

Einen gelungenen Höhepunkt der Feierlichkeiten stellte wohl das Festkonzert in der St. Nicolai-Kirche Neuendettelsau dar. Wir danken dem Blechbläser-Ensemble Paul Schemm und dem Windsbacher Knabenchor unter der Leitung von Karl-Friedrich Beringer für ihre freundliche Bereitschaft und den hervorragenden künstlerischen Vortrag.

Familienunternehmen in der vierten Generation:

100 Jahre Högner-Bau!

Die Geschichte unseres Unternehmens ist gleichzeitig auch eine über vier Generationen geschriebene Familienchronik und mit dem Ort Neuendettelsau untrennbar verbunden.

Daß wir eine hundertjährige

Baugeschichte dieser Region mitprägen durften, ist nicht zuletzt auch der Verdienst einer zufriedenen und treuen Kundschaft und unserer engagierten Mitarbeiter. Beiden möchten wir an dieser Stelle recht herzlich danken.

Wenn es uns gelungen ist, unser Jubiläum zu Ihrer Freude und zu einer Feier von ganz Neuendettelsau zu gestalten, dann haben wir unser Ziel erreicht.

Herzlichst,
Wolfgang und Fritz Högner



Ganz Neuendettelsau feierte mit:

Viel Spaß am „Tag der offenen Tür“

Natürlich verändert sich im Laufe eines Jahrhunderts so manches in einem Betrieb.

Wen es interessierte, wie heute in einem modernen Dienstleistungsunternehmen der Bauwirtschaft gearbeitet wird, war zum Tag der offenen Tür in die Baustraße 5 recht herzlich eingeladen.

Informieren konnte man sich an Ort und Stelle über

neue Planungen für Eigentumswohnungen und über modernste Arbeitsmethoden der Architekten und Bauingenieure - zum Beispiel computerunterstütztes Zeichnen (CAD). In Videofilmen erfuhren künftige Bauherren so manches über neue Baustoffe und Techniken.

Aber auch zum Feiern wurde einiges geboten:

Die Feuerwehrkapelle und die Bläsergruppe der kath. Kir-

chengemeinde spielten mächtig auf und Kinder und Erwachsene konnten an Spielen mit späterer Preisverleihung teilnehmen. Fast schon eine Mutprobe war eine Fahrt im Krankkorb, bei der man die Umgebung aus schwindelnder Höhe bewundern konnte.

Allen Besuchern, die voller Interesse an dieser Veranstaltung teilgenommen haben, gilt hier unser besonderer Dank!



Provokative Frage oder Realität?

Immobilien als Rente?

Es liegt uns fern, schwarz zu malen wegen der ins Gerede gekommenen gesetzlichen Rente.

Wir hoffen und erwarten, daß die Weichen von den Verantwortlichen rechtzeitig, richtig und wirksam gestellt werden.

Richtig ist aber, daß die Differenz zwischen dem letzten Arbeitseinkommen und der Rente groß genug ist. Sie kann größer werden. Wer nun im Alter keine Abstriche in Kauf nehmen will, muß diese Lücke schließen.

Es gibt viele Möglichkeiten: eine davon ist die Immobilie. Und das in zweifacher Hinsicht.

1. als eigene Wohnung
 - keine Miete, keine Miet-

erhöhung, dadurch keine Kürzung der Rente,

- verwertbar, wenn es unbedingt sein muß.
2. während der Aktivzeit als Kapitalanlage und um aus Steuern Kapital zu bilden
 - Inflationsschutz
 - zufließende Mieten ergänzen Rente/Pension
 - Verwertbarkeit, um das erzielte Kapital zusammen mit den Erträgen zu „verzehren“.

Schon früher, als es keine gesetzliche Rentenversicherung gab bzw. keine Zwangsgliederschaft, war die Immobilie bevorzugtes Instrument der späteren „Rente“. So wird es bleiben, in Zukunft sogar noch wichtiger werden:

Die Immobilien als (Zusatz-)Rente!

Zinsen und Zinsentwicklung –Versuch einer Prognose–

Unbestreitbar ist, daß sich die Zinsen für langfristiges Baugeld dem in den letzten Jahren niedrigsten Stand von 1988 nähern. Der „anf. effektive Jahreszins“ für eine 10-jährige Zinsbindung lag 1988 bei knapp unter 7 %. Der jetzige Zins ist nur um 0,3 %-Punkte davon entfernt.

Diese Zinssätze – derzeit eine Stütze für Wohn- und Gewerbebau – sind geeignet sich als Darlehens- bzw. Hypothekenehmer möglichst langfristig festzulegen. Die Vorteile liegen auf der Hand:

- nur 0,4 %-Punkte liegen die Zinssätze für 5-jähriges Baugeld niedriger. Ein Satz, der tragbar erscheint gegenüber dem Risiko, nach 5 Jahren eventuell erheblich höhere Zinssätze anzutreffen.
- Die Zins- und Tilgungsbelastung ist für 10 Jahre planbar.

Wer nicht den gesamten Fremdmittelbedarf langfristig binden will kann natürlich den Betrag auch „splitten“.

Ein „Splitting“ ist auch dann sinnvoll, wenn die 10-jährige Zinsfestschreibung zu kurz erscheint – wenn also eine längere Zinssicherheit gewünscht wird.

Angeboten werden nämlich auch Zinsbindungen für 15 Jahre und über die gesamte Laufzeit.

Bei 1 % (Mindest-)Tilgung und einem Zinssatz von 7 % ergibt sich eine Gesamtlaufzeit (Annuität) von knapp 30 Jahren.

Wie wird sich der Zinssatz für langfristiges Baugeld entwickeln?

Schon in der Überschrift ist vom „Versuch einer Prognose“ die Rede.

Die Deutsche Bundesbank wird die Zinsschraube weiter lockern. Dies geschieht voraussichtlich – wie in den letzten Monaten auch – in kleinen Schritten.

Es ist deshalb ziemlich sicher, daß die Sätze für kurzfristiges Geld sinken werden. Von dieser Senkung werden sicherlich auch die langfristigen Kapitalzinsen profitieren.

Eine derart hohe Reduzierung ist jedoch nicht zu erwarten. Auf der Gegenseite könnten andere Fakten, z. B. ein erstarkter US-Dollar oder eine politische Krise, stärkeren Einfluß auf die Zinsentwicklung nehmen, die Reduzierung verhindern oder gar eine Erhöhung erzwingen.

Unser Tip:

Bei Bau- oder Kaufabsicht, jetzt zupacken und die Fremdmittel langfristig festzuschreiben.

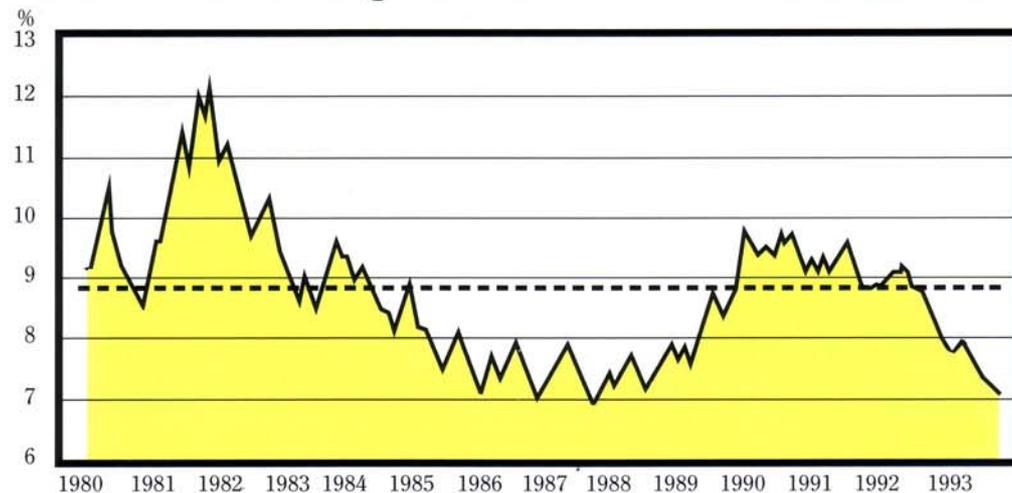
Gleiches gilt für bestehende Darlehen, wenn dies der Vertrag zuläßt.

Kapitalverzehr

Aus einem Kapital von 300.000 DM – zum Beispiel aus dem Verkauf einer Immobilie – ergibt sich bei einer Verzinsung von 6 % eine „Rente“ von

mtl. DM 1.500 bei Kapitalerhalt
mtl. DM 3.330 Kap.-Verzehr in 10 Jahren
mtl. DM 2.150 in 20 Jahren
mtl. DM 1.930 in 25 Jahren

Die Zinsentwicklung von 1980 bis Ende Oktober 1993



Stand 25.10.1993

Zinskurve
anf. eff. Jahreszins

langjähr. Durchschnitt

Quelle: MHB

Steueränderung bei Gebrauchtimmobilien!

Bei der Selbstnutzung von Wohnung/Haus – § 10 e – ergibt sich auf den 1.1.94 eine einschneidende Änderung, wenn die Immobilie nicht neu erstellt wird/wurde.

Die Abschreibungsbasis wird von max. DM 330.000 auf höchstens DM 150.000 ermäßigt.

Für eine Familie mit zwei Kindern und einem zu versteuernden Einkommen von ca. DM 120.000 ergibt sich eine Schlechterstellung gegenüber bisher von rund DM 28.000 innerhalb von 8 Jahren.

Eine Gebrauchtimmobilie im Sinne des § 10 e sind Objekte, die nicht bis Ende des zwei-

ten, auf das Jahr der Fertigstellung folgenden Jahres, angeschafft wurden. Anschaffungspunkt ist der Tag des Übergangs von Besitz, Gefahr, Nutzung und Lasten der Wohnung. Für 1994 bedeutet dies z. B., daß Objekte, die 1991 und früher fertiggestellt wurden, Gebrauchsimmobilien sind.

Deshalb:

Wer zur Selbstnutzung kaufen will, muß

- eine Neuimmobilie kaufen
- bei Gebrauchtimmobilien noch 1993 den notariellen Vertrag abschließen und den Notar auf o. a. Bedingungen hinweisen.

Für Sie gelesen:

Vorweggenommene Erbfolge und § 10e:

Werbungskosten (Vorkosten) sind nur im Verhältnis Verkehrswert zu übernommenen Verbindlichkeiten abziehbar! Rücksprache mit Steuerberater

vor Übertragung zu empfehlen.

Erbschaftssteuer sparen:

Bei Gütertrennung kann später Zugewinnsgemeinschaft auf den Tag der Eheschließung vereinbart werden. Zugewinnausgleichsforderung gehört nicht zum erbschaftsteuerpflichtigen Erwerb.

Gewerbliche Bauten jetzt!

Durch das Steueränderungsgesetz ergibt sich wieder eine neue Situation für die Abschreibung von gewerblichen Bauten. Der Abschreibungssatz wird geändert.

Für Bauanträge nach dem 31.12.1993 ergeben sich nun-

mehr folgende Abschreibungssätze: 4 % linear!

Wer also noch degressiv (10 %) abschreiben will, muß vor dem 31. 12. 1993 einen Bauantrag stellen (und sich die Einreichung bestätigen lassen).

Stichwort

Annuität (Ann.-Darlehen) Zins- und Tilgungsleistung für Hypothekendarlehen

Der monatliche oder vierteljährlich zu zahlende Betrag bleibt über die gesamte Laufzeit gleich. Er ändert sich nur, wenn sich der Zinssatz ändert oder wenn eine neue Vereinbarung getroffen wird.

Unterschied beim Tilgungsdarlehen.

Der Tilgungsbetrag bleibt gleich, der zu zahlende Zinsbetrag ermäßigt sich.

Beispiel:

Ann.-Darlehen 100.000 DM
Zinssatz 7 %

Tilg.-Satz	1 %
monatl. Leistung	667 DM
(100.000 x 8 % : 12)	
Tilg. im 1. Monat	83 DM
Zins im 1. Monat	584 DM
Tilg. im 121. Monat	164 DM
Zins im 121. Monat	503 DM

Dadurch, daß der Zinsbetrag ständig sinkt, der Tilgungsbetrag aber ständig steigt, ergibt sich eine Laufzeit von ca. 31 Jahren.

Beim **Tilgungsdarlehen** ergäbe sich bei 1 % Tilgung eine Laufzeit von 100 Jahren! (nicht üblich)

Mit 66 Jahren da ziehen Sie noch um!

Die Rede ist von den jungen Alten.

Eine ständig steigende Lebenserwartung, die Beweglichkeit der agilen Senioren und geänderte Erwartungen an das „Wohnen im Alter“ sorgen für eine lebhaftere Diskussion.

Im Jahr 2030 steht die Alterspyramide auf dem Kopf. Heute gehören 20 %, dann aber 35 % der Bevölkerung zu den älteren Personen. Dieser künftige Personenkreis zeigt eine große Spar- u. Finanzierungsbereitschaft, um seine Wohnwünsche in der 3. Lebensphase verwirklichen zu können.

Auch wir befassen uns mit diesem Thema; Sie wissen ja „Wir realisieren Wohnwünsche“. Fragen Sie uns zu diesem Thema!

Werbungskosten beim Bau/Kauf einer Wohnung/eines Hauses

Besichtigungsfahrten:

km x 0,52 DM/km

Mehraufwand für Verpflegung:

je nach Abwesenheitsdauer

Telefonkosten:

(Einzelnachweis/Gesprächsnoteiz)

– Bank, Architekt, Bauträger

Anzeigenkosten

Seminargebühren:

– Fahrtkosten zum Seminar

– Übernachtungs-Kosten

– Mehraufwand für Verpflegung

– Fachliteratur

Finanzierungsaufwendungen:

– Disagio/Damnum

– Notarkosten, Grundschuldbestellung

– Zinsen vor Bezug

– Schätzkosten

Erstellen Sie sich Eigenbelege.

Eine Liste der Werbungskosten zum Ausfüllen und als Beleg für das Finanzamt erhalten Sie bei uns. Fordern Sie diese einfach an. Es lohnt sich!

Zinssätze (Stand 28. 10. 93) unter Ausnutzung von Damnum/Disagio

Zinssatz %	Auszahlungskurs in % bei Anpassung des Zinssatzes nach Jahren			
	5	7	10	15
6	97,90	95,91	93,44	–
6,5	100,00	98,62	96,89	93,63
bei Auszahlung		Nominalzins %		
90 %	4,12	4,91	5,50	6,07
100 %	6,50	6,75	6,75	7,25
Eff. Zins	6,97	7,18	7,29	7,61

Andere Zinssätze mit entsprechender Auszahlung sind ebenfalls möglich. Obergrenzen Disagio beachten!

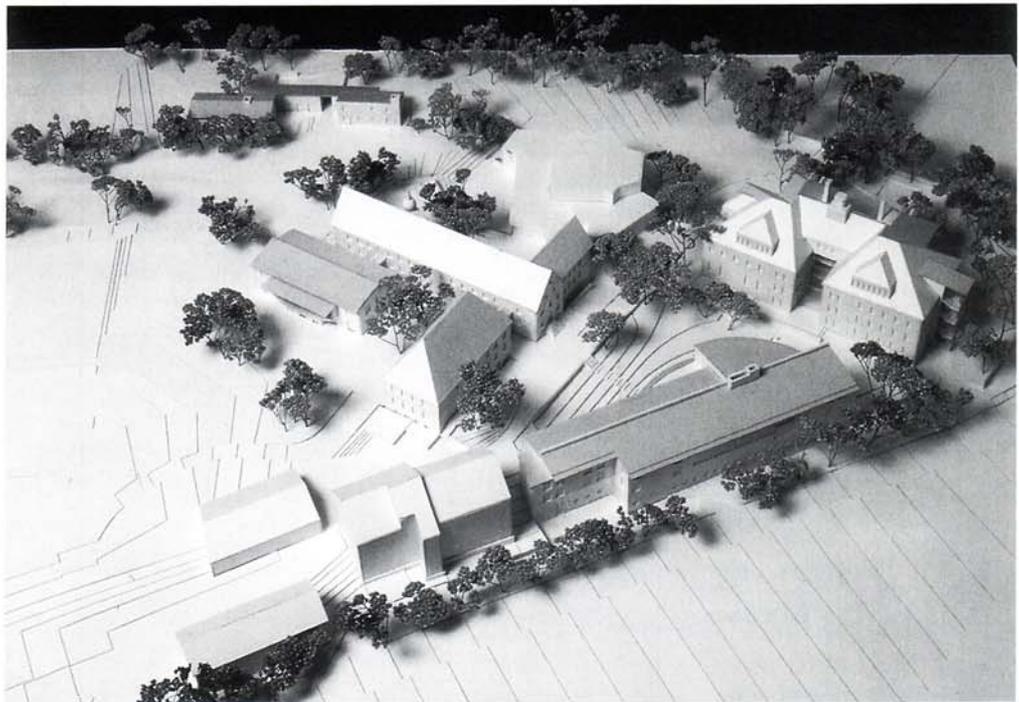
Am 21. Oktober 1993 war es soweit:

Feierliche Einweihung der Neubauten des Evang.-Luth. Studienheimes in Windsbach

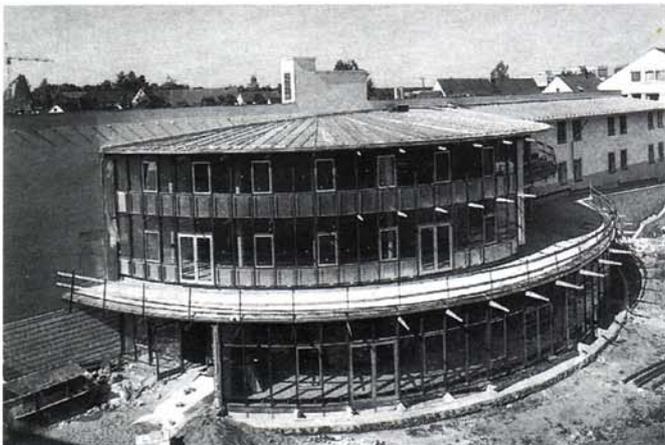
Als Ende Oktober die Neubauten und das umgestaltete „Alte Chorhaus“ ihrer Bestimmung übergeben werden konnten, war ein wichtiger Schritt in einer langen Entwicklung getan.

Wir, von der Firma Högner Bau, waren für die Erstellung der Rohbauten verantwortlich. An dieser Stelle bedanken wir uns nochmals für die ausgesprochen kooperative und angenehme Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen des Studienheimes und des Chores.

Fünf Schülergruppen wohnen nun in neu erstellten oder renovierten Häusern. Auch die Hauswirtschaft ist in neuen Räumen untergebracht. Mit dem Neubau der Küche und des Speisesaals in



Im Rahmen eines Architektenwettbewerbes im Frühjahr 1988 erhielt der Entwurf von Prof. Gaenssler aus München den ersten Preis. Hier eine Gesamtansicht der neuen Anlage im Modell.



der Moosbacher Straße wurde für größere Veranstaltungen zusätzlich ein Festsaal geschaffen.

Zum größten Teil sind auch alle Außenanlagen bereits fertiggestellt.

Der Umbau des „Studienheimes“ und des Haupthauses wird in den nächsten Jahren folgen.

Wir wünschen allen Verantwortlichen, besonders aber den dort lebenden jungen Menschen, viel Freude bei ihrer Arbeit in den neuen Räumlichkeiten.

Gerade in unserer heutigen Zeit ist Erhaltung und Fortentwicklung ethischer und musischer Werte wichtiger denn je.

Der Neubau in der Moosbacher Straße

**BERATEN
PLANEN
BAUEN**

**ZUM FESTPREIS
SCHLÜSSELFERTIG**



**HOCHBAU
TIEFBAU**

**FERTIGTEILE
STAHLBETON**

**DECKEN
TREPPEN**

**HÖGNER
BAU GMBH**

BAUSTRASSE 5
91564 NEUENDETTELSAU
TELEFON 09874/758