



aktuell

Magazin für Beraten – Planen – Bauen

8. Jahrgang

1998

„PASSAGE“ II in Neuendettelsau am 1. Oktober '98 übergeben – nach 92 Arbeitstagen!

Wir waren sieben Tage schneller!

Unser ehrgeiziges Ziel den zweiten Passagenteil im Herzen von Neuendettelsau in nur 99 Arbeitstagen zu erstellen, wurde sogar noch um eine Woche unterboten. So konnte das Reisebüro Greul sieben Tage früher als vorgesehen schon am 1. Oktober seine Pforten für reiselustige Bürger öffnen. Hier noch einmal alle rasanten Daten:

Grundsteinlegung:

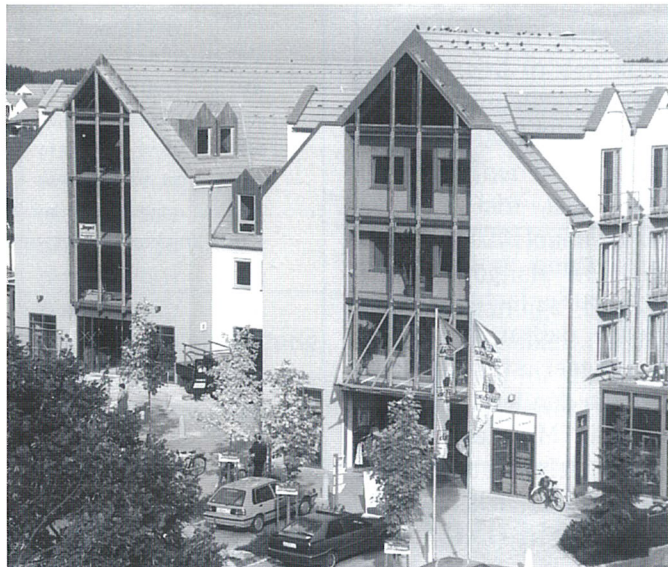
22. Mai '98

Richtfest: 24. Juli '98

Übergabe: 1. Oktober '98

Inzwischen hat sich die Passage schon einen guten Namen als Zentrum für Gesundheit und Wohlbefinden gemacht.

Dafür sorgen die drei Ärzte – Orthopädie, Dermatologie, Psychotherapie – das Reformhaus und das Sonnenstudio. Die Diakoniestation bietet Hilfe bei der häuslichen Krankenpflege und die Barmer Ersatzkasse berät Sie in allen Fragen rund um die Krankenversicherung. Das Fußpflege-



Studio von Frau Bauer und Krankengymnastik durch Frau Waser runden das medizinische Angebot ab.

Rundum versorgt werden die Bürger im Zentrum von Neuendettelsau durch das Modehaus Rühl, Schuh Lehr, und den schönen Blumen- und Floristikladen von Fischer/

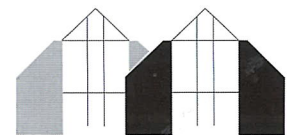
Huber. Die Töpferei „Drehscheibe-Kaffee-Bistro usw.“ hat neu eröffnet, nachdem wesentliche Angebotsflächen dazu gewonnen werden konnten. Weitere Geschäfte und Dienstleister sind die Damenmoden Jung, die Metzgerei Neukam, Design-Schmuck Hertl, Reisebüro Greul, die Fahrschule

Heinisch und die Rechtsanwaltspraxis Irkes.

Alle Stockwerke sind durch einen Lift mit der geräumigen Tiefgarage verbunden oder bequem über großzügig gestaltete Treppenhäuser zu erreichen.

Übrigens: Schnellentschlossene können noch zwei attraktive Büro- bzw. Praxiseinheiten mieten!

Ziel dieser gelungenen Baumaßnahme war es, im Zentrum ein funktionelles Gebäude zu errichten, das unterschiedlichsten Nutzungen problemlos angepaßt werden kann. Wir wünschen allen Geschäftsinhabern und deren Besuchern viel Freude in der „PASSAGE“!



die Passage

91564 NEUENDETTELSAU, HEILSBRONNER STR. 2/4

**BERATEN
PLANEN
BAUEN**

PROJEKTE FÜR VERTRAUEN
UND SICHERHEIT

**VERKAUFEN
BETREUEN**



**SCHLÜSSEL-
FERTIGES BAUEN
VERKAUF UND
VERMIETUNG
PROVISIONSFREI**

**HOCHBAU
TIEFBAU**

seit
1893

**ÜBER
100
JAHRE**

**HÖGNER
BAU GMBH**

BAUSTRASSE 5
91564 NEUENDETTELSAU
TELEFON: 0 98 74 / 68 86-0
TELEFAX: 0 98 74 / 15 15

Eigentum statt Miete

Immmer häufiger lesen Sie solche „Aussagen“ bei der Bewerbung von Wohnimmobilien zur Eigennutzung. In der Tat besteht die Möglichkeit zum Betrag einer adäquaten Miete und der achtjährigen Förderung Zinsen und Tilgung für den Kapitaldienst aufzubringen. Ein Beispiel soll dies verdeutlichen:

Eigentum statt Miete		
Prämissen: Eigentumswohnung 80 qm; Kaufpreis DM 304.000 (einschl. GrEST/Notar) Käufer(in) mit 2 Kindern unter 18 Jahren Bisherige Monatsmiete DM 720		
Finanzierung		
Darlehen 5,2 % Zinsen	240.000	12.480
1 % Tilgung		2.400
Eigenkap./Eigenleistung	64.000	
Zins u. Tilgung		14.880
Eigenheimzulage (8 Jahre)		-5000
Baukindergeld (max. 8 Jahre)*		-3000
neue Jahresbelastung		6.880
oder monatlich		573
*solange Kindergeldberechtigung		
Bei höheren Kosten der Wohnung in Stadtbereichen ist meistens eine höhere Miete anzusetzen; das Verhältnis ändert sich deshalb kaum! Lassen Sie uns Ihre Situation rechnen!		

Wenn Sie dann noch berücksichtigen, daß die Tilgung der Vermögensbildung dient (Verringerung der Schulden), sind die Vorteile im eigenen Heim/in der eigenen Wohnung zu leben, noch größer. Bei dieser Betrachtung sollte auch nicht außer acht gelassen werden, daß auch die Mieten wieder steigen (können). In den letzten Jahren sind die Mietsteigerungen sicher kleiner ausgefallen, dort wo übertrieben wurde,

Nach dem 27.9.1998...

Die Wahlen sind entschieden, die neue Koalition hat sich in kurzer Zeit auf Eckpunkte ihrer Politik geeinigt.

Auch für den Bereich des Wohnungsbaues sind Änderungen geplant, jedoch noch nicht beschlossen.

So soll

- die Vorkostenpauschale bei Eigennutzung in Höhe von z. Zt. DM 3500 ersatzlos gestrichen werden
- die Absetzungsmöglichkeiten in Höhe von

DM 22.500 bei Erhaltungsaufwendungen (beim Kauf eines Hauses/einer Wohnung) ebenfalls wegfallen

Entgegen allen Befürchtungen soll die degressive Abschreibung bei Vermietung von Immobilien und die bisherige Eigenheimzulage mit dem Baukindergeld so erhalten bleiben.

Fazit: Der geplante Kauf oder Neubau eines Hauses oder einer Wohnung für eigene Verwendung sollte vorgezogen werden. Dies gilt insbesondere auch für den

sind sie sogar gesunken. Dieser Trend wird sich jedoch nicht fortsetzen, da die Erstellung von Eigentumswohnungen zur Vermietung drastisch gesunken ist. Auch die von der neuen Regierung vorgesehene Begrenzung der Verrechnung der „Verluste“ bei großen Bauvorhaben mit positiven Einkünften könnte die Erstellung von Mietwohnungen zusätzlich drosseln. Eine Verknappung von Wohnraum führt dann aber zwangsläufig zu einer Erhöhung der Mieten. Wie sich eine jährliche Mit Anpassung im Verlauf von vielen Jahren unter bestimmten Prämissen entwickelt, entnehmen Sie der Tabelle „Mietentwicklung“.

Mietentwicklung						
Angenommene Mieterhöhung in %						
Miete	1 %		2 %		3 %	
zur Zeit	1.000,00		1.000,00		1.000,00	
im Jahr		neue Miete		neue Miete		
2000	10,00	1.010,00	20,00	1.020,00	30,00	1.030,00
2001	10,10	1.020,10	20,40	1.040,40	30,90	1.060,90
2002	10,20	1.030,30	20,81	1.061,21	31,83	1.092,73
2003	10,30	1.040,60	21,22	1.082,43	32,78	1.125,51
2004	10,41	1.051,01	21,65	1.104,08	33,77	1.159,27
2005	10,51	1.061,52	22,08	1.126,16	34,78	1.194,05
2006	10,62	1.072,14	22,52	1.148,69	35,82	1.229,87
2007	10,72	1.082,86	22,97	1.171,66	36,90	1.266,77
2008	10,83	1.093,69	23,43	1.195,09	38,00	1.304,77
2009	10,94	1.104,62	23,90	1.218,99	39,14	1.343,92
2010	11,05	1.115,67	24,38	1.243,37	40,32	1.384,23
2011	11,16	1.126,83	24,87	1.268,24	41,53	1.425,76
2012	11,27	1.138,09	25,36	1.293,61	42,77	1.468,53
2013	11,38	1.149,47	25,87	1.319,48	44,06	1.512,59
2014	11,49	1.160,97	26,39	1.345,87	45,38	1.557,97
Ges. Miete in 15 Jahren		195.094		211.671		229.883

Kauf von Gebrauchtimobilien, wenn Erhaltungsaufwendungen anfallen und sich steuerlich auswirken sollen. Der Grundsatz, daß bestehende, gesetzliche Vorteile nicht nachträglich geändert werden, wird auch bei der neuen Bundesregierung gelten!

Gewerblicher Grundstückshandel

Ein steuerpflichtiger Grundstückshandel liegt dann vor, wenn mindestens vier Objekte in engem zeitlichen Zusammenhang und nach nicht langfristiger Eigennutzung oder Vermietung veräußert werden. Wichtig ist vor allem, daß auch Garagen als jeweils ein Objekt behandelt werden. Bezüglich der Langfristigkeit geht der Bundesfinanzhof von einer Dauer von 10 Jahren aus. Eine Vermietung von z. B. 5 Jahren ist nicht langfristig! Vor dem Verkauf von Immo-

bilien sollten Sie deshalb Ihren Steuerberater befragen, damit auf jeden Fall sichergestellt ist, daß der Gewinn aus dem Objekt steuerfrei vereinnahmt werden kann.

In diesem Zusammenhang ist auch noch wichtig, daß die sogenannte „Spekulationsfrist“ für Immobilien von 2 auf 10 Jahre erhöht werden soll!

Der Euro und die Zinsen

Er ist in aller Munde! Seine Einführung steht ja auch unmittelbar bevor. Ab dem 1.1.1999 löst der Euro elf von 15 EU-Währungen, so auch die *Deutsche Mark* ab. Die DM bleibt uns als

lagen, haben durch eine strikte Verringerung der Staatsdefizite ihre Zinsen nach unten weitestgehend angleichen können.

Und so sind wir beim Thema Zinsen. Wegen der geringen Gefahr einer in-

Zinsänderungsrisiken

Die Zinsen für Wohnbau- darlehen sind so niedrig wie nie. Aus diesem Grunde ist es für Sie als Käufer oder Bauherr ganz besonders wichtig, das Zinsänderungsrisiko möglichst weit hinaus zu schieben. Dies ist dadurch möglich, für die Darlehen lange, eventuell unterschiedliche, Zinsfestschreibungen zu vereinbaren. Unterschiedliche Bindungsfristen sind insbesondere dann sinnvoll, wenn Sie zusätzliche

laufende oder ein- bzw. mehrmalige Tilgungen leisten wollen oder können. Werden beispielsweise in 10 Jahren Gelder aus einer Versicherung frei, vereinbaren Sie mit dem Darlehensgeber ein tilgungsfreies Darlehen das eben mit dieser Auszahlung getilgt wird. Die unterschiedlichen Zinssätze zwischen den einzelnen Zeiten können Sie der nebenstehenden Tabelle entnehmen.

Aktuelle Zinssätze		
Zinsfestschreibung	100 % Auszahlung	
	nominal	effektiv
5 Jahre	4,90 %	5,02 %
10 Jahre	5,28 %	5,41 %
15 Jahre	5,49 %	5,63 %

Stand: 13.11.1998 (Quelle: Münchener Hypothekenbank eG)
Disagio-Varianten sind möglich.

Zahlungsmittel (Bargeld und Buchgeld) noch eine geraume Zeit erhalten, ist aber streng genommen dann nur noch das Synonym für *Euro*.

Nicht dabei sind die EU-Mitgliedstaaten Großbritannien, Schweden, Dänemark und Griechenland.

In den letzten Monaten konnte die Angst um die Stabilität des Euro weitgehend ausgeräumt werden. Die Stabilität der europäischen Währungen gegenüber anderen Währungen wie z. B. dem Dollar festigte sich beständig. Außerdem reduzierten sich, wie gewünscht und erforderlich, die Zinsunterschiede in Euro-Land. Insbesondere die Südländer, deren Zinsen erheblich über denen Deutschlands, Frankreichs und der Benelux-Staaten

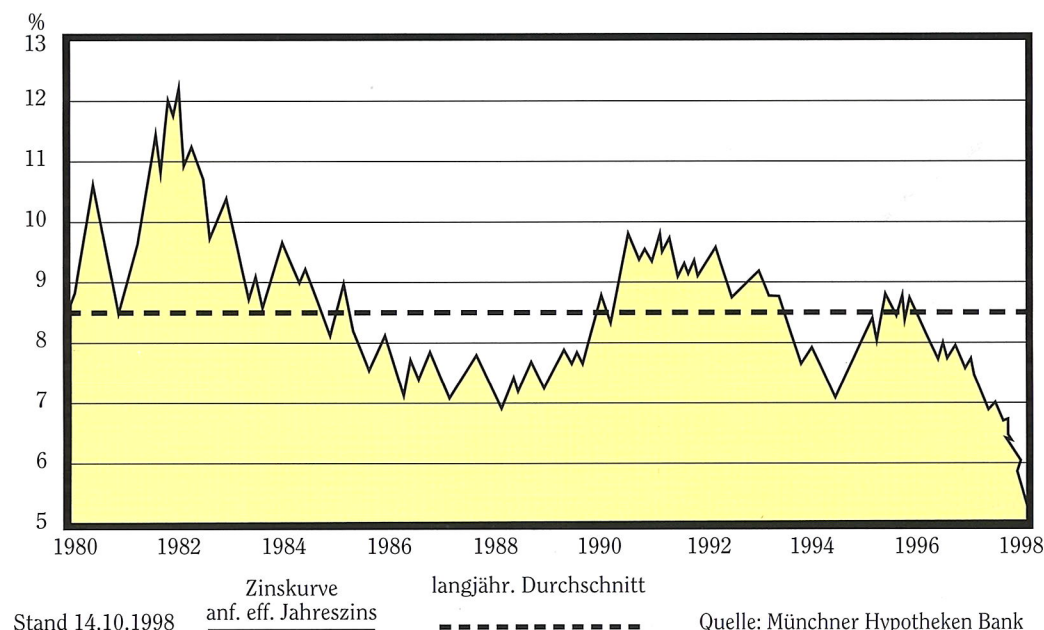
flatorischen Entwicklung, der moderaten Wachstumsaussichten und der an-

haltend hohen Arbeitslosigkeit wird in den kommenden Monaten nicht mit einer Zinserhöhung gerechnet. Eher ist im kommenden Jahr eine noch leichte Zurücknahme der Zinsen möglich, wenn die dann zuständige Europäische Zentralbank (EZB) keine Gefahr für die Stabilität des Geldwertes erkennt.

So vorteilhaft es für Kreditnehmer auch ist, wenn die Zinsen sinken, wir alle müssen ein primäres Interesse daran haben, den Euro so stabil wie möglich zu sehen. Inflationstendenzen sind allemal schädlicher als die Vorteile noch niedrigerer Zinsen.

Die Zinsentwicklung von 1980 bis Mitte November 1998

Zinsfestschreibung 10 Jahre



Mit dem Konzept dieser Wohnanlage bieten wir dem Käufer unserer Wohnungen etwas ganz besonderes:

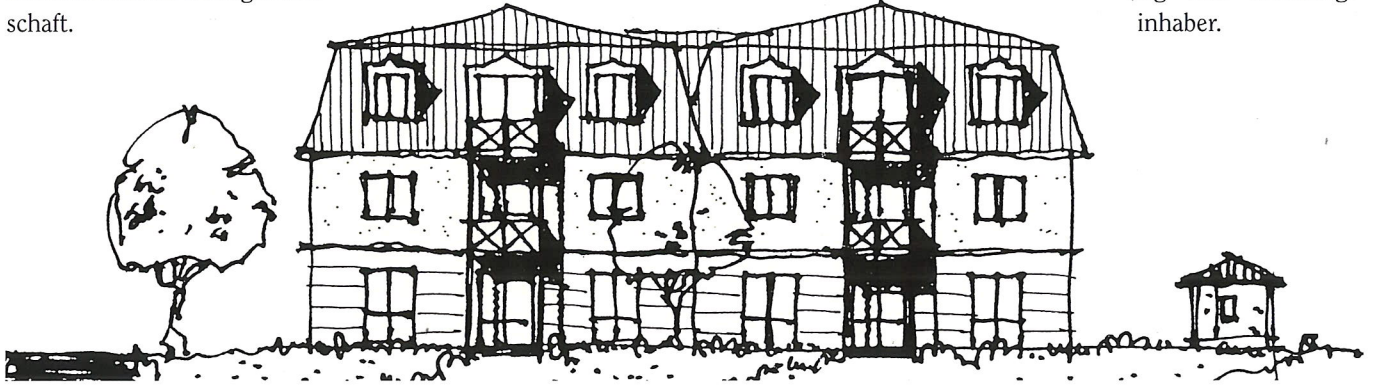
Seine erworbene Immobilie wird werterhaltend betreut und die Bewohner genießen Schutz innerhalb einer zusammenwachsenden Hausgemeinschaft.

**Geplante Wohnanlage in der Vogtherrstraße
in Ansbach geht neue Wege:**

Betreute Immobilie – sorgloses Wohnen!

Pflege Ihrer Immobilie von Anfang an gewährleistet.

Auch steht für die technischen Einrichtungen rund um die Uhr ein Notdienst zur Verfügung. Beim Ausstellen von Mietverträgen berät unsere kaufmännische Mieterbetreuung den Wohnungsinhaber.



Dies ist gerade in der heutigen Zeit ein wichtiger sozialer Aspekt.

Das heißt:

Eine Hausbetreuung sorgt für die Pflege der gesamten Wohnanlage – drinnen und draußen. Engagierte und zuverlässige Fachleute sind der Garant für ein stets gepflegtes Entree, saubere Garagenplätze und blühende Gartenlandschaften.

Zum Objekt:
Liebenswerte „Stadtresidenz“ im Grünen, mitten in Ansbach in der Vogtherrstraße.

Eine kleine überschaubare Wohnanlage mit insgesamt sechs schönen, großzügigen

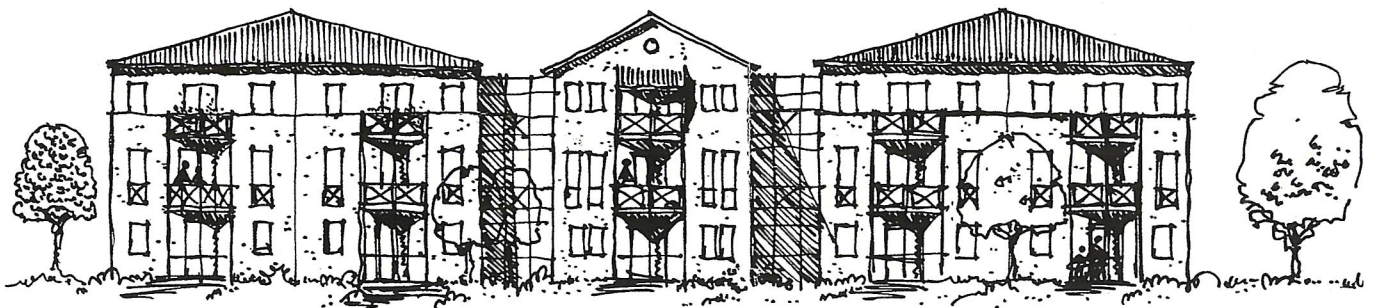
3 bis 4-Zimmer-Wohnungen.

Die Wohnfläche beträgt ca. 100 qm. Noch können Interessenten den Grundriß mitgestalten. Ein Lift geht von der Tiefgarage bis hoch ins Dachgeschoß.

Ein Lift bringt Sie von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoß und Notrufanlagen sichern Ihnen in dieser schönen „Stadtresidenz“ ein sorgenfreies Leben auch im Alter. All dies hat zur Folge, daß die Fluktuation bei Vermietung sehr gering sein wird und die Wohnungen pfleglich behandelt werden.

Beim Auftreten technischer Probleme innerhalb des Hauses oder der Wohnung ist schnell das geschulte Fachpersonal zur Stelle. So ist die regelmäßige Wartung und

Wohnen im Herzen von Neuendettelsau



In der zentral gelegenen Rampenstraße bauen wir eine überschaubare Wohnanlage mit zwei bis vier Zimmer-Wohnungen. Hier besticht besonders die hervorragende Ausstattung. Der Käufer der Wohnungen und/oder der Mieter kann auch hier – wie bei

obigem Objekt – die Vorzüge einer rundum betreuten Immobilie genießen.

So werden das Gebäude und seine technischen Einrichtungen ständig überwacht und in Ordnung gehalten.

Die dazugehörigen Gartenanlagen sind der Jahreszeit

entsprechend bepflanzt und als eine willkommene Stätte der Begegnung gedacht.

Mit einem bequemen Lift gelangen Sie von der Tiefgarage bis unters Dach.

Für die gesamten technischen Anlagen steht rund um die Uhr ein Notdienst zur Verfügung.

Besonders für ältere Menschen garantieren sicherheitstechnische Vorkehrungen, wie Notrufanlagen, ein Leben ohne Sorgen. Auch sind wir dem Wohnungsinhaber beim Abfassen der Mietverträge behilflich.

Rufen Sie uns an, wir informieren Sie gerne genauer!