

Ein Experte der Sparkasse hat ausgerechnet, was Familie Mustermann für eine Doppelhaushälfte monatlich zahlen muß, die 360.000 Mark kostet. Um es vorwegzunehmen: Unter der Voraussetzung, daß die Mustermanns 75.000 Mark im Jahr verdienen, belastet sie ihr neues Heim mit monatlich 1.492,50 Mark - nicht viel mehr als eine vergleichbare Mietwohnung kostet.

Hier das Rechenbeispiel des Experten:

Kaufpreis/Gestehungskosten:

Kaufpreis einschl. 40.000 DM Grundstücksk.	360.000,00 DM
Nebenkosten	20.000,00 DM
Disagio aus der Restfinanzierung	<u>12.500,00 DM</u>
Summe:	392.500,00 DM

Finanzierung:

Barmittel (Erbschaft, Gespartes etc.)	72.500,00 DM
Eigenleistung (z.B. Malerarbeiten)	20.000,00 DM
Bausparvertrag (Guthaben 20.000 DM)*	50.000,00 DM
Sparkassenhypothek	<u>250.000,00 DM</u>

7,7 % Zinsen, 1 % Tilgung, 96 Prozent Auszahlung, Zins vier Jahre fest 9,63 %

Gesamtfinanzierung: 392.500,00 DM

Monatliche Bruttokosten:

Bausparvertrag	300,00 DM
Sparkassenhypothek	<u>1.812,50 DM</u>
Summe der Bruttokosten	2.112,50 DM

Monatliche Änderung der Einkommensteuer:

Steuerbegünstigung vier Jahre 6% lt. § 10e EStG	620,00 DM
Schuldzinsenabzug nur von 1992 bis 1994*	<u>(230,00 DM)</u>
Steuerersparnis monatlich	620,00 DM

Monatliche Nettokosten:

Bruttokosten insgesamt	2.112,50 DM
Abzug Steuerersparnis	<u>620,00 DM</u>
Nettokosten*	<u>1.492,50 DM</u>

* In den ersten zwei Jahren zusätzlich monatlich Schuldzinsenabzug von 230,00 DM

Es gibt noch weitere Hilfen

Der Staat hält noch eine Reihe von weiteren Hilfsmöglichkeiten bereit. So stehen dem Bauherren unter gewissen Umständen für jedes Kind 1.000 Mark zu, die er von der Steuerschuld abziehen kann. Besondere Hilfen gibt es auch für Spätaussiedler. Auf jeden Fall lohnt sich ein Beratungsgespräch bei der Sparkasse oder der Bausparkasse. Auch die Landratsämter, beziehungsweise Stadtverwaltungen helfen mit Rat und Tat weiter.

Ans Alter denken

Mieten oder schlüsselfertig bauen? Das ist eine Frage, die nicht aus dem Augenblick heraus entschieden werden sollte, sondern auch im Hinblick auf das Alter werden.

Noch bevor in den letzten Monaten die Mieten explodierten, haben Finanzexperten die Frage untersucht. Ihre Zahlen sprechen eindeutig dafür, daß Bauen auch ein Stück aktiver Altersvorsorge ist.

Hier die Zahlen des unabhängigen Instituts: Eigenheimbesitzer, die bis 38 Jahre alt sind, geben 35,4 Prozent ihres Einkommens für ihr Haus und dessen Unterhalt aus. Zwischen 39 und 58 Jahren ermäßigt sich der Satz schon auf 21,2 Prozent. Im Alter von 60 Jahren schließlich zahlen Eigenheimbesitzer nur noch 12,3 Prozent ihres Nettoeinkommens für das Wohnen.

Mieter sind schlechter dran

Hält man die Zahlen der Mieter dagegen, so sind sie auf die Dauer gesehen eindeutig schlechter dran. Mit 38 Jahren beträgt der Anteil der Mieten an ihren verfügbaren Einkommen 24,4 Prozent. Dieser Satz ändert sich nur wenig bis zum Alter von 60 Jahren. Dann jedoch schnellert er auf mehr als das Doppelte an, was ein Haus- oder Eigentumswohnungsbesitzer aufbringen muß: Auf 25 Prozent.

Dies bedeutet, daß ausgerechnet in den Jahren, in denen das Einkommen altersbedingt am niedrigsten ist, die Besitzer von Wohneigentum besser gestellt sind als in der Zeit des höchsten Verdienstes.

Was ist Disagio?

Beim Disagio behält die Bank einen Teil des Kredites ein, das Disagio. Die Zinsen sind niedriger. Am besten man fragt die Sparkasse.

Anspruchsvoller wohnen in Neuendettelsau



Neuendettelsau (ff) - Wegen der sehr hohen Lebensqualität wird Neuendettelsau zu einem immer mehr gefragten Wohnort. Högner trägt dem Rechnung und errichtet demnächst schlüsselfertig zum Festpreis 42 besonders hochwertige Eigentumswohnungen in der Flurstraße, auch ein interessantes Investitionsobjekt.

Als Ergebnis jahrelanger Politik ist Neuendettelsau ein Wohnort par excellence: Ohne störende Industrie, dafür mit allen Freizeiteinrichtungen von der Reithalle bis zum Freizeitbad. Alle Schultypen sind am Ort, die medizinische Versorgung entspricht der einer Mittelstadt. Die gesamte Infrastruktur gilt in Westmittelfranken als vorbildhaft.

Lage wie im Bilderbuch

Der Ort liegt inmitten von Wiesen, Feldern und Wald und doch sind die Städte Nürnberg und Ansbach schnell erreichbar. Mit dem "Neuen Fränkischen Seenland" liegt nur wenige Autominuten entfernt eine Landschaft, die ein Eldorado für Surfer, Segler und Wanderer ist.

Durch das Diakoniewerk und die Augustana-Hochschule sind

die Beschäftigungsverhältnisse auf einem hohen Niveau stabil. Die Kommunalsteuern bewegen sich am unteren Ende der Skala in der Region.

Der hervorragenden Lage des Ortes entspricht die von Högner geplante Wohnanlage in der Flurstraße. Sie liegt zentral, aber abseits des Verkehrslärms. Sie wird auf einem "Filetstück" des örtlichen Grundstückmarktes errichtet.

Hochwertige Architektur

Entsprechend hoch hat das Unternehmen die architektonischen Ziele gesteckt. Um einen grünen Innenhof, unter dem sich die Tiefgarage versteckt, gruppieren sich die Häuser. Vom 42 qm großen Appartement für den Single bis zur familiengerechten Wohnung von 121 qm reicht das Angebot. Der sorgfältige Umgang mit der Grundfläche schlägt sich im günstigen Preis nieder.

Die Bauexperten von Högner haben genau kalkuliert. Der Preis für die Wohnungen einschließlich Garage und Stellplatz stehen fest. Das bedeutet jedoch nicht, daß die Ausstattung nicht individuell bestimmt werden kann, die ohnedies mit Balkons und energiesparenden Wintergärten schon üppig ist. Die Beratung sichert, daß keine Wohnungen "von der Stange" entstehen.

Gerade jetzt in der konkreten Planungsphase sind auch noch Änderungen der Grundrisse im Rahmen der technischen Möglichkeiten machbar.

Als ein Bauunternehmen, das seit fast 100 Jahren regional arbeitet, kann Högner ständig seine hohen Qualitätsansprüche unter Beweis stellen.

Bei einem erfahrenen Partner von Banken und Sparkassen stimmt auch die Beratung in finanziellen Dingen. Fehlt im Einzelfall Detailwissen im Haus, dann können computerberechnete Ex-

Finanzielle Beratung

perten innerhalb von Minuten während des Beratungsgesprächs eingeholt werden. Das gilt sowohl beim Ausloten der Möglichkeiten des privaten Bauherren, wie auch beim kommerziellen Anleger. Er kann sicher sein, daß seine steuerliche Situation genau berücksichtigt wird.

Die überdurchschnittlichen Einkommen, der anhaltende Zuzug aus dem Ballungsraum, die hohe Wohnqualität bei geringen Lebenshaltungskosten und mehr machen Immobilien in Neuendettelsau zu einer hochrentierlichen Geldanlage. Allein in den letzten sechs Jahren stieg der Wert von Eigentumswohnungen von 1.850 auf 3.150 DM pro Quadratmeter.

Die neuen "jungen" Alten

(ff) Es stimmt nicht mehr, das Klischee von der armen Rentnerin und den abgeschobenen Alten, die nicht am Leben teilnehmen können. Eine neue Generation von "jungen Senioren" hat ihr Leben fest in die eigenen Hände genommen, bestimmt über sich und sein Vermögen selbst.

Sicher, es gibt sie leider immer noch, jene 2,5 Millionen Pflegebedürftige über 60 Jahre. Ihnen steht jedoch die Mehrheit jener gegenüber, die selbstbewußt und kritisch ihr eigenes Reich verwalten. Und: Sie haben das notwendige Geld dazu. Bei einer Befragung bezeichneten nur 14 Prozent aller Rentner ihre finanzielle Lage als schlecht. Die überwiegende Mehrheit sagte, ihr gehe es gut bis sehr gut.

Senioren haben Vermögen

Das deckt sich mit den Beobachtungen der Banken und Versicherungen. Die Bundesbürger haben derzeit drei Billionen Mark Privatvermögen angehäufelt. Über den größten Teil verfügen diejenigen, die am Ende ihres Erwerbslebens stehen, zum Beispiel ihre Lebensversicherung ausbezahlt bekommen haben oder diese als "zweite Rente" oder gar dritte oder vierte nutzen.

Die Senioren von heute kennen aber auch noch alle die unsicheren Zeiten und gehen daher mit ihrem Geld sorgfältig um. Sie sind noch nicht von Kindesbeinen an mit der Konsumgesellschaft groß geworden. Nicht Geiz bestimmt ihren Umgang mit dem Geld, aber Solidität. Daher erleben es die Bauunternehmen oft, daß es nicht die jungen "Singles" sind, die sich komfortable Appartements kaufen, sondern ältere Menschen, die einmal so ihr Geld krisenfest anlegen und zum anderen sich bis in das hohe Alter hinein ein großes Stück an Unabhängigkeit bewahren.

Nicht ausgeschlossen ist es, daß in der nächsten Generation es die Enkel sein werden, die die komfortablen Wohnungen in der Erbfolge in Besitz nehmen. Denn diese Generation heiratet immer später und immer seltener.

Die Solidität hindert die "jungen Alten" jedoch nicht daran, sich auch etwas zu gönnen. Es bleibt für diese Zwecke immer mehr Geld übrig. Das hängt damit zusammen, daß zwischen 1950 und 1984 die Mark mehr wert geworden ist. So sank der Prozentsatz für den Grundbesitzunterhalt von 78 auf 59 Prozent - bei steigenden Renten. Da ist schon einmal eine Fernreise möglich, oder ein längerer Urlaub im sonnigen Süden, wenn es bei uns Winter ist.

Kräftig zugelangt

(nn) Eine Großbank stellt den Käufern von Aktien unter 5000 Mark neuerdings eine Bearbeitungsgebühr von 50 Mark in Rechnung. Der gleiche Betrag wird beim Verkauf fällig. Dadurch können Kursgewinne dahinschmelzen wie der Schnee in der Sonne. Der Kommentator eines Wirtschaftsjournalisten: "Das ist ein Schlag ins Gesicht von allen Kleinanlegern!"

Mieter übernehmen Kosten des Hauswirts

(ff) Das Hamburger Gewos-Institut hat festgestellt, daß immer mehr Mieter bereit sind, Geld für solche Arbeiten auszugeben, für die nach dem Mietvertrag eigentlich der Vermieter zuständig wäre. Das führt unter anderem dazu, daß jede fünfte Badsanierung vom Mieter selbst erledigt wurde. Selbst sieben Prozent aller Treppenhäuser wurden nicht vom Hausherrn renoviert. Fast ebenso oft kam eine neue Heizung ins Haus, bei der die Mieter die Kosten trugen. Dies wird damit erklärt, daß die Mieter so glauben, eher ein dauerndes Anrecht auf die gemietete Wohnung zu erwerben. Bei Kündigungen gibt es dann Streit um die Abstands Zahlungen.

Ganz schlechte Karten für die Gartenzwerge

(pdo) Einen kuriosen Streit gab es in einer Eigentumswohnanlage in Hamburg. Es ging um Gartenzwerge, die ein Mitigentümer aufgestellt hatte. Dagegen prozessierte ein anderer. Tatsächlich entschieden die Richter: Die Eigentümerversammlung muß bestimmen, ob und wo Gartenzwerge verweilen dürfen. Die Geschmäcker sind halt verschieden. Dem Vernehmen nach soll es auch nichts geholfen haben, daß der Vertrauensmann der Gartenzwerge dem Gericht versicherte: "Wir werden bestimmt niemanden etwas zuleide tun!"

Rechte für Nachzügler

(lbs) Kauft jemand erst sehr viel später als alle anderen eine Eigentumswohnung (Nachzügler), dann kann er Nachbesserungen durch den Bauträger auch ohne den sonst üblichen Beschluß der Eigentümerversammlung verlangen. Dies soll ihn davor schützen, Ansprüche zu verlieren, die er erst nach seinem Einzug entdeckt. Dies entschied das Oberlandesgericht Frankfurt.

Den Schuhen geht es jetzt ans Leder

Die Europäische Gemeinschaft regelt fast alles. Jetzt

hat sie beschlossen, ein neues Etikett in die Schuhe zu kleben. Was Hausfrauen und -männer schon von der Kleidung kennen, sollen sie an den Schuhen nicht vermissen. Ein Fähnchen soll Auskunft darüber geben, woraus die einzelnen Teile bestehen.

Baukindergeld ist sicher

Nach einer Gesetzesänderung ist jetzt das Baukindergeld sicher. Übersteigt es die Steuerschuld, so wird es auf mehrere Jahre verteilt. Dadurch kann es nicht mehr verloren gehen, wie dies früher gelegentlich war.

Vermischtes von hier und dort