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

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 32 (1975)

Heft: 9

Artikel: Finanzierung von Neubautenund Altbausanierungen

Autor: Meier, Kurt

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-782404

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: 22.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://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.

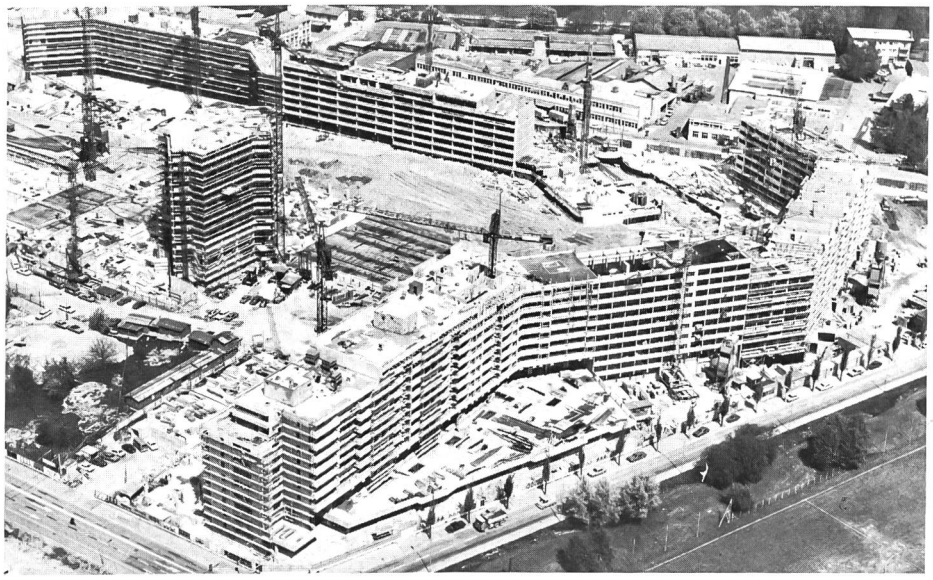
Die Schweizerische Bankiervereinigung hat die allgemeine Amortisationspflicht auch von I. Hypotheken empfohlen. Die sehr hohe Hypothekarverschuldung in der Schweiz hat bei Zinssatzerhöhungen einen starken Einfluss auf den Lebenskostenindex. Erhöhte Amortisationen erleichtern den Banken in schwierigeren 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)