Zeitschrift: Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift

Herausgeber: Bauen + Wohnen

Band: 15 (1961)

Heft: 12: Einfamilienhäuser = Maisons familiales = One-family houses

Artikel: Finanzierung von Einfamilienhäusern

Autor: Manser, Walter

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-330954

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 07.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

scheidende Fehler der Entwerfer der Jugendstilmöbel, daß auch sie wieder, und in so starkem Maße wie überhaupt nicht mehr seit den Getäfelstuben des Frühbarock, die Räume mit den Möbeln entwarfen. Denn dieses ist ja die vielbesprochene Scheußlichkeit der Jugendstilmöbel: daß sie heute im allgemeinen nicht mehr in dem Zimmer stehen, für welches sie geschaffen waren und welches die Dissonanzen, die überlangen Stuhllehnen, die Beingeschwulste der Tische, am Ende wieder auflöste. So beurteilen wir sie ungerecht, wenn wir die Musikzimmerstühle in der Art Van de Veldes heute im Wartezimmer eines Arztes stehen sehen – ungerecht in bezug auf ihre künstlerische Komposition, gerecht aber vielleicht doch insofern, als eben die ersten Jahre des 20. Jahrhunderts nicht mehr die Zeit waren, wo man sich darauf verlassen durfte, daß das Musikzimmer durch alle die Fährnisse hindurch immer so bleiben werde.

Selbst die am Biedermeier orientierten Künstler des Jugendstils, wie Peter Behrens und Bruno Paul, beteiligten sich an dieser Mode des totalen Ensembles für Großindustrielle. Dabei war der Jugendstil, zumindest in dieser zweiten Phase, die in der Dresdener Kunstausstellung 1906 und in der Gündung des Werkbundes 1907 gipfelte, eine sozialreformerisch untermauerte Bewegung. Man kann das in den Quellen nachlesen, sowohl beim Erzvater der Bewegung, Ruskin, wie in der Rede Friedrich Naumanns zur Gründungsversammlung des Werkbundes. Und doch sage ich, daß wir mit dem Jugendstil an das Ende der politisch-soziologisch interpretierbaren Stilbewegung gekommen sind. Seine künstliche Gründung bereitete der Herrschaft des Wörtleins Geschmack ein Ende. War der Geschmack im 18. Jahrhundert verbindlich, so war er im 19. Jahrhundert ein Instrument des Kampfes; war er im 18. Jahrhundert ein Muß, so im 19. ein Soll. Im 20. ist er zersplittert zur reinen Privatsache. Man konnte den Jugendstil mitmachen oder nicht, man konnte ihn ignorieren und sich anno 1900 ein Barockpalästchen bauen, es mit Louis XV.-Möbeln einrichten – wer spräche da von schlechtem Geschmack? Wer spricht von Geschmack, wenn heute der eine sich nordisch mit Teakholz möbliert – meiner Meinung nach eine verborgen barockisierende Richtung mit gefährlicher Tendenz zum Ensemble –, während der zweite am Zusammensetzspiel zerlegbarer Kunststoffmöbelprogramme beteiligt, der extremsten Form der Vertauschbarkeit und Kombinierbarkeit mit Räumen und Einrichtungsgegenständen aller Art.

Frank Lloyd Wright

Vorfabriziertes Haus

Von unserem New Yorker Korrespondenten

Die langen horizontalen Linien des Baues und die eigenartige Ausnützung des hügeligen Terrains sind bezeichnend für die Bauweise, die Wright bei vielen Bauten angewandt und propagiert hatte. Von dem hier besprochenen vorfabrizierten Haus wurde das erste Exemplar auf Staten Island bei New York errichtet.

Die Firma, bei der das Haus vorfabriziert wurde, heißt Marshall Erdman Associates (Madison/Wisconsin). Außer den Grundbauten, dem Mauerwerk und dem Heiz- und Rohrleitungssystem wurden alle Teile in einer Fabrik in Madison hergestellt und mit dem Lastauto auf die Baustelle befördert.

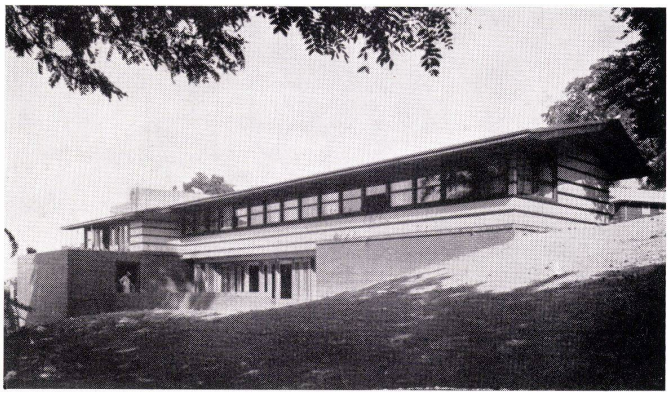
Errichtet wurde das Haus von einer lokalen Baufirma unter der Oberaufsicht von Morton Delson. Delson ist ein Schüler Wrights und ein Mitglied der «Frank Lloyd Wright Foundation», die nach Wrights Tod gegründet wurde und das Lebenswerk und die architektonischen Gedanken Wrights fortführen will. Die Foundation stellt den Firmen, die vorfabrizierte Wright-Häuser errichten, einen sachkundigen Berater gratis zur Verfügung.

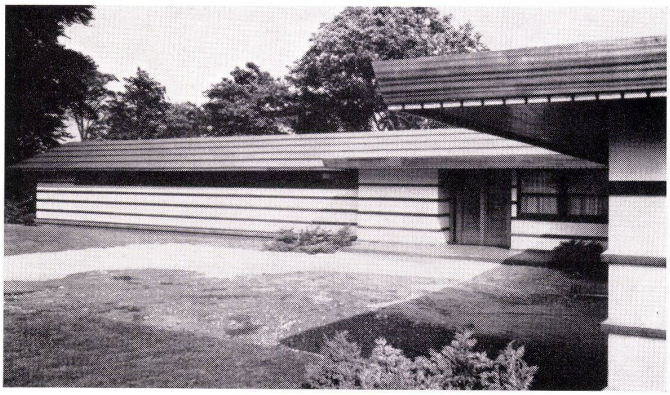
Charakteristisch für das vorfabrizierte Wright-Haus ist eine lange Galerie auf der einen Seite des Hauses. Sie ist über 13 m lang und besitzt kleine, aneinandergereihte Fenster und Wände aus Mahagoniholz. Das auf einem Hügel gebaute Haus hat zwei Stockwerke. Die bewohnbare Fläche des Hauptgeschosses mißt 232,5 m². Dieses Geschoß enthält vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer, eine Toilette, ein kombiniertes Wohn-Eß-Zimmer, ein «Mailienzimmer» und eine Küche. Das große Schlafzimmer mißt 5,3 x 6,6 m, die kleineren Schlafzimmer 4 x 4,6 m und 4 x 5,3 m, das Wohnzimmer 8,6 x 6,6 Meter, der Eßraum 3,3 x 4 m, das Familienzimmer 4 x 5,3 m, die Küche 5 x 4,6 m.

Das Untergeschoß enthält 116,25 m² unausgebautes Souterrain, das in eine geräumige Terrasse (8,3 x 3,3 Meter) mündet. Die Garage mißt 8 x 6,6 m.

Das Haus ist 34 m lang. Die Außenwände bestehen aus Holz und Masonit. Als Mauerwerk wurden rote Ziegelsteine verwendet, die außen und innen sichtbar sind. Im Wohnzimmer befindet sich ein Feuerplatz, der den architektonischen Kern des Raumes bildet.

Die vorfabrizierten Teile kosten 18 500 Dollar. Dazu kommen 1500 Dollar Versandkosten. Weitere 35 000 Dollar waren zu bezahlen für die Fundierungsbauten, die Montage des Hauses und den Einbau des Rohrleitungssystems sowie der kombinierten Heiz- und Luftkühlungsanlage. Das Grundstück kostete 7500 Dollar. Insgesamt kam das Haus mit dem Bauplatz auf etwa 62 500 Dollar zu stehen.





1
Frontansicht des Hauses
2
Rückansicht des Hauses
3
Wohnzimmer mit Mahagonitäfelung

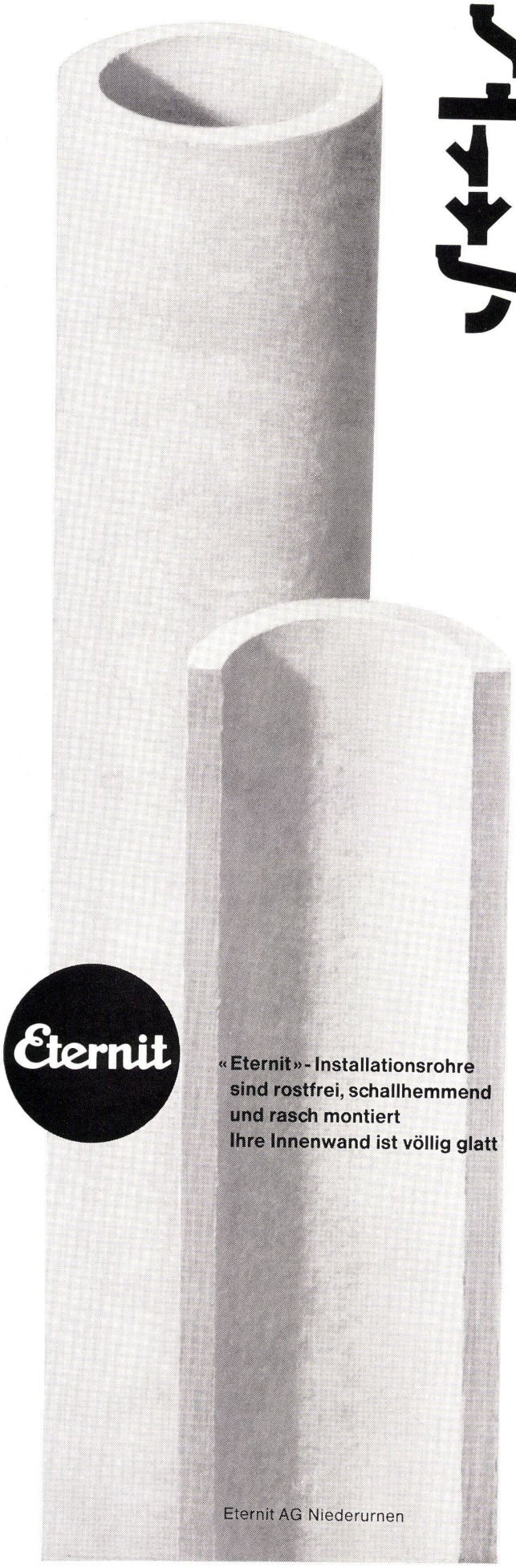
Walter Manser

Finanzierung von Einfamilienhäusern

Der vorliegende Artikel behandelt im ersten Teil die technische Abwicklung der Bankgeschäfte (die Gewährung des Baukredites und der Hypotheken) und erläutert im zweiten Teil die für die Belehnung maßgebenden Grundsätze.

Hat jemand die Absicht, ein Haus bauen zu lassen, so macht er sich gewisse Vorstellungen über die Lage und den Ausbau des künftigen Objektes, dessen Rahmen sich in den meisten Fällen aus den finanziellen Möglichkeiten ergibt. Darum ist es wichtig, daß Unklarheiten schon vor oder spätestens bei der Planung mit der Bank besprochen werden. Hat sich der Bauherr den Rahmen gesetzt, wird er je nach Budget das Land in dieser oder jener Lage erwerben, damit ihm für den Bau noch genügende Mittel verbleiben. Der erste Vertrauensmann, der Architekt, wird nach eingehenden Besprechungen die Pläne und Kostenberechnungen ausarbeiten, sie dann der Bank als Grundlage für die Gewährung des Baukredites vorlegen.

Die Höhe des Baukredites richtet sich nach den Anlagekosten und den benötigten fremden Mitteln. In der Regel sollte der Bauherr mindestens das Bauland bezahlen können und noch einiges Geld zur Verfügung haben. Die normalen Belehnungsgrenzen für Einfamilienhäuser erklärt das folgende Beispiel:



Landkosten	Fr. 15 000.–
Baukosten	Fr. 85 000.–
Total Anlagekosten ...	Fr. 100 000.– = 100 %
./. eigene Mittel (inkl. Zahlung für das Bauland)	Fr. 40 000.– = 40 %
Benötigter Baukredit und spätere **I. Hypothek**	Fr. 60 000.– = 60 %

Die finanziellen Mittel werden zwar in den wenigsten Fällen diesem Idealfall entsprechen. Es liegt aber am Kunden und an der Bank, die Finanzierung ungefähr auf diese Basis zu stellen. Benötigt der Bauherr mehr fremde Mittel, so wird das Kreditinstitut gegen Hinterlage eines weiteren Grundpfandtitels und Zusatzsicherheiten in Form von Wertpapieren, Sparheften, Lebensversicherungspolicen mit entsprechenden Rückkaufswerten, Drittpfändern oder Bürgschaft den Kredit erhöhen und später eine Nachgangshypothek bewilligen. Es sei hier auf die Möglichkeit der Übernahme der Bürgschaft durch eine Bürgschaftsgenossenschaft hingewiesen.

Der Baukredit darf nur für sukzessive Zahlungen an die Bauhandwerker und Lieferanten, eventuell noch für die Kosten des Baulandes verwendet werden. Insbesondere hat die Bank auf die gleichmäßige Begleichung der Handwerkerforderungen zu achten, um die Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten (ZGB 839 ff.) auf alle Fälle zu vermeiden.

Damit die Bank die Auszahlungen überwachen kann, verlangt sie schon bei der Eröffnung des Baukredites

eine detaillierte Kostenberechnung und ein Verzeichnis der Handwerker wenn möglich mit definitiven Offerten.

Ferner schaltet das Kreditinstitut einen Treuhänder ein, in der Regel den bauleitenden Architekten, der die Auszahlungen im Verhältnis zu den geleisteten Arbeiten anordnet und die entsprechenden Anweisungen visiert. Nur so hat die Bank die Gewißheit, daß auch für die zuletzt beschäftigten Handwerker das nötige Geld noch zur Verfügung steht und jedem sein Anteil ausbezahlt wird.

Nach der Beendigung des Neubaues und nach dem Vorliegen der amtlichen Schätzungen (Katasterschatzung, amtlicher Wert, amtliche Verkehrswertschatzung usw.) wird der Baukredit durch feste Hypotheken abgelöst, sei es durch die den Baukredit gewährende Bank oder ein anderes Institut. Schon bei der Eröffnung des Baukredites wird man darauf achten, die Grundpfandtitel so erstellen zu lassen, daß sie bei der Hypothezierung nicht mehr geändert werden müssen. Sieht man also schon am Anfang, daß eine II. Hypothek in Frage kommt, so wird ein Titel für den Betrag der voraussichtlichen spätern I. Hypothek und einer für die Nachgangshypothek errichtet. Je nach der ortsüblichen Praxis und den Einführungsgesetzen zum ZGB der Kantone wird die Bank Schuldbriefe oder Grundpfandverschreibungen verlangen.

Sobald ein Bau fertig ist, liegt eine möglichst rasche Hypothezierung im Interesse des Kunden, weil der Zinssatz für den Baukredit höher ist als derjenige der Hypotheken. In den Kantonen, die für die Ausfertigung der amtlichen Schatzungen sehr viel Zeit benötigen, besteht die Möglichkeit, zuerst gegen Bezahlung eine provisorische Schatzung zu verlangen. Selbstverständlich wird die Bank nicht blindlings auf diese amtlichen Schatzungen abstellen. Ganz im Gegenteil: Sie wird die Objekte durch eigene Experten begutachten lassen und sich schon bei der Gewährung des Baukredites die wichtigsten Punkte überlegen, zum Beispiel:

Lage und Ausbau,

Vermietbarkeit und Wiederverkäuflichkeit des Objektes,

Solvenz des Schuldners.

Gerade bei Einfamilienhäusern spielt die Lage eine außerordentlich wichtige Rolle. Es ist nicht gleichgültig, ob das Haus in einer bevorzugten, ruhigen Wohnlage oder an einer lärmigen Straße liegt. Selbstverständlich hängt davon auch der Ausbau ab. Ein teures und mit allen Schikanen ausgebautes Objekt wird in ländlichen Verhältnissen mit schlechten Verbindungen viel weniger oder dann nur von einem Liebhaber begehrt sein. Mit diesen Liebhaberpreisen kann jedoch die Bank nicht rechnen, denn in einer Notlage den richtigen Käufer zu finden ist meistens problematisch. Das wird und muß in der Verkehrswertschatzung berücksichtigt werden. Wenn ein Vergleich mit ähnlichen Objekten in derselben Gegend möglich ist, wird auch dieser für die Festsetzung der Schatzung mitbestimmend sein.

Bei der Belehnung von Einfamilienhäusern sind auch die Vermögensverhältnisse des Eigentümers von ausschlaggebender Bedeutung. Er soll in der Lage sein, den jeweiligen Aufwand aufzubringen, und dies nicht nur während der Hochkonjunktur, sondern auch in schwierigeren Zeiten. Wenn wir annehmen, es sei beim erwähnten Beispiel noch eine Nachgangshypothek gewährt worden, so hat der Eigentümer pro Jahr ungefähr mit folgenden Ausgaben zu rechnen:

Zins à 3¾ % auf die I. Hypothek von Fr. 60 000.–	= Fr. 2 250.–
Zins à 4¼ % auf die II. Hypothek von Fr. 10 000.–	= Fr. 425.–
Amortisation auf die II. Hypothek pro Jahr	= Fr. 500.–
Unterhalt, Versicherungen, Wasserzins usw. etwa 1 % der Anlagekosten	= Fr. 1 000.–
Total	= Fr. 4 175.–

was rund 4¼ % der Anlagekosten von Fr. 100 000.–, ohne Verzinsung des investierten Eigenkapitals, entspricht.