

Baugeldfragen

Autor(en): **Risch, Gaudenz**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **1-5 (1947-1949)**

Heft 2

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-327843>

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.

Gaudenz Risch
Dipl. Arch. SIA

Individuelles Bauen – scheinbare Freiheit! Ordnen, Messen, Rechnen, Erwägen führen vielfach wieder zu neuem Beginnen. Allmählich aber werden Variable zu Konstanten. In dem Maße, wie dies geschieht, nimmt ein Projekt realisierbare Gestalt an, auch in finanzieller Hinsicht. Damit sei gesagt, daß Art und Umfang des Planens sich im Rahmen des finanziell Möglichen zu bewegen hat. Und hier beginnen sich die Fragen zu häufen. Wir schicken voraus:

dem individuellen Bauprojekt entspricht auch eine individuelle finanzielle Lösung.

Die Proportion

Fremdkapital: Eigenkapital
verhält sich ähnlich wie die verschieden gerichteten Interessen von Geldgeber und Bauherr.

Der Geldgeber (Bank) ist Treuhänder des ihm anvertrauten Kapitals. Er trachtet nach Sicherheit. Seine Verantwortlichkeit läßt ihn die schlimmste Konsequenz einkalkulieren: die Zwangsverwertung der zu belehnenden Liegenschaft. Ein unerwünschtes Erbe!

Anders der individuell gesinnte Bauherr! Er sucht weniger eine gute Rendite für sein Eigenkapital, als die Realisierung seiner persönlichen Wohnbedürfnisse und diesbezüglichen Wünsche. Von seiner Bauidee besessen, stellt er die Verkaufs-Chance des Liebhaberobjektes zurück. Haus und Land haben für ihn einen Affektionswert. Und diesen muß er selbst tragen, denn ...

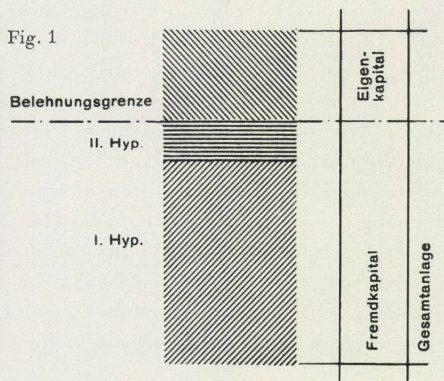
das Bankinstitut lebt nicht von Ideen. Der Hypothekarkredit wird nach dem Marktwert des Baulandes und dem Bauwert des Hauses bemessen, was zusammen den Realwert (Sachwert) der Liegenschaft ergibt. Und der «individuelle Faktor?» Zumeist ein negatives Moment, es kann die Belehnungsgrenze herabsetzen (Fig. 2).

Indessen bemühen sich Bauherr und Architekt, den Realwert zu voller Geltung zu bringen und den «individuellen Faktor» zu legitimieren. Mißlingt dies, muß das Eigenkapital erhöht werden oder ein weiterer Schuldbrief von privater Seite aufgenommen oder ...

bankseits gegen Bürgschaft (auch andere zusätzliche Sicherheiten sind möglich) erichtet werden, weil nun eine Lücke im Aufbau der Finanzierung entstanden ist. Diese muß geschlossen werden, eher kann die Bank den Baukredit nicht eröffnen (Fig. 3).

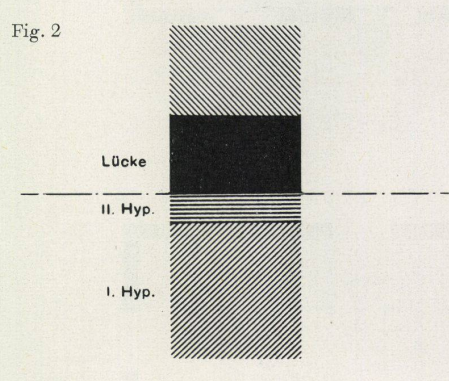
Extrem formuliert:

Individuelles Bauen und bankmäßige Belehnung sind divergent. Der ideelle Mehranspruch erfordert eine materielle Extraprämie.



Wesentlich anders verhält es sich zum Beispiel bei einem Renditeobjekt, wie es ein Mehrfamilienhaus darstellt.

Hauptwert ist in diesem Falle der Verkehrswert. Dieser stützt sich – schematisch vereinfacht – auf den Realwert (Grundstück und Bauwert) und den Ertragswert (kapitalisierte Einnahmen). Als Formel geschrieben:

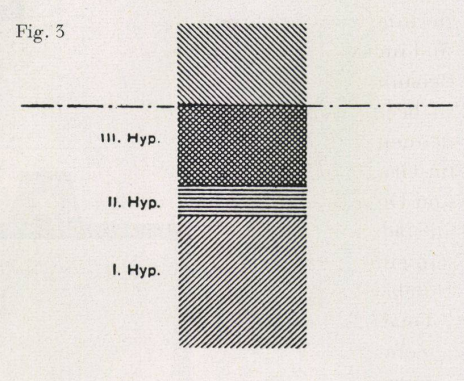


$$\text{Verkehrswert} = \frac{\text{Realwert} + \text{Ertragswert}}{2}$$

Durch Anlage und Ertrag wird die finanzielle Sicherheit bestimmt. Sie bildet den Investierungsanreiz für das Kapital.

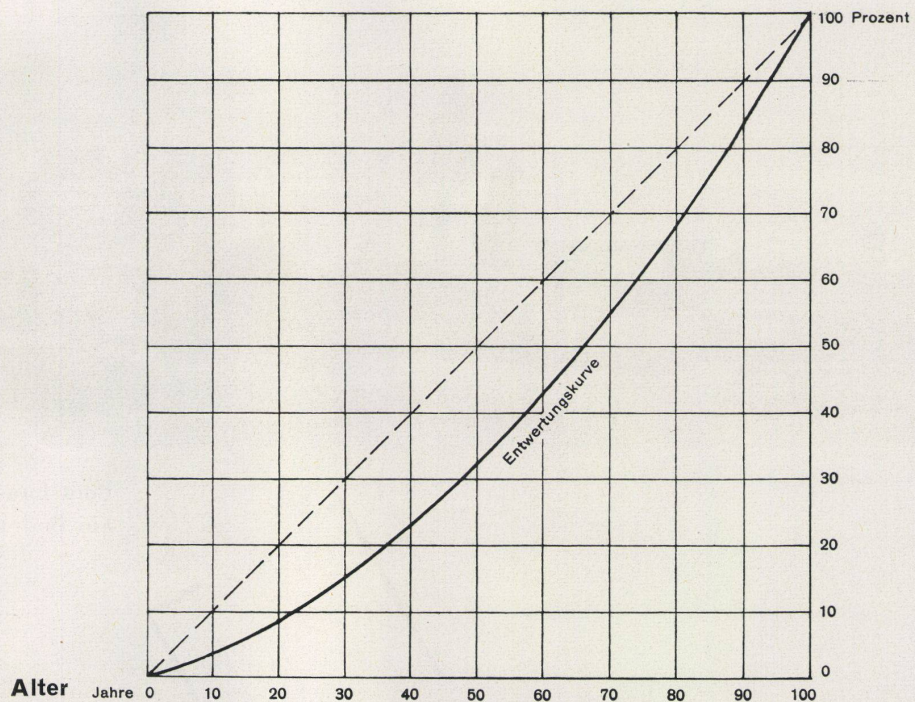
Parallelen:

Für das Einfamilienhaus ist sein Besitzer der alleinige Träger und Garant des Ertrages. Er wird zu seinem eigenen Mieter.



Zusammen mit dem Fremdkapital muß er auch, streng genommen, seine eigene Anzahlung (investiertes Eigenkapital) verzinsen. Er muß beurteilen können, ob seine Einkünfte periodisch wiederkehrende Leistungen gestatten für:

1. Verzinsung der Hypotheken und des
2. Steuern und Abgaben [Eigenkapitals
3. Unterhaltskosten
4. Amortisationen.



Der Verkehrswert einer Liegenschaft tritt im individuellen Falle (Einfamilienhaus) hinter dem Realwert zurück. Doch kann zum Beispiel dem erschlossenen Grundstück (Bauland) ein zukünftiger vermehrter oder auch verminderter Verkehrswert zukommen.

Werterhöhend mögen sich die Entwicklungsfähigkeit einer Ortschaft, der verbesserte Ausbau von Straßen, vermehrte Verkehrsmittel und anderes mehr auswirken; wertvermindernd beispielsweise, wenn das Umland in beeinträchtigender Weise überbaut wird oder in der Nachbarschaft mit Lärm oder Geruchbildung verbundene Betriebe entstehen.

Von besonderer Bedeutung für die Finanzierung und den Kauf eines Baulandes sind indessen alle jene Gegebenheiten, die Bebaubarkeit oder anderweitige Nutzung zu beeinflussen vermögen, um einige zu nennen:

im Grundbuch eingetragene Grundlasten und Dienstbarkeiten (Servitute), für städtische Verhältnisse das Vorhandensein eines

- Bebauungsplanes,
- Quartierplanes,
- Zonenplanes im Sinne der Regionalplanung.

Gewichtig sind auch die Erschließungsmöglichkeiten der Bauparzelle:

- Anschlüsse an Straßen,
- Kanalisation,
- Wasser-, Gas- und Elektrizitätsleitungen.

Der Besitzer des Einfamilienhauses hat – gleich dem Eigentümer des Rendite erbringenden Mehrfamilienhauses – außer der Verzinsung des Anlagekapitals noch verschiedene Nebenkosten zu tragen.

Für Steuern und öffentlichrechtliche Abgaben bestehen innerhalb unseres Landes wesentliche Verschiedenheiten. In den örtlichen Amtsstuben erhalten wir darüber Auskunft.

Hingegen haben sich für baulich bedingte Leistungen gewisse Erfahrungswerte herausgebildet.

Unterhaltskosten

sind verwaltungsmäßig verschieden zu buchen.

Aufwendungen, die einzig dem Unterhalt dienen, erscheinen in der jährlichen Betriebsrechnung.

Bauliche Veränderungen und Einrichtungen können für das Objekt eine Wertvermehrung bedeuten und den Anlagewert erhöhen.

Im einzelnen sind die Unterhaltskosten variabel und richten sich nach der Bauweise. Sie dürften beim Backsteinhaus im Äußeren etwas niedriger und im Innern etwas höher sein als beim Holzhaus. Allgemein sind sie für neuere Bauten mit einem Ansatz von einem Prozent des Gebäudewertes zu erfassen.

Die *Entwertung* eines Gebäudes mit fortschreitendem Alter ist nicht allein auf die Verschlechterung des baulichen Zustandes zurückzuführen. Besonders in unserer Epoche bringen es technische Fortschritte, erhöhter Komfort, neue Wohn- und Betriebsbedürfnisse, aber auch die architektonische Entwicklung mit sich, daß Bauten rasch veralten.

Beschränkt man die bauliche Lebensdauer eines neuerstellten Hauses mutmaßlich auf 100 Jahre, so sollte innerhalb dieser

Zeitspanne der Bauwert amortisiert sein. Aus dieser Annahme ergibt sich rechnerisch eine Amortisationsquote von 1 % pro Jahr. Nun bewegt sich aber die Altersentwertung nicht gradlinig.

Wir verweisen auf obenstehende Tabelle.

Das Kurvenbild ergibt eine Parabel. Entsprechend diesem Verlauf variieren in der Praxis die Amortisationen mit dem jeweiligen Alter der Bauten.

Zur Prüfung des *Baukreditgesuches* verlangt der Kapitalgeber normalerweise Grundbuchauszüge, Pläne, Baubeschrieb und einen detaillierten Kostenvoranschlag. Der Baukredit wird durch Grundpfandverschreibung im 1. Rang sichergestellt. Später erfolgt die Umwandlung dieser Verschreibung in feste Hypotheken. Die Auszahlungen an die Handwerker geschehen mit dem Fortschreiten der ausgeführten Arbeiten und im Verhältnis zum Gesamtbaukredit.

Mit der *Baugarantie* haftet der Unternehmer während der Dauer von zwei Jahren für seine Arbeiten und Lieferungen. Der Garantierücklaß soll 10 % der Abrechnungssumme nicht überschreiten.

Baugeldfragen – nur einige davon konnten hier gestreift werden. Ein großer Teil der in der Praxis auftretenden Finanzierungsprobleme wird immer einer ganz spezifischen Lösung bedürfen. Man kann kein allgemein gültiges Schema aufstellen, da gerade das Bauen an sich und auch seine Finanzierung etwas Lebendiges ist und bleiben muß.