

aktuell

Magazin für Beraten - Planen - Bauen

5. Jahrgang

1995/96

Mitten im Ortskern von Neuendettelsau entstand in der unglaublich kurzen Bauzeit von nur sechs Monaten das neue Wohn- und Geschäftshaus „Die Passage“.

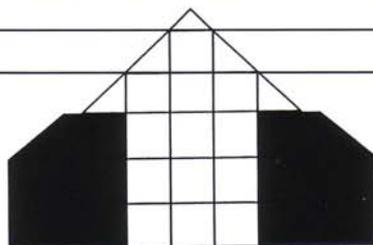
Zur Fertigstellung des ersten Bauabschnitts luden am 9. November '95 folgende Ladengeschäfte im Erdgeschoß zu einem Glase „Eröffnungs-Sekt“ ein:

* Der Blumenladen „Die Sonnenblume“ von Frau A. Fischer-Huber.

* Ein Schmuckgeschäft von H. Hertel. * Das Schuhhaus Lehr. * ZICKZACK. Junge Mode von Rühl. * Fahrschule „KHE“ von K. Heinisch. * „Kunstgewerbe aus dem Erzgebirge“ von R. Kupser.

Wir freuen uns über die gelungene Eröffnung und den regen Besuch der neuen Einkaufsmöglichkeit. War es doch das Ziel der Planung dem Facheinzelhandel im Ortskern attraktive Verkaufsflächen zur Verfügung zu stellen.

Von der Einkaufspassage erreicht man über einen Aufzug die Tiefgarage, die im ersten Bauabschnitt 36 Fahrzeugen eine Parkmöglichkeit bietet. Durch die zentrale Lage des Gebäudes können aber auch alle Einkäufe bequem zu Fuß



Nach der unglaublichen Bauzeit von nur sechs Monaten:

Eröffnung im Ortskern von Neuendettelsau



Architektonisch leicht und lichtdurchflutet zeigt sich „die Passage“ ihren Besuchern.

oder per Fahrrad erledigt werden. Das 1. und 2. Obergeschoß wird in den nächsten Wochen fertiggestellt.

Bei dem gesamten Projekt war uns folgendes wichtig:

* Neue Chancen für den Einzelhandel. * Neue Arbeitsplätze.

* Flächen für Büros, Verwaltung und Praxen.

* Erstellen von großzügigen und behindertengerechten Wohnungen.

* Erstellen eines wichtigen Bausteins im Ortsbild.

Bei der Planung bemühten wir uns, den Neubau in das Stadtbild zu integrieren.

Wir berücksichtigten die typischen Dachformen und wählten die aus alten Vorbildern abgeleitete Giebelstellung zur Straßenseite hin.

Stahl und Glas prägen die Optik dieser Giebel und lassen sie bewußt zum Blickfang werden.

Die gewählte Baukonstruktion erlaubt in den einzelnen Geschossen die unterschiedlichste Nutzung. Hier kann nach den Wünschen des Mieters völlig frei und problemlos auf die unterschiedlichsten technischen Belange eingegangen werden.

Letzte Frist!

Der „allzu“ komplizierte § 10e zur Förderung des eigengenutzten Wohnungsbaus hat ab dem 1.1.1996 ausgedient.

Das Baugeld (Eigenheimzulage) tritt an seine Stelle.

Die neue Förderung ist erheblich einfacher und beinhaltet:

Neubau

Zulage 5 % aus einer Bausumme bis zu DM 100.000

DM 5.000

Baukindergeld je Kind
DM 1.500

Altbau

Zulage 2,5 % aus einer Bau-
summe bis zu DM 100.000

DM 2.500

Baukindergeld je Kind
DM 1.500

Einschränkungen:

Bauherren/Käufer mit einem
Einkommen von über 240.000/

120.000 DM (Verheiratete/
Ledige) erhalten die vorge-
nannte Förderung nicht.

Zulage und Baukindergeld
dürfen 7 % der Bemessungs-
grundlage (Kaufpreis/Bau-
kosten) nicht übersteigen. Diese
Grenze wird wohl in ganz
wenigen Ausnahmesituationen
überschritten.

Neben der o.g. Förderung
sind Bauzeitzinsen, Disagio
(Abgeld), und andere Wer-

bungskosten steuerlich absetz-
bar. Bauherren/Käufer können
allerdings auch eine Pauschale
in Höhe von DM 3.500 wählen.

Die neue Förderung bringt
Familien mit mehreren Kin-
dern und normalem Einkom-
men meistens Vorteile; Ehe-
paare mit wenigen oder keinen
Kindern oder Singels mit
höherem Einkommen erheb-
liche Nachteile.

Ein Vergleich zeigt diese Tabelle:

Vergleich zwischen alter 10e-Förderung und der neuen Förderung						
Bau/Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheimes-Neubau zur Selbstnutzung						
		Jahreseink.	Baukosten	10e -alt- DM ¹⁾	neue Förder. ²⁾	Diff. in DM
Ehepaar	1 Kind	60.000	330.000	6700	6500	-200
Ehepaar	3 Kinder	60.000	330.000	9100	9500	400
Ehepaar	1 Kind	80.000	330.000	7400	6500	-900
Ehepaar	3 Kinder	80.000	330.000	9800	9500	-300
Ehepaar	1 Kind	100.000	330.000	8100	6500	-1600
Ehepaar	3 Kinder	100.000	330.000	10.500	9500	-1000
Ehepaar	1 Kind	240.000	330.000	13.000	6500	-6500
Ehepaar	3 Kinder	240.000	330.000	15.400	9500	-5900
Single		30.000	330.000	5200	5000	-200
Single		40.000	330.000	5800	5000	-800
Single		60.000	330.000	7300	5000	-2300
Single		120.000	330.000	11.400	5000	-6400

Hinweise: 1) jährlich 4 Jahre lang, anschließend 4 Jahre etwas geringer 2) jährlich – 8 Jahre lang –
Beim genannten Jahres-Einkommen wurde das **zu versteuernde Einkommen** angenommen. Baukosten/Kaufpreis DM 330.000 ist die geförderte Obergrenze. 10e alt: Steuerersparnis (einschl. Sol.-Zuschlag u. Kirchensteuer) + Baukindergeld. Neue Förde-
rung: Zulage und Baukindergeld.

Für diejenigen, denen der „alte“ § 10e Vorteile bietet, ist deshalb Eile geboten. Um die bisherige Förderung noch mitzunehmen sind folgende Voraussetzungen nötig:

Kaufvertrag vor dem
31.12.1995

oder Baugenehmigung vor
31.12.1995 einreichen
bei An- u. Ausbauten oder Bau-
antrag ist ein Nachweis für den
Baubeginn z.B. durch Hand-
werkerrechnungen zu führen.

Ganz wichtig ist: Wer o. g. Voraussetzungen erfüllt, kann

zwischen alten § 10e und neuer Förderung wählen!

Für den Fall, daß die neue Förderung günstiger ist, muß der Kauf nicht auf das neue Jahr verschoben werden!

Experten reagieren auf die neue Förderung oftmals negativ da – insbesondere in Ballungsräumen – nur 10 % der Ehepaare mehr als 1 Kind haben, die Förderung deshalb geringer ausfällt und die erhöhte Förderung für niedrigere Einkommensgruppen doch noch unzureichend ist, weil das

durchschnittliche Eigenheim für diese Gruppe nicht er-
DM 450.000 kostet und deshalb schwänglich ist.

Zinssätze (Stand 10.11.94) unter Ausnutzung von Damnum/Disagio				
Auszahlung %	Zinssatz bei Anpassung des Zinssatzes nach Jahren			
	5	8	10	15
90	–	5,42	5,80	6,40
95	5,18	6,28	6,54	7,00
98	5,89	6,79	6,98	7,37
100	6,37	7,13	7,28	7,61
Eff. Zins	6,59	7,39	7,55	7,90

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

Schlechterstellung

Nicht nur die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums wurde vom Staat zum 1.1.1996 geändert, auch die degressive Abschreibung für Mietwohnungen wird ab Jahresanfang kräftig herabgesetzt.

Die bisherige Höhe der Abschreibungen von insgesamt 58 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten in den ersten 10 Jahren wird auf 45 % bei Bauanträgen oder Kaufverträgen nach dem 31.12.1995 reduziert.

Deshalb gilt auch hier: Bauantrag oder Kaufvertrag – natürlich notariell – vor dem 31.12.1995 sind erforderlich, wenn die alten besseren Möglichkeiten gelten sollen.

Alte und neue Abschreibungssätze sehen wie folgt aus:

Alte Regelung:
 4 Jahre je 7 %
 6 Jahre je 5 %
 6 Jahre je 2 %
 24 Jahre je 1,25 %
Neue Regelung:
 7 Jahre je 5 %
 35 Jahre je 1,25 %

Eigenkapitalbildung wird erleichtert.

Was Bausparkassen und andere Institutionen schon lange fordern wird jetzt wahr:

Die Einkommensgrenzen für die Beantragung von Wohnungsbauprämien werden kräftig erhöht.

Sie betragen – nach Inkraftsetzen des Gesetzes – DM 50.000 / DM 100.000 Ledige / Verheiratete (bisher DM 27.000 / 54.000).

Außerdem wird der Förderhöchstbetrag von DM 800 / 1.600 auf DM 1.000 / 2.000 angehoben.

Der bisher mögliche Sonderausgabenabzug für Bausparverträge wird dadurch entbehrlich.

Jahressteuergesetz

Das Ende des häuslichen Arbeitszimmers

Bisher konnten Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer im eigenen Haus als Werbungskosten/Betriebsausgaben abgezogen werden, wenn dieses Zimmer nahezu ausschließlich für betriebliche/berufliche Zwecke genutzt wurde.

Ab 1.1.1996 sind diese Kosten nur noch dann absetzbar,

wenn die berufliche Nutzung des Arbeitszimmers mehr als 50 % der gesamten betrieblichen und beruflichen Tätigkeit beträgt oder wenn für die Tätigkeit kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht.

Außerdem wird selbst in diesen Fällen die abziehbare Aufwendungssumme auf DM 2400 gekappt.

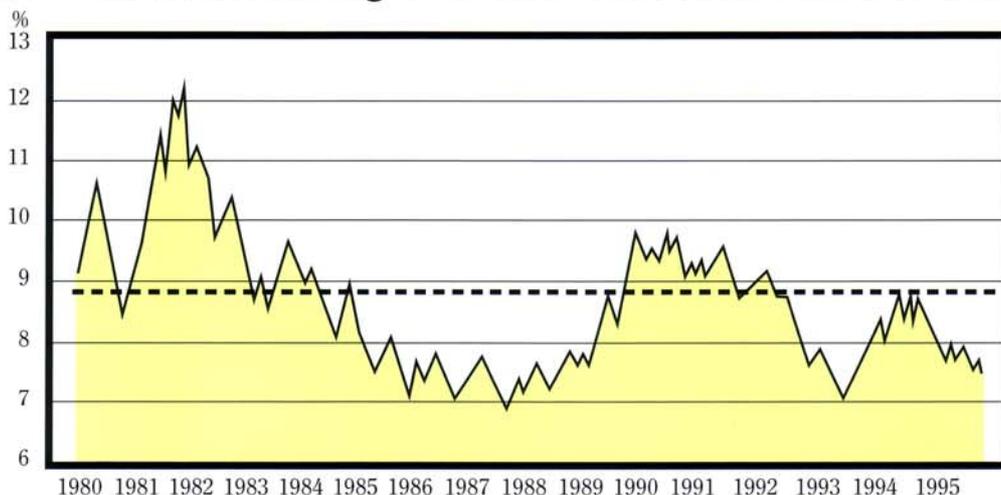
Run auf den Immobilienmarkt!

Der Ring Deutscher Makler (RDM) rechnet zum Jahresende mit einem dramatischen Vorzieheffekt.

Durch die vielfach ungünstigere Förderung für Selbstnutzer und die Ermäßigung der Abschreibungssätze für den Mietwohnungsbau ab dem kommenden Jahr werden viele Käufer und Anleger ihr Vorhaben auf das Jahr 1995 vorziehen.

Der zur Zeit äußerst günstige Zinssatz für alle Laufzeiten unterstützt diese Situation.

Die Zinsentwicklung von 1980 bis Ende Oktober 1995



Stand 3.11.1995

Zinskurve
anf. eff. Jahreszins

langjähr. Durchschnitt

Quelle: Münchner Hypotheken Bank

Umweltschutz wird belohnt!

Zusammen mit der Neuregelung der Wohneigentumsförderung werden erhöhte Zulagen ausgezahlt, wenn die Umwelt geschont wird.

In den Jahren 1996, 1997 und 1998 erfolgt eine Förderung in Höhe von jährlich max. DM 500 für Solaranlagen, Wärmepumpen und Anlagen zur Wärmerückgewinnung, weitere DM 400 für Neubauten als Niedrigenergiehäuser.

Ein wichtiger Schritt für die Heilsbronner Altstadtanierung:

Wohnanlage und Tiefgarage im Zentrum der Altstadt fertiggestellt!

In einem symbolischen Akt händigte Architekt Wolfgang Högner im Namen des Bauträgers den Schlüssel für die Tiefgarage an Bürgermeister Walter Träger aus. Ab 1. November '95 kann jetzt auf 84 Stellplätzen geparkt werden. Von den 41 ruhig gelegenen Wohnungen sind nun auch die restlichen neu erstellten 17 Einheiten vermietet.

Es ist sehr erfreulich, daß zu den Mietern unter anderem eine Kinderärztin, die Initiative „Heilsbronner Nachhilfeunterricht“ und eine Praxis mit Krankengymnastik zählen.

In mehrjähriger Bauzeit wurde hier ein typisches modernes Stadtwohnungskonzept verwirklicht.

Zum guten Schluß: Auch das harte Ringen um die Optik hat sich gelohnt. Die Fassaden der Neubauten gliedern sich harmonisch – fränkisch und doch modern – in die vorgefundene historische Architektur ein. Alles in allem, um mit den anerkennenden Worten von Bürgermeister W. Träger zu sprechen, für die gesamte städtebauliche Entwicklung „eine sehr gute Sache“!



Sportlicher Erfolg des HÖGNER „Bau-Teams“ beim „Powerman-Germany Duathlon“ in Spalt.

In Spalt fanden am 24. Sept. '95 die dritten Powerman-Germany Ausscheidungen statt.

Über 1000 Sportlerinnen und Sportler aus 22 Nationen maßen sich im Wettkampf, eine Distanz per Fahrrad und im Dauerlauf zurückzulegen.

Wir von HÖGNER stellten mit 17 Teilnehmern die stärkste Mannschaft beim Volksduathlon der Amateure. Obwohl wir auf

dieses sportliche Großereignis nicht vortrainiert waren, kamen alle 17 Teilnehmer ins Ziel.

In der Einzelwertung erreichte Karl Heinz Scherzer sogar bei immerhin 155 Teilnehmern einen hervorragenden 12. Platz.

Allen „HÖGNER-Athleten“ sei an dieser Stelle nochmals recht herzlich für dies erfrischende sportliche Engagement gedankt.



Im Jahre 1996 bauen wir für Sie:

In Heilsbronn:

In der Nürnberger Straße beginnen wir auf einem parkähnlichen Grundstück mit dem Bau von über 30 Eigentumswohnungen.

Die am Lindenplatz noch vorhandene Baulücke wird als Abschluß der Stadtkern-Sanierung geschlossen. So ist nun auch die Zufahrt zur Tiefgarage über den Lindenplatz möglich. (Abb.)

Neuendettelsau:

Im Neubaugebiet Lange Länge errichten wir 9 Stadthäuser und 12 Eigentumswohnungen. Baubeginn: Frühjahr '96.

Der 1. Bauabschnitt wird Ende '96 fertiggestellt.

Spalt:

Erstmals werden wir an der fränkischen Seenplatte aktiv: hier entstehen 1996 im 1. Bauabschnitt 14 Eigentumswohnungen und 8 Kettenhäuser im fränkischen Stil.



**BERATEN
PLANEN
BAUEN**

**ZUM FESTPREIS
SCHLÜSSELFERTIG**


HÖGNER

**HOCHBAU
TIEFBAU**

SEIT 1893

**FERTIGTEILE
STAHLBETON**

**DECKEN
TREPPEN**

**HÖGNER
BAU GMBH**

BAUSTRASSE 5
91564 NEUENDETTELSSAU
TELEFON 09874/6886-0
TELEFAX 09874/1515