Finanzierung von Neubautenund Altbausanierungen

Autor(en): **Meier, Kurt**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme**

Band (Jahr): **32 (1975)**

Heft 9

PDF erstellt am: **29.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-782404

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Finanzierung von Neubauten und Altbausanierungen

Von Kurt Meier, Direktor der Kantonalbank von Bern, Bern

Die Voraussetzungen für die Gewährung von Baukrediten haben in den letzten 6 bis 8 Monaten radikal geändert. Seit dem Wegfall der Kreditrestriktionen und nachdem wieder genügend langfristige Mittel zur Verfügung stehen, konnten die Banken an und für sich wieder unbeschränkt Kredite gewähren.

Anderseits bildet aber heute die Bedürfnisfrage eine wesentliche Voraussetzung für die Kreditbewilligung; wegen des grossen Leerwohnungsbestandes kann jene oft nicht mehr bejaht werden. Die Erstellung von Bauten lediglich zur Arbeitsbeschaffung muss abgelehnt werden. Die Beibringung der eigenen Mittel in bar ist Stehbeträgen und eigenen Arbeiten vorzuziehen. Das Belehnungsausmass wird restriktiver gehandhabt.

Der Gewährung von Krediten und Hypotheken für Renovationen, Umbauten und Sanierungen stehen die Banken positiv gegenüber. Die Finanzierung derartiger Arbeiten ist überall dort kein Problem, wo vorher regelmässig amortisiert wurde. Die Erhöhung der Mietzinse bei Umbauten und Sanierungen stösst oft auf Schwierigkeiten.

Dem Treuhänder kommt heute eine erhöhte Bedeutung zu. Bauhandwerkerpfandrechte werden wieder vermehrt eingetragen. Schwierigkeiten in der Vermietung und dem Verkauf führen zu Liquiditätsengpässen.

Eine Vereinheitlichung der Zinssätze für alte und neue Hypotheken ist anzustreben. Dies bedingt aber, dass der Preisüberwacher eine Erhöhung der Althypotheken um mindestens ¼ Prozent gestattet. Trotz der gegenwärtig rückläufigen Entwicklung der Zinssätze verteuern sich die langfristigen Fremdgelder der Banken weiterhin.

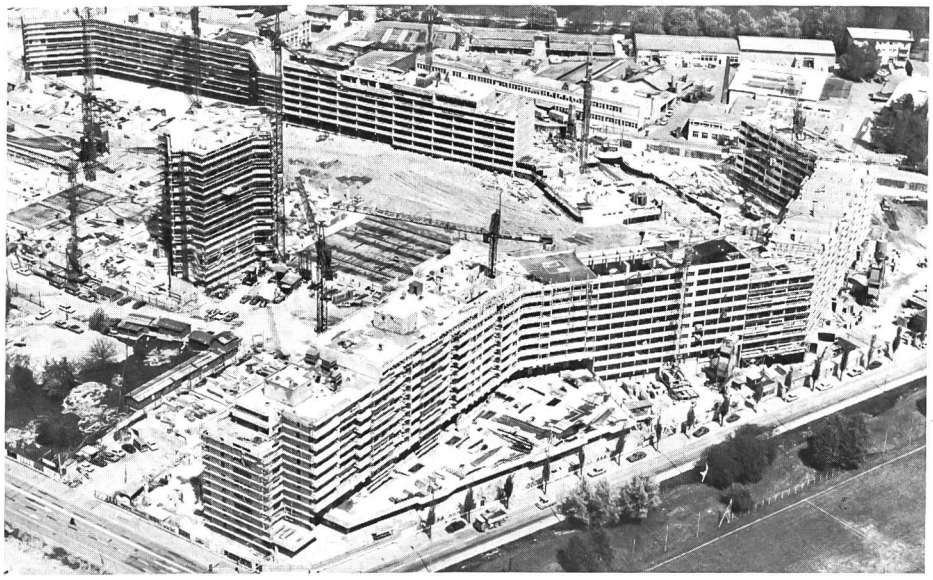
Die Schweizerische Bankiervereinigung hat die allgemeine Amortisationspflicht auch von I. Hypotheken empfohlen. Die sehr hohe Hypothekarverschuldung in der Schweiz hat bei Zinssatzerhöhungen einen starken Einfluss auf den Lebenskostenindex. Erhöhte Amortisationen erleichtern den Banken in schwierigeren Zeiten die Gewährung neuer Hypotheken und schaffen Spielräum für die Wiedererhöhung bei Renovationen und Umbauten.

Energie sparen durch bessere Wärmeisolierung

Vor der Inangriffnahme von Renovationen sollte unbedingt durch den Fachmann abgeklärt werden, ob das Gebäude mit geeigneten Materialien innen oder aussen nachisoliert werden könnte. Denn allein auf dem Sektor Wohnungen und Einfamilienhäuser verpuffen bei den heutigen Heizölpreisen jährlich rund 500 Millionen Franken nutzlos wegen ungenügender Isolierung! Anders ausgedrückt: Jeder schlecht isolierte Quadratmeter unserer Wohnungen und Einfamilienhäuser bedeutet einen jährlichen Verlust von 14 200 t Heizöl.

In mangelhaft isolierten Räumen fröstelt man leicht, auch wenn mit noch so viel Aufwand geheizt wird. Das kommt daher, dass die warme Innenluft im Kontakt mit der kalten Innenseite der Mauern sich rasch abkühlt und so dem Körper Wärme entzieht. Wo die Mauern isoliert sind, bleiben die Wände auf der Innenseite warm. Ein behagliches Klima ist gewährleistet. Selbst wenn das Thermometer zwei oder drei Grad weniger anzeigt als früher, fühlt man sich wohler und erkältet sich viel weniger.

Im gut isolierten Haus braucht man also weniger Heizmaterial, fühlt man sich wohler, lebt man vor Zugluft geschützt, entstehen bei Möbeln, Gemälden, Musikinstrumenten und am Gebäude weniger Schäden: Ein Haus mit so vielen Vorzügen ist natürlich auch viel mehr wert, und die zusätzlichen Investitionen zahlen sich in wenigen Jahren aus. **pl**



Bei der Europabrücke liegt Zürichs grösste Baustelle

Unterhalb der Europabrücke entsteht die Gesamtüberbauung Grünau Zürich-Altstetten, die gegenwärtig die grösste Baustelle auf dem Platz Zürich darstellt.

(Flugaufnahme: Comet)