



Modulør

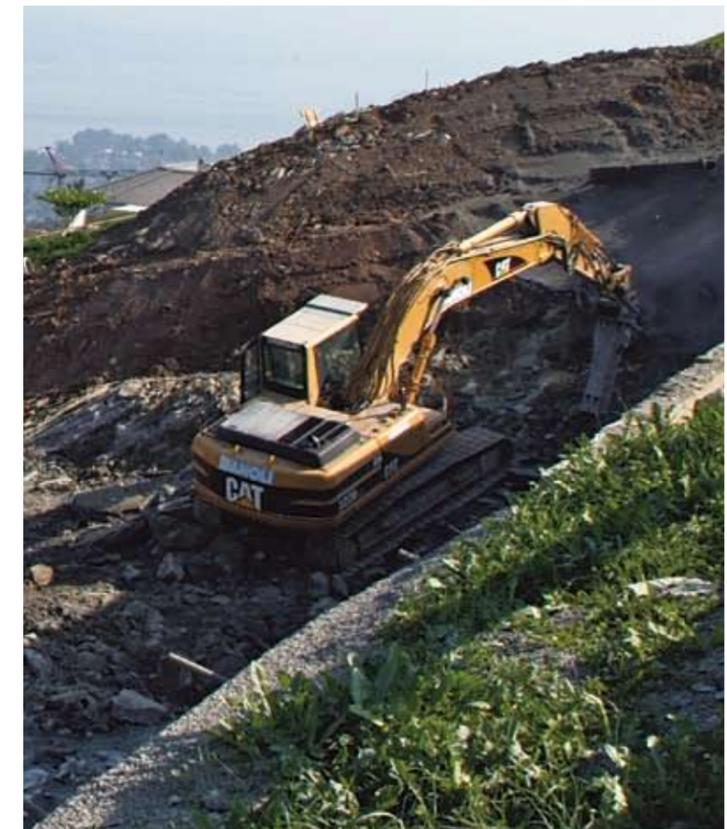
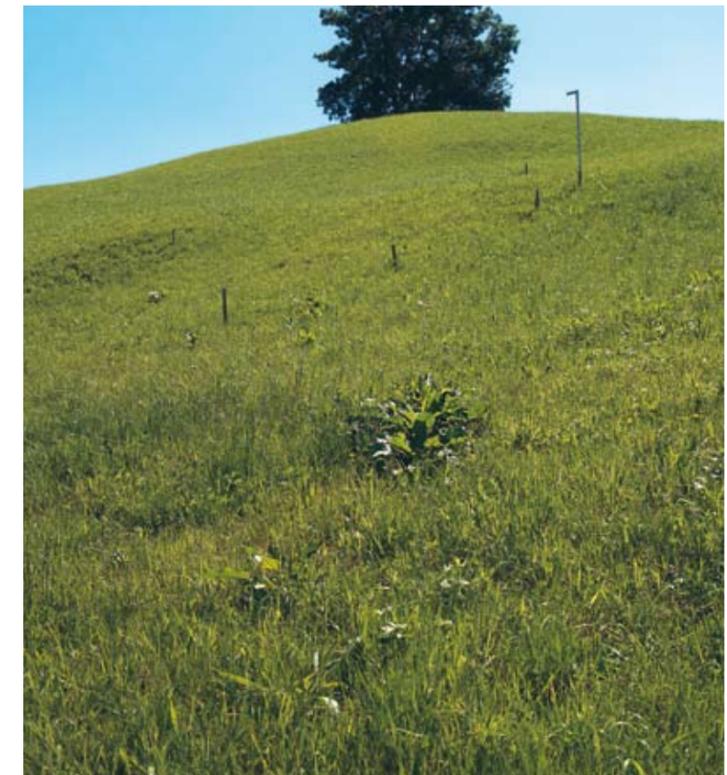
02

Modulør 02 steht ganz im Zeichen der Baufinanzierung. Wir zeigen Ihnen, worauf Sie beim Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung achten sollten. Ausserdem haben wir uns mit einem Banker über die Zinsentwicklung in der Schweiz unterhalten sowie ein Glossar mit den wichtigsten Begriffen zur Finanzierung von Wohneigentum zusammengestellt. Natürlich verfolgen wir weiterhin den Bau der Simmen-Villa am oberen Zürichsee. Und neu sind wir auch online unter www.modulor.ch. Schauen Sie ruhig mal rein!

Redaktion: Philipp Bitzer (pb) und Michael Hanak (mh)
Fotografie: Gina Folly und Susanne Hersperger
Visualisierung Bauprojekte: Total Real, Zürich



Bauen auf der grünen Wiese: Die Simmen-Villa entsteht auf einem exklusiven Hanggrundstück. Auf dieser Aufnahme ist gut zu sehen, dass man ein Bauvorhaben ausstecken muss, damit sich Anwohner oder Dritte ein Bild von den Dimensionen machen können (und allenfalls Einsprachen dagegen erheben können).



Das Grundstück verfügt rundum über eine unverbaubare Seesicht mit Ausblick auf das gesamte Seebecken sowie die Ostschweizer und die Glarner Alpen. Nach Erteilung der Baubewilligung beginnen die Aushubarbeiten. Dafür wird ein Kran aufgestellt, und die Bagger fahren auf, um die Wiese aufzureissen.



Auf diesen Bildern schreiten die Aushubarbeiten zügig voran. Wichtig ist in dieser Phase, dass die Baugrube vollständig gesichert wird. Dafür werden unter anderem die Böschungen in einem aufwändigen Verfahren fixiert. Erst wenn die Sicherung abgeschlossen ist, kann mit den Bewehrungsarbeiten begonnen werden.

Unter Bewehrungsarbeiten verstehen Baufachleute die Armierung des Betons, welche besonders auch bei der Erstellung des Fundaments notwendig ist. Auf diesem Bild ist gut zu sehen, dass das Grundstück sehr felsig ist und das Haus deshalb praktisch in den Fels hinein verankert werden kann.



DIE SIMMEN-VILLA AM ZÜRICHSEE – EIN BAUPROJEKT DER SUPERLATIVE

Die Villa am oberen Zürichsee, deren Entstehung wir im Modulør verfolgen, ist ein Bauprojekt der Superlative: Das Anlagevolumen beträgt mehrere Millionen Schweizer Franken.

LUXUSVILLA MIT ALLEM DRUM UND DRAN

Was das Haus anbelangt, so handelt es sich um eine grosszügige und einer modernen Architektur verpflichtete, dreistöckige Villa mit repräsentativem Charakter. Die Fassade wird mit schwarzen Schieferplatten verkleidet, die Ton in Ton mit dem Schwarz der flachwinkligen Giebeldächer einhergehen (aus gesetzlichen Gründen konnten nicht überall Flachdächer geplant werden). Die Metallfenster sind ebenfalls in Granitschwarz gehalten, was dem Bau eine sehr noble Note verleiht. Die Nettowohnfläche beträgt 420 m², wobei die Grundfläche auf drei Stockwerke verteilt ist, die unterschiedliche Funktionen wahrnehmen.

Auf das Gelände gelangt man aus Sicherheitsgründen durch ein Tor sowie über einen videoüberwachten Vorplatz, wo sich auch der Haupteingang befindet. Das Haus betritt man entweder direkt durch die Garage – die zusammen mit einem Unterstand eine Fläche von knapp 200 m² hat und viel Platz für den exklusiven Wagenpark des Besitzers bietet – oder über das grosszügige Entree, von welchem man entweder mit dem Lift oder zu Fuss über eine Treppe in die oberen Stockwerke gelangt.

Das Erdgeschoss liegt über dem Parkgeschoss und ist dem privaten Wohnen vorbehalten. Hier befinden sich ein grosszügiges Elternschlafzimmer mit einer Umkleide und einem eigenen Bad, zwei

Kinderzimmer sowie ein Studio für die Haushälterin. Ebenfalls auf dieser Etage befinden sich eine grosszügige Bibliothek sowie ein 60 m² grosser Keller mit eingebauter Waschküche. Bis auf diesen Nebenraum sind alle Räume auf dieser Etage um ein Atrium herum gruppiert, in dessen Mitte ein knapp vier Meter hoher Baum gepflanzt wird. Über eine Brücke kommt man zudem ins etwas abgeordnete Home-Office des Hausherrn, das aus dem eigentlichen Büro sowie einer Lounge besteht und eine Grundfläche von insgesamt 60 m² hat. Über eine Treppe gelangt man von hier aus hinunter in einen nicht weniger als 40 m² grossen Weinkeller, der mit einer Bar und genügend Sitzgelegenheiten ausgestattet wird und den Bewohnern auch als Partyraum dienen kann.

ATTIKAGESCHOSS ALS ORT DER BEGEGNUNG

Das Attikageschoss dient als Ort der familiären Zusammenkünfte und natürlich auch als Raum, wo Gäste empfangen werden können. Der L-förmige (da um das Atrium und den Baum herum angelegte) Living-Room hat eine Fläche von rund 100 m², die sich auf ein grosses „Wohnzimmer“, eine offene Küche sowie das „Esszimmer“ verteilen. Dabei fungieren sowohl die Küche als auch ein raumtrennendes Cheminée als Scharnier zwischen den einzelnen Funktionsräumen.

Rund um das Haus dominiert – neben einem grossen und sehr sorgfältig gestylten Garten – viel Wasser: als Gestaltungselement sowie in Form von zwei ausladenden Swimmingpools, die je für die Eltern und die Kinder gedacht sind. (pb) //

CAD-Rendering der Simmen-Villa: Dieses hyperrealistische und auf dem Computer hergestellte Bild vermittelt bereits einen ziemlich guten Eindruck der Proportionen und der verwendeten Materialien. Und es wird auf den ersten Blick klar, dass es sich dabei um ein Objekt aus dem Premium-Bereich handelt.

ARCHITEKTEN-TAGEBUCH



WEITERE OBJEKTE IN PLANUNG

An dieser Stelle zeigen wir Ihnen in den nächsten Monaten eine Reihe von weiteren Projekten, welche von der Simmen Architektur AG entweder bereits realisiert wurden oder sich noch in der Planungs- oder Ausführungsphase befinden.

BIJOU IM STEURGÜNSTIGEN WOLLERAU

Den Anfang macht ein nicht ganz alltägliches Einfamilienhaus in Wollerau, welches auf das Frühjahr 2007 hin erstellt wird. Auffälligstes Merkmal bei dieser Liegenschaft sind sicherlich die beiden gegenüberliegenden und durch einen Lichthof getrennten Wohnkuben, die für eine optimale bauliche Ausnutzung des Grundstücks sorgen. Das Haus verfügt über eine Nettowohnfläche von rund 220 m², welche auf 6½ Zimmer verteilt sind. Raumhohe Fenster erlauben einen wunderbaren Blick auf den Zürichsee. Ein gepflegter Innenausbau mit Cheminée, Fitnessraum und weiteren Features wie beispielsweise einer kontrollierten Lüftungsanlage sowie einer Doppelgarage machen aus dem Einfamilienhaus ein wahres Bijou. Um das Gebäude herum wird schliesslich noch eine stilvolle Gartenanlage mit einem Pool und einer Pergola realisiert. (pb) //

Weitere Bilder zu diesem und weiteren Objekten finden Sie unter www.simmenarch.ch

Der „Look“ des Einfamilienhauses in Wollerau ist typisch für Simmen: Von der Konstruktion her gewagt, aber ohne die Funktionalität zu vernachlässigen.

„Es hat mich sehr gefreut, mein Projekt in der Wohnrevue abgebildet zu sehen. Ich sah das Haus wie zum ersten Mal. Oder – besser gesagt – wie durch fremde Augen: Alles sieht so sauber und gepflegt aus. Ziemlich anders als in Wirklichkeit, wo während der nächsten Monate Schlamm, Dreck und Staub vorherrschen werden.“

In den vergangenen Wochen war ich etwas angespannt. Denn die meisten Probleme auf dem Bau lassen sich durch sorgfältige Planung vermeiden. Aber beim Baugrund bleibt immer ein gewisses Restrisiko. Natürlich haben wir Bohrungen gemacht, bevor wir den Grund aufgerissen haben. Aber man weiss bis zum letzten Moment nicht, ob nicht doch noch etwas schief läuft und der Hang abrutscht oder irgendwelche unerfreulichen Altlasten zum Vorschein kommen. Zum Glück ist nichts dergleichen passiert. So konnten wir uns guten Mutes an die Foundation machen.

In der Diskussion mit meinen Bauherrschaften ist mir sehr wichtig, dass ich ihnen eine räumliche Vorstellung von ihrem Haus und ihrem Grundstück vermitteln kann. Sie sollen die Pläne verstehen und sich mental im Haus bewegen können. Und natürlich möchte ich Ihnen eine möglichst präzise Kostenvorgabe machen. Ich lege deshalb sehr viel Wert darauf, dass alles sauber gemacht ist, die Planung, die Ausschreibung, das Offertwesen, und dies alles natürlich vor Baubeginn. Nur so lassen sich böse Überraschungen während des Baus vermeiden. Ganz wichtig ist mir auch die Transparenz. Denn ohne diese kommt kein Vertrauensverhältnis mit der Bauherrschaft zustande – und somit auch keine gute Zusammenarbeit.“

Patric Simmen

Monatliche Belastung

Kaufpreis	1'750'000.-		
Eigenmittel	455'000.-		
Hypothek	1'295'000.-		
1. Hypo	1'155'000.-		
2. Hypo	140'000.-		
Zins 1. Hypo (4%)	46'200.-	(5%) 57'750.-	
Zins 2. Hypo (5%)	7'000.-	(6%) 8'400.-	
Total Zinsen p.a.	53'200.-	66'150.-	
Amortisation	+12'000.-	* +12'000.-	
Nebenkosten (1%)	+17'500.-	+17'500.-	
Wohnkosten p.a.	82'700.-	95'650.-	
Indirekte Amortisation	6'890.-	7'970.-	
	→ 5'890.-	6'970.-	

DIE BAUFINANZIERUNG

Sie wollen Ihren Wunsch, ein Haus zu bauen, in die Realität umsetzen. Doch wie viel Geld braucht es, um das eigene Traumhaus zu erstellen? Sie wissen ungefähr, wie Ihr Eigenheim aussehen soll und wo es stehen könnte. Jetzt geht es darum, den finanziellen Spielraum abzustecken. Ein Haus baut niemand alleine, sondern mit Unterstützung von Finanzpartnern. Das können Banken, Versicherungen oder andere Geldgeber sein. Es existieren vielfältige Finanzierungsmöglichkeiten. Informieren Sie sich selbst – wir geben einen Überblick.

Text: Michael Hanak

Der Bau eines Wohnhauses kostet Geld. Für eine zuverlässige Kostenermittlung ist eine klare Zielvorstellung der Bauherrschaft unumgänglich. In der letzten Ausgabe von ModulØr haben wir Fragen nach dem Haustyp und dem Standort behandelt. Ebenfalls gefordert wurde eine Bestandaufnahme der benötigten und erwünschten Räume, das so genannte Raumprogramm. Das Abwägen des passenden Haustyps, die Frage nach dem Standort und das Erstellen des Raumprogramms erfordern gründliche Denkarbeit, diese Vorbereitung bedeutet aber eine wichtige Voraussetzung zur Ermittlung der anfallenden Kosten.

MEIN FINANZBEDARF

Was, wie, wo realisiert werden soll, wissen Sie bereits. Im Kopf existiert ein Bild davon, wie das eigene Haus aussehen soll. In welcher Umgebung es steht. Wie viele Geschosse es hat. Und wie viele Räume es ungefähr fasst. Nun wollen Sie eine Vorstellung davon erhalten, wie viel die Ausführung des erträumten Hauses ungefähr kostet. Erstellen Sie zuerst eine Wunschliste, wie Ihr Wohnhaus aussehen und was es beinhalten soll. Alle Wünsche der zukünftigen Hausbewohner müssen zusammengetragen werden. Am besten unterscheidet man dabei zwischen absolut notwendig, erstrebenswert und verzichtbar. Wirkliche Bedürfnisse, die ein Muss oder englisch „must“ darstellen, und Sachen, die „nice-to-have“ sind, also nett wären, müssen auseinandergehalten werden. Mit der gedanklichen Vorstellung des eigenen Wohnhauses sind individuelle Sehnsüchte verbunden. Welche Begehren sind unverzichtbar, ohne die der Hausbau gar keinen Sinn macht? Ist es der grosse Wohn-Ess-Raum, ein Wintergarten, der Swimmingpool, das Cheminée, der Hobbyraum oder eine Chromstahl-Küche? Zu berücksichtigen sind auch abstrakte Werte wie Garten, Ruhe und Sonne. Als Nächstes gilt es, sich ein Bild über den angestrebten Ausbaustandard zu machen. Welche Materialien müssen im Innenausbau verwendet werden? Welche Installationen sind Ihnen wichtig – zum Beispiel die Hi-Fi-Anlage oder elektrische Steuerungen? Gibt es im Bereich der Haustechnik spezifische Forderungen, wie integrierte Lüftung oder Klimaanlage? Oder liegen Ihnen spezielle emotionale Werte am Herzen?

Am liebsten würde man alles, was irgendwo als vorbildlich und nachahmenswert erschien, zu einer Collage zusammensetzen. Das macht natürlich keinen Sinn. Es sind eben noch Wunschvorstellungen, die sich erst langsam in ein stimmiges Bauprojekt verwandeln müssen. In dieser Entwicklungsphase wird man sich sicher an seinem Umfeld und auf dem Immobilienmarkt orientieren. Dabei kann ein Massstab davon entwickelt werden, welche Hausgrösse, welche Anzahl Räume und welchen Ausbaustandard welchen Preis haben. Besprechen Sie auch unerreichbar erscheinende Ziele später mit dem Architekten, denn dieser hält vielleicht günstige Alternativen bereit. Eine verbindliche Kostenschätzung kann nur mit einem Architekten oder Bauunternehmer erfolgen. Fachleute kennen die entsprechenden Kubikmeterpreise, die je nach Haustyp und Ausbaustandard zwischen 500 und 1000 Franken liegen. Entscheidende Faktoren sind unter anderem die Gliederung des Hauses, die Unterkellerung, Dachform und Terrassen. Zu den Gebäudeerstellungskosten hinzu kommt natürlich der Landerwerb. Preisangaben von Grundstücken erhält man von der Gemeindeverwaltung. Quadratmeterpreise von leeren Bauparzellen variieren sehr stark, daher lassen sich kaum verallgemeinernde Aussagen machen. Im Kanton Zürich kostet zurzeit ein Quadratmeter Wohnbauland im Durchschnitt um die 600 Franken. Weitere Kosten entstehen durch die notwendige Infrastruktur wie Zufahrtsstrasse, Versorgung/Entsorgung usw., welche je nach Situation und von Gemeinde zu Gemeinde recht unterschiedlich ausfällt. Bei noch völlig unerschlossenen Quartieren kommen weitere Erschliessungskosten hinzu. Für Neben- und Unterhaltskosten rechnet man im Allgemeinen mit etwa 1% der Anlagesumme pro Jahr. Vorsichtiger Schätzungen nennen bis zu 2,5%, da bei Liegenschaften in schlechterem Zustand und in fortgeschrittenem Alter der Unterhaltsaufwand entsprechend steigt. Der Bau eines Hauses stellt eine grössere Investition dar und bedeutet zugleich eine Wertanlage. Dies verlangt nach einer gewissenhaften Finanzplanung. Bevor die Projektierung des neuen Eigenheims und die Suche nach dem geeigneten Grundstück beginnen kann, sollte zuerst der finanzielle Rahmen bekannt sein. Um die Wünsche

nicht ins Leere laufen zu lassen, müssen die verfügbaren Mittel eruiert werden. Verschaffen Sie sich also einen Überblick über Ihre finanziellen Möglichkeiten. Zuerst einmal geht es darum, den persönlichen Kostenrahmen festzustellen. Wichtigste Faktoren sind das Einkommen und die Ersparnisse. Zu den Eigenmitteln zählen auch Bankguthaben, Wertschriften, Erbverträge, nicht rückzahlbare Darlehen von Bekannten, Freunden oder vom Arbeitgeber, aber auch Pensionskassen- und Vorsorgegelder. Kaum jemand baut ein Haus nur mit eigenem Geld. Finanzinstitute helfen gerne, das Bauprojekt in die Tat umzusetzen. Kapital kann zu unterschiedlichen Konditionen geliehen werden. Für die Anlagesumme sind in der Regel mindestens 20% Eigenkapital erforderlich – die restlichen 80% werden bei einem Kreditgeber aufgenommen.

TIPP

Für den Erwerb von Wohneigentum müssen üblicherweise mindestens 20% eigene Mittel vorhanden sein.

Wissen Sie eigentlich, wie viel Sie monatlich fürs Wohnen ausgeben können? Eine Faustregel geht davon aus, dass etwa bis zu einem Drittel des Nettoeinkommens für die Miete oder für die Zinsbelastung von Wohneigentum ausgegeben werden kann.

FREMDE MITTEL

Langfristige Darlehen für den Erwerb eines Grundstückes oder einer Liegenschaft nennt man Hypothekarkredite. Vor allem Banken, aber auch Versicherungen oder Pensionskassen kommen als Geldgeber in Frage. Der Leihgeber, der das Hypothekendarlehen gewährt, behält als Sicherheit das Bauobjekt, das mit dem Darlehen finanziert wird, als Pfand. Dieses Pfandrecht wird im Grundbuch der Gemeinde eingetragen. Der Kreditnehmer entrichtet dem Kreditgeber für die Hypothek einen Schuldzins, den so genannten Hypothekarzins. Vor dem Abschluss einer Hypothek prüft der Kreditgeber natürlich die Bonität des Kreditnehmers und die Qualität des Bauprojekts. >>

GLOSSAR

A

Alleineigentum
Gehört ein Grundstück einer natürlichen oder juristischen Person allein, spricht man von Alleineigentum. Kauft ein Ehepaar eine Wohnung oder ein Haus, nennt man dies > **Gesamteigentum**.
Altlasten
Käufer von Grundstücken sollten sich vertraglich zusichern lassen, dass dem Verkäufer bezüglich des Grundstücks keine Altlasten bekannt sind (z. B. chemische Rückstände).
Amortisation
Rückzahlung eines Kredits in Teilbeträgen, in der Regel jährlich 1% der > **Hypothek**; siehe auch > **Indirekte Amortisation**.
Ausbaustandard
Gibt Auskunft über die Qualität der verwendeten Materialien und die Ausstattung beim Innenausbau. Beispiel: Parkettböden, Cheminée, elektrische Storen, Lift in Wohnung, Waschmaschine/Tumbler in Wohnung, etc. Prädikate: luxuriös, gehoben, Standard.

B

Baunebenkosten
Kosten, die während der Bauzeit entstehen und nicht bereits im Land- oder im Gebäudewert enthalten sind (beispielsweise Honorare, Versicherungen, Zinsen, Baukredite, Provisionen etc.).
Belehnung
Verhältnis zwischen > **Hypothek** und > **Kaufpreis** (bzw. Verkehrswert). Beispiel: Kaufpreis = CHF 1'000'000, Hypothek = CHF 700'000. Daraus folgt: Belehnung = 70%.
Bürgschaft
Vertragliche Verpflichtung, für die Bezahlung der Schuld eines Dritten einzustehen. Beispiel: Die Bürgschaft für das Autoleasing des eigenen Kindes übernehmen.

D

Darlehen
Geld, das durch Dritte zur Verfügung gestellt wird (z. B. wenn Eltern ihren Kindern für den Hauskauf Geld zur Verfügung stellen, das die Kinder dann zinslos oder verzinst zurückbezahlen müssen).
Dienstbarkeiten
Dienstbarkeiten sind Gebrauchs- oder Nutzungsrechte, die mit einem Grundstück verbunden sind. Müssen vor dem > **Grundstückserwerb** unbedingt abgeklärt sein!

E

Eigenmittel
Gelder, die der Käufer selbst aufbringen kann. Bei der Finanzierung einer Liegenschaft betragen diese gemäss einer Faustregel rund 20% des Kaufpreises (bei Ferienhäusern verlangen Banken mindestens 40% Eigenkapital).
Eigentum
Das Gesetz unterscheidet verschiedene Arten von Eigentum. So das > **Alleineigentum**, das > **Gesamteigentum** und das > **Miteigentum**. Unverheiratete Paare, die eine Wohnung oder ein Haus kaufen, sollten die Eigentumsverhältnisse ins Grundbuch eintragen und die Solidarhaftung von der finanzierenden Bank oder Versicherung im Kreditvertrag regeln lassen.
Eigentumsübertragung > Grundstückserwerb

Erbschafts-/Schenkungssteuer
Diese werden von den Ständen erhoben. SZ erhebt als einziger Kanton keine Erbschafts- und Schenkungssteuern. LU erhebt Erbschaftssteuern, verzichtet aber u. U. auf Schenkungssteuern. FR, NW, OW, SH, SG, UR, VS, ZH und ZG verzichten auf Erbschaftssteuern sowie auf die Besteuerung von Schenkungen im nächsten Verwandtenkreis.
Erneuerungsfonds
Nur bei > **Stockwerkeigentum** relevant. Zweck dieses von allen Miteigentümern gemeinsam gespeisten Fonds ist es, künftige notwendige Reparatur- oder Renovationsarbeiten finanziell sicherzustellen. Unterhaltsarbeiten sollten nicht aus diesem Fonds beglichen werden. Für diese wird normalerweise ein Verwaltungsfonds eingerichtet.
Erschliessungskosten
Bei einem erschlossenen Grundstück sind Elektrizität, Kanalisation, Strassenzufahrt, etc. bereits eingerichtet. Wie bei den > **Altlasten** gilt auch hier, dass sich der Käufer eines Grundstücks vom Verkäufer vertraglich bestätigen lassen sollte, dass alle Erschliessungskosten, für die der Eigentümer des Grundstücks haftet, bezahlt sind.

F

Festhypothek > **Hypothekarmodelle**
Flexible Hypothek > **Hypothekarmodelle**
Fremde Mittel > Darlehen

G

Gebäudeversicherung
Feuer, Blitzschlag, Überschwemmung... Wenigstens die finanziellen Risiken solcher Ereignisse lassen sich abwenden. Alle seriösen Versicherungen bieten individuelle Gebäudeversicherungen an.
Gebundene Vorsorge (Säule 3a)
Private gebundene Vorsorge (z. B. eine gebundene Lebensversicherung) wird steuerlich begünstigt. Guthaben aus der gebundenen Vorsorge können für Wohneigentum vorbezogen werden.
Gesamteigentum
Bei Gesamteigentum steht das > **Eigentum** mehreren Gesamteigentümern gemeinschaftlich zu (z. B. Ehepaare oder Erbgemeinschaften). Ein Gesamteigentümer kann nicht alleine über seine „Quote“ verfügen.
Grundbuch
Die wichtigsten Daten einer Liegenschaft wie Eigentumsverhältnisse, Lage, Grundstücksgrenzen, Grundpfandrechte (> **Hypothek**), > **Dienstbarkeiten** und Veräusserungsbeschränkungen sind im Grundbuch festgehalten. Es wird in der Regel von der Gemeinde (Grundbuchamt) geführt, in der sich die Liegenschaft befindet.

Grundbuchauszug
Enthält genaue Angaben zu einer Liegenschaft, z. B. über den Eigentümer, das Kaufdatum, die Parzellennummer oder wertvermindernde > **Servitute**.
Grundeigentum
Gegenstand des Grundeigentums sind Grundstücke, d. h. > **Liegenschaften** sowie in das > **Grundbuch** aufgenommene selbstständige und dauernde Rechte, desweiteren die so genannten Bergwerke sowie zuletzt allfällige Miteigentumanteile an Grundstücken.
Grundstückserwerb
Der Erwerb eines Grundstücks stützt sich grundsätzlich auf einen öffentlich beurkundeten > **Kaufvertrag**. Nach Vertragsabschluss muss das > **Eigentum** im > **Grundbuch** eingetragen werden. Erst zu diesem Zeitpunkt geht es in den Besitz des Käufers über. Die Eintragung wird auf Gesuch des Verkäufers vorgenommen. Der Erwerb von Wohnraum oder Baugrundstücken in der Schweiz durch ausländische Personen erfordert grundsätzlich eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde. Das Bundesamt für Justiz stellt ausführliche Informationen zur Verfügung.
Grundstückgewinnsteuer
Die Grundstückgewinnsteuer erheben die Kantone auf den Betrag, um den der Wert einer Liegenschaft zwischen Kauf und Verkauf gestiegen ist. Sie ist nach dem Verkauf vom Verkäufer zu bezahlen.

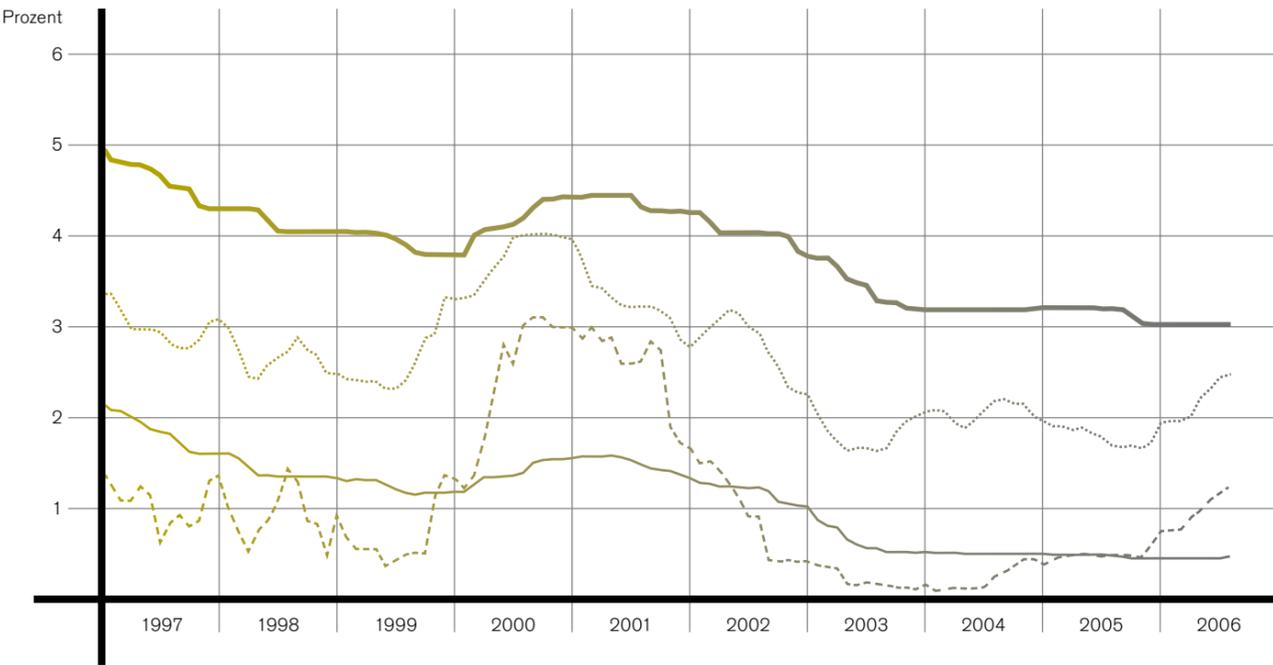
H

Handänderungssteuer
In den meisten Kantonen wird beim Verkauf von Wohneigentum eine Handänderungssteuer erhoben. In der Regel kommen Käufer und Verkäufer für diese je hälftig auf.
Hypothek (= Grundpfandrecht)
Die Hypothek oder das Grundpfandrecht ist die gängigste Form bei der Finanzierung von Wohneigentum. Es wird unterschieden zwischen der ersten und der zweiten Hypothek: Die erste Hypothek beträgt in der Regel maximal zwei Drittel des Kaufpreises (bzw. des Verkehrswertes) und wird tiefer verzinst als die zweite Hypothek, sofern eine solche für die Finanzierung benötigt wird. Beispiel: Kaufpreis = CHF 1'000'000 CHF, Eigenmittel = CHF 200'000, benötigte Fremdmittel = CHF 800'000. Daraus folgt: Erste Hypothek = 2/3 der Fremdmittel = CHF 660'000. Zweite Hypothek = Rest der benötigten Fremdmittel = CHF 140'000.
Hypothekarmodelle
Grundsätzlich gibt es zwei Hypothekarmodelle: Die „Fix-“ oder „feste Hypothek“ einerseits und andererseits die „variable Hypothek“. Bei der „festen Hypothek“ werden der Kreditbetrag und der Zinssatz zu Beginn festgelegt. Dieser Zinssatz gilt bis zum Ende einer vereinbarten Laufzeit. Bei einer „variablen Hypothek“ ist die Laufzeit hingegen unbegrenzt, und der Zinssatz ändert sich je nach Marktsituation (ist also variabel). Zwischen diesen beiden „Extremen“ gibt es eine Reihe von Hypothekarprodukten (meist mit dem Zusatz „Flex“ oder „Kombi“ o. Ä. versehen), welche die Vorteile der festen Hypothek mit denjenigen der variablen Form zu verbinden versuchen.

I

Indirekte Amortisation
Statt die > **Hypothek** direkt zurückzuzahlen, investiert man in eine steuerbegünstigte > **Private Vorsorge** (3. Säule), die der Bank als Sicherheit dient. Rückzahlungen erfolgen periodisch.

¶ > Das Darlehen wird meist in eine erste und eine zweite Hypothek aufgeteilt. Die erste Hypothek wird gewöhnlich bis zur Höhe von 65% der Anlagekosten aufgenommen. Reicht dies zur Finanzierung noch nicht, kommt die zweite Hypothek für weitere 15% hinzu. Insgesamt werden so bis 80% (bei Verpfändung der 2. Säule teilweise sogar bis 95%) des Finanzbedarfs abgedeckt. Den Restbetrag muss der Bauträger mit Eigenmitteln aufbringen. Aufgrund des höheren Risikos wird für die zweite Hypothek stets ein höherer Zinssatz berechnet. Grundsätzlich werden zwei Hypothekarmodelle unterschieden. Festhypotheken sind Darlehen mit fester Laufzeit und einem festen Zinssatz. Damit bieten sie viel Sicherheit, da die laufenden Kosten während Jahren fix bleiben. Der Kreditnehmer ist damit gegen ansteigende Zinsen geschützt. Ausschlaggebend ist der Zinssatz bei Abschluss der Hypothek. Variable Hypotheken weisen eine unbeschränkte Laufzeit auf. Der Zinssatz richtet sich nach den aktuellen Verhältnissen am Kapitalmarkt und wird in regelmässigen Abständen angepasst. Damit besitzen variable Hypotheken den Vorteil, dass von sinkenden Zinsen profitiert werden kann. Dagegen beinhaltet diese Flexibilität auch das Risiko, dass sich der Zinssatz nach oben entwickelt. Hier spielt der Finanzmarkt, und man tut gut daran, die wirtschaftliche Entwicklung abzuschätzen (siehe hierzu auch das Interview mit dem Bankfachmann Roger Dobler auf Seite 125). Um die Vor- und Nachteile der beiden Hypothekarmodelle – Festhypotheken und variable Hypotheken – sinnvoll miteinander zu kombinieren, bieten die meisten Finanzinstitute zahlreiche Varianten in diesem Bereich an, sodass jeder Kunde die für ihn optimale Mischung von Flexibilität und Sicherheit finden kann. Es gibt viele Arten von Hypotheken, wie Starhypothek, Familienhypothek, Minergie-Hypothek usw. Welches Modell beziehungsweise welche Kombination verschiedener Modelle die am besten geeignete Finanzierungsvariante darstellt, ist abhängig von der individuellen Situation des Kreditnehmers. Von Belang ist beispielsweise, ob es sich um einen Ersterwerber handelt oder ob das Objekt spezielle ökologische Anforderungen erfüllt. Es lohnt sich auf jeden Fall, das persönliche Gespräch mit der Bank zu suchen und Wünsche, Pläne und Ziele mit dem dortigen Berater zu besprechen.



Um den Hypothekarmärkten und den Zinsentwicklungen nicht vollständig ausgeliefert zu sein, empfiehlt es sich, nicht den gesamten Geldbetrag in einem einzigen Hypothekarmodell abzuschliessen, sondern ihn auf verschiedene Modelle mit unterschiedlichen Laufzeiten aufzuteilen. So bewahrt man sich auch bei fest abgeschlossenen Hypotheken einen gewissen Ausgleich der Vor- und Nachteile. Die Entscheidung über die passende Darlehensform hängt von der persönlichen Abwägung von Sicherheit und Risiko ab. Fragen Sie zuerst bei Ihrer Hausbank, um das richtige Hypothekarmodell zu finden. Holen Sie aber bei anderen Finanzinstituten Gegenofferten ein. Der Vergleich von unterschiedlichen Angeboten lohnt sich auf jeden Fall. Einige Anbieter geben auf Fix-Hypotheken einen Startbonus aus, der beispielsweise aus einem Zinsabschlag während der halben Laufzeit besteht. Andere erlassen die ersten drei fälligen Monatszinsen auf der ersten oder gar auf beiden Hypotheken. Bei Abschluss einer Todesfallrisikoversicherung und bei Amortisationszahlungen gewähren manche Banken einen günstigeren Hypothekarzins. Übrigens: Bei den Steuern können die Hypothekarschuld vom Vermögen und die Hypothekarzinsen vom Einkommen abgezogen werden. Und: Hypothekarkredite können meist erst nach einer Frist von drei bis sechs Monaten gekündigt werden. Festhypotheken können in der Regel nur vorzeitig gekündigt werden, wenn der Kreditnehmer bereit ist, den potenziellen Verlust der Bank zu entschädigen.

Die erste Hypothek muss in der Regel nicht amortisiert werden, das heisst, diese Geldleihe wird nicht abbezahlt. Die zweite Hypothek hingegen wird über rund zwanzig Jahre oder mit 1% der Gesamthypothek pro Jahr amortisiert.
TIPP
Der Internetvergleichsdienst Comparis vergleicht online die wichtigsten Angebote und stellt gegen eine Schutzgebühr ein persönliches Hypothekar-Dossier aus (www.comparis.ch)

Im Normalfall wird nur für die mit einem höheren Zinssatz belegte zweite Hypothek eine Amortisation verlangt. Es gibt die direkte und die indirekte Amortisation. Bei der direkten Amortisation wird jährlich ein gleichbleibender Betrag zurückbezahlt. Dadurch reduziert sich die Hypothek Jahr für Jahr, und somit verringern sich auch die Hypothekarzinsen. Die Amortisation wird üblicherweise über einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren geleistet. Bei der indirekten Amortisation bleibt die Hypothekarschuld unverändert. Das heisst, die Hypothek wird nicht zurückbezahlt, sondern die Amortisationsbeträge werden in die dritte Säule einbezahlt. Die Guthaben der Säule 3a sind steuerbegünstigt, weil sie der Altersvorsorge oder dem Erwerb von selbst bewohntem Wohneigentum dienen.

Spätestens bei der Pensionierung wird das Guthaben auf dem Vorsorgekonto zur Rückzahlung der Hypothek verwendet. Daher bietet die indirekte Amortisation zusätzliche Vorsorge- und Steuervorteile. Mit den regelmässigen Einzahlungen auf das Vorsorgekonto wird eine attraktive steuerfreie Rendite erzielt und damit die Altersvorsorge ausgebaut. Gleichzeitig können die einbezahlten Beträge in der Steuererklärung vollständig vom Einkommen abgezogen werden. Bei der indirekten Amortisation können Eigenheimbesitzer sowohl durch die gleichbleibende, also gut budgetierbare Hypothekarschuld wie auch durch die einbezahlten Zinsgelder Steuern sparen. Seit 1995 können die Guthaben der beruflichen Vorsorge (zweite Säule sowie Säule 3a) zur Finanzierung von selbst genutztem Wohneigentum hinzugezogen werden. Die Mittel aus der Pensionskasse lassen sich zur Abzahlung von Hypotheken oder für den Kauf eines Eigenheimes respektive den Kauf von Anteilscheinen an einer Genossenschaftswohnung einsetzen. Die Vorsorgegelder der zweiten und dritten Säule können als Eigenmittel eingesetzt werden, und zwar grundsätzlich entweder als Verpfändung oder bar. Bei einer Verpfändung dienen Ihre Pensionskassenansprüche dem Hypothekargläubiger – im Normalfall der Bank – als Sicherheit, die nicht versteuert werden muss. Benutzt werden können bis ca. 90% der Freizügigkeitsleistung. Wegen der sicheren Deckung gewähren Banken dafür häufig den günstigeren ¶ >>

Grafik oben: Entwicklung der wichtigsten Zinssätze von Bankeinlagen und Hypotheken während der letzten zehn Jahre (Quelle: Schweizerische Nationalbank).
Legende:
- - - - - Depots bei Grossbanken
———— Spareinlagen
..... Kassenobligationen
———— Hypotheken (alte)

K

Kaufpreis
Der Kaufpreis einer Liegenschaft (nicht zu verwechseln mit deren > **Verkehrswert**) versteht sich in aller Regel ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren der öffentlichen Hand.

Kaufvertrag
Der Kaufvertrag regelt die gegenseitigen Verpflichtungen von Käufer und Verkäufer bei der > **Eigentumsübertragung**. Er muss öffentlich beurkundet werden.

Kombinierte Hypothek > **Hypothekarmodelle**
Kubatur > **Gebäudevolumen**

L

Laufzeit
Vertraglich festgelegte Dauer, über die ein vereinbarter fester Zins zu entrichten ist.

Libor
Der Libor (=London Interbank Offered Rate) ist der Geldmarktsatz, zu dem eine Bank einer anderen erstklassigen Bank Depositen offeriert.

Liegenschaft
Liegenschaften sind Immobilien. Also Grundstücke mit oder ohne Gebäude.

M

Mehrkosten
Bei fast jedem Bau entstehen Mehrkosten durch Sonderwünsche der Bauherrschaft. Um diese in einer vertretbaren Grössenordnung zu behalten, ist Selbstdisziplin gefragt. Zu beachten ist auf jeden Fall, dass solche Mehrkosten oft noch zusätzliche Kosten nach sich ziehen, da das Architektenhonorar entsprechend prozentual steigt.

Miteigentum
Miteigentum liegt vor, wenn z. B. eine Liegenschaft mehreren Eigentümern gehört (nach festen Quoten aufgeteilt). Eine besondere Form des Miteigentums ist das > **Stockwerkeigentum**.

Mietzinsüberschuss (netto)
Einnahmen aus der Vermietung einer Liegenschaft abzüglich deren laufenden Kosten (Hypothekarzins, Nebenkosten, Unterhaltskosten).

N

Nettowohnfläche = NWF
Bodenfläche der Räume, die ganzjährig bewohnt werden (inkl. Küche, Bad/Dusche, WC, Korridore und Treppen innerhalb der Wohnung sowie separate Zimmer/Dachzimmer im selben Gebäude; aber ohne Balkone, Terrassen, Loggias, Waschküche, Sauna, Estrich- und Keller, Abstell-, Schutz- und Kehrtrichräume).

Nutzniessung
Werden Liegenschaften zu Lebzeiten verschenkt und mit einer Nutzniessung versehen, sind weniger > **Schenkungs- / Erbschaftssteuern** fällig. Grund: Die Nutzniessung mindert den Wert des Vermögensübergangs. Die meisten Kantone rechnen die Nutzniessung gegen die Schenkung auf, indem sie die jährliche Nutzniessung kapitalisieren.

P

Pensionskasse (2. Säule)
Pensionskassengelder können zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum eingesetzt werden. Dieser Vorgang wird Vorbezug genannt. Der maximal vorziehbare Betrag ist im Pensionskassenausweis ersichtlich oder lässt sich bei der Pensionskasse erfragen.

Private Vorsorge (3. Säule)
Ersparnisse aus der Selbstvorsorge können ebenfalls zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum eingesetzt werden. Ein solcher Vorbezug ist nur alle fünf Jahre möglich > **Indirekte Amortisation**.

Quervergleich
Vor einem allfälligen Grundstücks-, Wohnungs- oder Hauskauf sollten unbedingt Quervergleiche angestellt werden punkto Standort, Preis, Qualität, Ausbaustandard, etc. Dies gilt namentlich auch für Hypotheken (zurzeit herrscht ein sehr starker Wettbewerb).

Reservationsvertrag
Reservationsverträge für Liegenschaften werfen oft mehr Fragen auf, als sie beantworten. Grundsätzlich gilt, dass sie beurkundet werden müssen, um Gültigkeit zu erlangen. Es gilt die Faustregel, dass die Anzahlung rund 5 % des Kaufpreises nicht übersteigen sollte. Der Vorvertrag sollte auf jeden Fall über eine Klausel verfügen, die bei einem Projektstopp durch den Verkäufer (z. B. weil er nicht genügend Käufer für seine Überbauung gefunden hat) vorsieht, dass Anzahlungen vollumfänglich zurückerstattet werden. Bei einem Vertragsrücktritt durch den Käufer ist eine Rückzahlung – unter Abzug der dem Verkäufer effektiv entstandenen und belegten Aufwendungen und Vorleistungen – grundsätzlich möglich, aber in aller Regel schwierig durchsetzbar.

R

Rückkaufsrecht
Das Rückkaufsrecht gewährt dem Verkäufer das Recht, ein verkauftes Grundstück zu gegebener Zeit und unter ganz bestimmten Umständen zurückzukaufen.

S

Servitute
Im Grundbuch vorgemerkte Belastung eines Grundstücks, die dessen Wert vermindert, wie beispielsweise Grenz- und Näherbauvorschriften, Auflagen des Denkmal- und Ortsbildschutzes, Nutzniessungs- und Wohnrechte oder Bauverbote. Nicht unter wertvermindernde Servitute fallen Weg- und Zugangsrechte oder Durchleitungsrechte (z.B. für Wasser-, Gas- oder Elektroleitungen).

Situationsplan
Zeigt die genaue Lage eines Grundstücks sowie die Lage der sich darauf befindlichen Gebäude in der entsprechenden Gemeinde, Strasse etc.

Standortqualität
Neben dem Steuerfuss und den Grundstückspreisen sind weitere Parameter wie Verkehrsanbindung, Leerwohnziffer, neu gebaute Wohnungen, Ausbildungsstätten, Freizeitangebote etc. für die Attraktivität eines Standortes wichtig.

Startbonus
Bei der Vergabe von Hypotheken an Erstbezügler bieten die meisten grösseren Finanzinstitute so genannte Startboni an.

Stockwerkeigentum
Sonderform von > **Miteigentum**. Dabei steht dem Eigentümer das Sonderrecht zu, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen, zu verwalten und innen auszubauen.

T

Tragbarkeit
Prozentuale Belastung des Einkommens durch die Ausgaben für eine Liegenschaft (Zinsbelastung plus > **Nebenkosten**). Diese sollte 33% des Bruttoeinkommens nicht überschreiten.

U

Ungebundene Lebensversicherung
Gelder, die in derartige Versicherungsprodukte einbezahlt wurden, sind grundsätzlich frei verfügbar. Da sie im Gegensatz zur gebundenen Vorsorge aber steuerlich nicht begünstigt werden, sind sie für die Baufinanzierung nur bedingt empfehlenswert.

Unterhalt
Kosten für Arbeiten, die dafür sorgen, dass der gute Zustand einer Liegenschaft erhalten bleibt, also beispielsweise Renovierungs-, Reparatur- oder Gartenarbeiten. Siehe auch > **Nebenkosten**

V

Verkehrswert
Von Experten geschätzter Betrag, der den Marktwert eines Wohnobjektes widerspiegelt.

Verwaltungsreglement
Regelt die Bestimmungen über die gemeinschaftliche Verwaltung und Benutzung der gesamten Liegenschaft und enthält eine Aufzählung der Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer.

Vorbezug 2. oder 3. Säule
siehe > **Pensionskasse** und > **Private Vorsorge**
Vorvertrag > **Reservationsvertrag**
Käufer und Verkäufer halten in einem Vorvertrag fest, dass sie einen Hauptvertrag abschliessen möchten. Ein Vorvertrag wird dann geschlossen, wenn noch nicht alle Angaben für einen Kaufvertrag vorhanden sind. Für seine Gültigkeit muss ein Vorvertrag zwingend öffentlich beurkundet werden.

W

Wegrecht > **Dienstbarkeiten**
Wohneigentumsförderung
Das Wohneigentumsförderungsgesetz erlaubt seit einigen Jahren den vorzeitigen Kapitalbezug aus der > **Pensionskasse**, wenn die Gelder für den Erwerb von selbst bewohntem Wohneigentum eingesetzt werden.

Z

Zinssatz, kalkulatorischer
= über die nächsten Jahre durchschnittlich erwarteter Zinssatz. Wichtig im Zusammenhang mit der > **Tragbarkeit**.
Zustand
Liegenschaften, die noch nicht älter als vier Jahre alt sind, dürfen per definitionem als „neuwertig“ bezeichnet werden. Bei älteren Liegenschaften werden der Zustand im Hausinnern (Küche, Bad, Wände, Böden, Einbauten) sowie der Aussenzustand und die Gebäudesubstanz (u.a. Fassade, Dach, Fenster) beurteilt.

¶ > Zinssatz der ersten Hypothek. Aber Achtung, diese Finanzierungsart hat ihre Tücken: Die Altersleistung und der Versicherungsschutz bleiben zwar in vollem Umfang bestehen, sind jedoch der Bank abgetreten, was entsprechende Nachteile bei der Vorsorgesituation zur Folge hat. Anders verhält es sich bei einem Vorbezug. In diesem Fall sinkt die Zinsbelastung der Hypothek. Um das Eigenkapital zu erhöhen, wird andererseits das Altersguthaben reduziert. Wenn die Immobilienpreise sinken und ein Wohneigentümer seine Liegenschaft zu einem niedrigen Preis veräussern muss, beispielsweise aufgrund von finanziellen Problemen infolge einer Scheidung oder des Verlustes des Arbeitsplatzes, kann sich eine Existenz bedrohende Situation einstellen. Deshalb sollten insbesondere Gelder der zweiten Säule nicht vorbezogen werden, wenn der Hausbau auf andere Weise finanziert werden kann.

In welchem Umfang die Vorsorgegelder zur Verfügung stehen, darüber gibt die Pensionskasse Auskunft. Sie informiert auch über den Umfang der Rentenkürzungen, allfällig entstehende Versicherungslücken bei Tod oder Invalidität sowie über die Frist, innerhalb welcher das Geld überhaupt verfügbar ist. Meist werden die Pensionskassengelder erst nach der Eigentumsübertragung ausbezahlt.

WOHNKOSTEN

Die aus einer Liegenschaft anfallenden Kosten setzen sich zusammen aus:

- den Hypothekarzinsen
- der Amortisation der zweiten Hypothek
- den Neben- und Unterhaltskosten.

Die Hypozinssätze bewegen sich zurzeit irgendwo zwischen 3 und 4%, wobei der Hypothekarabschluss natürlich von der gewählten Hypothekarform, der Belehnungshöhe sowie von der persönlichen Situation des Kreditnehmers abhängt. Die Amortisation der zweiten Hypothek beträgt jährlich rund 1% der Gesamthypothek. Für die jährlichen Neben- und Unterhaltskosten rechnet man mit zirka 1% bis zu 2,5% der Anlagesumme. Die laufenden Kosten pro Jahr betragen bei einer Finanzierung mit 80% Fremdkapital ungefähr 6% des Kaufpreises. Dieser Betrag sollte ein Drittel des jähr-

lichen Bruttoeinkommens nicht übersteigen, da sonst die Liegenschaft als nicht mehr tragbar gilt. Ihre persönliche Finanzierung des eigenen Hauses unterscheidet sich je nachdem von dem angegebenen Richtwerten. Hier empfiehlt sich der Gang zum Finanzberater. Die verschiedenen Finanzierungsvarianten sollten mit den jeweiligen steuerlichen Belastungen durchgerechnet werden.

TIPP

Um die finanzielle Belastung durch ein Eigenheim in einem vernünftigen Rahmen zu halten, sollten die jährlich anfallenden Hypothekarzinsen, Nebenkosten und Amortisation zusammen nicht mehr als 35% des Brutto-Jahresgehalts ausmachen.

Bereiten Sie sich auf das Finanzierungsgespräch vor. Folgende Unterlagen benötigt die Bank für ein Kreditgesuch:

- Pass oder Identitätskarte
- Angaben zu Beruf, Einkommen, Vermögen (Steuererklärung, Lohnausweis, Vermögensnachweise, Betreibungsauszug etc.)
- Nachweis der Eigenmittel (Depot- und Kontoauszüge)
- Planung der finanziellen Belastung (Haushaltbudget)
- Definition der gewünschten Höhe der Hypothek
- Pensionskassenausweis, Nachweis des Vorsorgeguthabens (falls Vorbezug von Vorsorgegeldern).

Ausschlaggebend bei der Beurteilung des Kreditgesuchs (Rating) eines Hypothekargesuchs und der Festlegung Ihrer Hypothekarkonditionen sind vor allem ein nachhaltiges Einkommen, die Versicherungssituation und die Zahlungsfähigkeit. //

LINKS

- www.vzonline.ch
- www.hausinfo.ch
- www.immopool.ch
- www.diehypothek.ch

Roger Dobler
Bankfachmann



FIX ODER FLEX?

Roger Dobler, als Leiter der Abteilung Credit & Sales der CREDIT SUISSE in Luzern sind Sie quasi mittendrin im Immobilienmarkt. Wie beurteilen Sie die derzeitige Zinsentwicklung in unserem Land?

Das schweizerische Wirtschaftswachstum übertrifft die bisherigen Erwartungen. Für das Jahr 2006 geht die Credit Suisse von einem Wachstum von 2,8% aus. Konsequenterweise erhöhten die Verantwortlichen der Nationalbank die Leitzinsen letztmals im Juni um weitere 0,25 Prozentpunkte. Wir rechnen mit drei weiteren Zinsschritten von jeweils 0,25 Prozentpunkten bis zum 1. Quartal 2007.

Man hört zurzeit oft, dass der Abschluss einer Fixhypothek deutlich einer flexiblen Hypothek vorzuziehen sei. Ist dieser Rat angesichts der Entwicklung, die Sie da aufzeigen, (noch) sinnvoll?

Die von mir skizzierte Zinsentwicklung hätte natürlich auch eine Verteuerung der Fixhypotheken zur Folge. Die Fixhypotheken sind allerdings auch nach den Zinserhöhungen noch attraktiv, vor allem wenn man die historische Zinsentwicklung betrachtet. Momentan empfehlen sich besonders mittelfristige Laufzeiten von fünf Jahren. Aber es gilt natürlich schon: Je früher man jetzt eine Fixhypothek abschliessen kann, desto besser. Für dynamisch orientierte Kunden bleiben Flex-Hypotheken (auch in Kombination mit Fixhypotheken) nach wie vor empfehlenswert.

Worauf sollte man sonst noch bei der Eigenheimfinanzierung achten?

Das Allerwichtigste ist, dass ein Finanzierungsprodukt immer auf die übrigen finanziellen Verpflichtungen, Wünsche und Projekte sowie auf die Einkommens- und Vermögenssituation abgestimmt ist. Denn beim Kauf von Wohneigentum sind nicht Standardlösungen gefragt, sondern ein individuell auf die Bedürfnisse und Möglichkeiten des Kunden abgestimmtes Finanzierungsmodell. Ich empfehle deshalb jedem Eigenheimbesitzer ein persönliches Beratungsgespräch mit einer Fachperson. Ein solches Gespräch wird bei der Credit Suisse kostenlos angeboten.

Roger Dobler, wir danken Ihnen für das Gespräch.

UNSERE EXPERTEN BEANTWORTEN IHRE FRAGEN

Die meisten Bauherrschaften haben ähnliche Fragen und fühlen sich häufig in ähnlichen Situationen unsicher, hilflos oder gar überfordert. Aus diesem Grund haben wir ein Team von Bauprofis aus unterschiedlichen Fachgebieten gebeten, Ihre Fragen zum Thema Wohneigentum zu beantworten. Wir werden aus allen eingegangenen Fragen jeweils die spannendsten oder beispielhaftesten herauspicken und auf dieser Doppelseite schriftlich beantworten. Zögern Sie nicht, unsere Experten um Rat anzugehen – schriftlich und am liebsten per E-Mail an

ratgeber@modulor.ch

oder per Post an unsere Verlagsadresse: Boll Verlag AG, Vermerk „Ratgeber Modulør“, Stationsstrasse 49, 8902 Urdorf. Wenn Sie Modulør sammeln möchten, können Sie das übrigens problemlos tun. Wir stellen Ausgabe für Ausgabe auf unserer neuen Website

www.modulor.ch

zum Download bereit. //

FRAGE 01

„WOZU BRAUCHE ICH EINEN INGENIEUR, WENN ICH EIN EINFAMILIENHAUS BAUE?“

Ruedi Bommer, Arbon



„In einer ersten Phase macht der Architekt aufgrund der ersten Gespräche mit der Bauherrschaft seinen Entwurf. Diesen legt er dem Ingenieur vor und lässt sich von ihm bestätigen, ob und wo Stützen notwendig sind, wie dick die Wände und Decken werden sollen und wie die Fundation aussehen muss. Oft werden die durch die Tragwirkung bedingten Abmessungen aber gar nicht massgebend, weil zum Beispiel aus Lärmschutzgründen die Plattendicke bereits vorgegeben ist. Häufig wird in dieser Phase auch über mögliche Bauvorgänge, Etappierungen und ein grobes Bauprogramm diskutiert. Wenn es zur Ausführung kommt, sind die Bauteilabmessungen (Dicken, Anordnungen) in der Regel bereits fixiert. Was bleibt noch zu tun? Die Armierung! Aufgrund der gewählten Geometrie und der Lasten (Eigengewicht, Nutzlast, Schnee, Wind und Erdbeben) muss der Ingenieur auf der Basis der statischen und konstruktiven Erfordernisse (gemäss SIA-Normen) die notwendigen Stahleinlagen ermitteln. Anschliessend erstellt er die Schalungs- und Armierungspläne mit den Eisenlisten. Der Baumeister bestellt die Materialien (Stahl und Beton) anhand der Materiallisten und erstellt den Rohbau nach den Ingenieurplänen. Bevor jeweils eine Etappe betoniert wird, muss der Ingenieur die Eisen vor Ort abnehmen und freigeben.“

Pascal Klein, Bauingenieur

FRAGE 02

„WANN IST DER BESTE ZEITPUNKT FÜR DEN BEIZUG EINES GARTENPLANERS?“

Verena Rast, Muttenz



„Je früher, desto besser! Denn der Bauablauf wird durch Grobkonzepte stark beeinflusst. Bereits bei der Planung können viele gartenspezifische Details einfließen, was sich beachtlich auf die Baukosten auswirken kann. Zum Beispiel der Bau von Stützmauern, damit der Aushub hinterfüllt werden kann, Materialdeponien, grobe Geländemodulationen bei den Aushubarbeiten, Standorte von Kanalisations-schächten, Anschlüsse von Kanalisations-, Wasser- und Elektroleitungen. Für den Aufbau von Belägen sowie für den Standort von kleineren und grösseren Bäumen sind unter Umständen bauliche Massnahmen nötig. Die seriöse Planung sowie Abklärungen mit Anstössern und Behörden zahlen sich oft durch tiefere Erstellungskosten aus.“

Bruno Müller, Gartengestalter

FRAGE 03

„ICH WILL MEINE WOHNUNG MIT EINER FARBIGEN WAND AUFPEPPEN. WAS MUSS ICH BEACHTEN?“

Maja von Allmen, Langenthal



„Generell ist zu sagen, dass man Farben beim Maler oder im Farbgeschäft fast immer nur in ganz kleinen Mustern sieht. Auf diesen sieht eine Farbe immer dunkler aus, als sie in Wirklichkeit auf einer grösseren Fläche ist. Gelb ist in dieser Beziehung ganz heikel. Lassen Sie sich durch Ihren Maler noch vor dem endgültigen Entscheid ein grösseres Farbmuster auf ein Stück Tapete streichen (Sie können das natürlich auch selber tun). Hängen Sie diese an die Wand, welche Sie streichen möchten, und lassen Sie die Farbe auf sich wirken. Generell sind natürliche Farbtöne zu empfehlen. Ein zartes Gelb, Karminrot oder Brauntöne passen sich dem Umfeld an. Eher knallige Farben wirken wie Fremdkörper und könnten daher schneller langweilig werden.“

Géraldine Landolt, Raumgestalterin

BUCHTIPP



„bauen, modernisieren, einrichten – das handbuch des bauherrn“ heisst ein sehr nützliches Buch, das in den meisten Banken in der Schweiz gratis aufliegt: Der Titel signalisiert, dass es alle anspricht, die mit Neubauten, Anbauten und Sanierungen zu tun haben. Schritt für Schritt führt es durch den Bauprozess. Angefangen bei der Planung und Vorbereitung über den Rohbau und die Haustechnik bis zum Innenausbau und der Einrichtung kommen alle relevanten Themen zum Zug. Geordnet nach dem Bauablauf wird in zehn Kapiteln ein Basiswissen vermittelt. Dazwischen geschaltete Produktinformationen und Herstelleradressen bieten einen direkten Nutzen bei der Umsetzung der Pläne. Mit beigelegten Antwortkarten kann umgehend Prospektmaterial angefordert werden. Besonders nützlich sind auch die Checklisten, in denen alle Entscheide der Reihenfolge nach durchgegangen werden. Das Sachbuch ist allgemein verständlich geschrieben. Dem baufachunkundigen Laien steht damit ein kompetenter Führer durch den Hausbauprozess zur Seite. Es leistet wertvolle Dienste als praktisches Hilfsmittel eines jeden Bauherrn. (mh)

Bauen, modernisieren, einrichten. Das Handbuch des Bauherrn, hrsg. vom Baublatt, 10. Ausgabe, Rüşchlikon 2006 (www.bauherrenhandbuch.ch)

**ARCHITEKTUR / PLANUNG /
BAULEITUNG**

SIMMEN ARCHITEKTUR AG
Architektur Immobilien
Steinacherstrasse 150, 8820 Wädenswil
Tel. 044 781 40 91
Fax 044 781 40 92
info@simmenarch.ch
www.simmenarch.ch

INGENIEUR

HANSJÖRG GROB
Sonnenrain 2, 8832 Wollerau
Tel. 044 786 43 03, Fax 044 687 61 21
hj.grob@bluewin.ch

BAUPHYSIK

INGENIEURBÜRO FERRARI
Oberdorfstrasse 16, 8820 Wädenswil
Tel. 044 680 12 20, Fax 044 680 12 21
ferrari.ing@bluewin.ch

GEOLOGIE

DR. GÜBELI AG
St. Gallerstrasse 161, 8645 Jona
Tel. 055 212 56 56
Fax 055 212 56 57
guebag@active.ch

BAUMEISTER

MARIO VANOLI ERBEN AG
Bahnhofstrasse 54, 6312 Steinhausen
Tel. 041 747 40 70, Fax 041 747 40 71
wallimann@vanoli-erben.ch
www.vanoli-erben.ch

BAUGRUBENSICHERUNG

SCHWARZ SPRENG- UND FELSBÄU AG
Wildbergstrasse 4, 8492 Wila
Tel. 052 396 27 00, Fax 052 396 27 01
thomas.schwarz@schwarz-sprengfelsbau.ch
www.schwarz-sprengfelsbau.ch

CHEMINÉE

STUTZ AG
Lielistrasse 2a
8903 Birmensdorf
Tel. 044 737 15 65, Fax 044 737 03 22
chemineestutz@bluewin.ch
www.chemineestutz.ch

ELEKTROINGENIEUR / -ANLAGEN

ELEKTRO KÄLIN AG
Spitalstrasse 13, 8840 Einsiedeln
Tel. 055 422 33 33, Fax 055 422 33 34
info@kaelinag.ch
www.kaelinag.ch

FASSADENBEKLEIDUNG

ZIMMEREI URS BÖNI AG
Samstagernstrasse 51, 8832 Wollerau
Tel. 044 784 54 71, Fax 044 786 18 76
info@boeni-zimmerei.ch, www.boeni-zimmerei.ch

FENSTER

KÄLIN & HIESTAND AG
Staldenbachstrasse 13, 8808 Pfäffikon
Tel. 055 415 74 74, Fax 055 415 74 75
info@kaelin-hiestand.ch, www.kaelin-hiestand.ch

GARAGENTOR

HARDER & CO.
Seestrasse 104, 8806 Bäch
Tel. 044 784 14 29, Fax 044 786 17 49
info@hardtore.ch, www.hardtore.ch

GIPSERARBEITEN

GIUSEPPE MARGARITO GMBH
Wangenerstrasse 27, 8307 Effretikon
Tel. 052 347 30 10, Fax 052 347 30 11
margarito@active.ch

HEIZUNG / LÜFTUNG / SANITÄR

GEIGER AG
Postfach 551, 8820 Wädenswil
Tel. 044 787 08 08, Fax 044 787 08 09
michael.geiger@geigerag.ch, www.geigerag.ch

LIFTANLAGE

MÜLLER-LEUTHOLD AG
Untere Allmeind 6 / Industrie Nord, 8755 Ennenda
Tel. 055 640 18 45, Fax 055 640 81 20
contact@mueller-leuthold.ch
www.mueller-leuthold.ch

METALLBAU, SCHLOSSER

HANS BÜHLER METALLBAU GMBH
Industriestrasse 7, 8625 Gossau ZH
Tel. 044 936 64 44
Fax 044 936 64 45
info@buehler-metallbau.ch
www.buehler-metallbau.ch

MONTAGEBAU IN STAHL

U. RECHSTEINER AG
Goldingerstrasse, 8637 Laupen
Tel. 055 246 36 27, Fax 055 246 13 49
info@rechsteiner-stahlbau.ch
www.rechsteiner-stahlbau.ch

PLANUNG METALLFENSTER

MBT METALLBAUTECHNIK GMBH
Höfli 3, 8854 Galgenen
Tel. 055 460 36 26, Fax 055 460 36 28
rubli.mbt@bluewin.ch

SCHWIMMBADTECHNIK

VIVELL + CO. AG
Bahnhofstrasse 249, 8620 Wetzikon
Tel. 044 970 34 34, Fax 044 970 34 38
s.rick@vivell.ch, www.vivell.ch

UNTERLAGSBÖDEN

EMIL BODENMANN & CO. AG
Neptunstrasse 2, 8032 Zürich
Tel. 044 251 82 16, Fax 044 251 82 20
office@e-bodenmann.ch, www.e-bodenmann.ch

ZIMMERMANN / KÜCHE

W. RÜEGG AG
Uznacherstrasse 11, 8722 Kaltbrunn
Tel. 055 293 33 33, Fax 055 293 33 39
info@ruegg-holzbau.ch, www.ruegg-holzbau.ch

EXPERTEN

BRUNO MÜLLER GARTENBAU AG
Bruno Müller, eidg. dipl. Gartengestalter
Götzenthalstrasse 1, 6044 Udligenswil
Tel. 041 375 80 50, Fax 041 375 80 55
www.mueller-gartenbau.ch
mail@mueller-gartenbau.ch

CREDIT SUISSE

Roger Dobler, eidg. dipl. Bankfachmann
Private Banking / Leiter Credit & Sales Luzern
Schwanenplatz 8, Postfach 4014, 6002 Luzern
Tel. 041 419 16 05, Fax 041 419 14 13
roger.dobler@credit-suisse.com
www.credit-suisse.com

DELTA CONSULTING

Géraldine Landolt
Heinrichstrasse 262, 8005 Zürich
Tel. 043 321 30 25, Fax 043 321 30 26
landolt@delta-consult.ch, www.delta-consult.ch

KLEIN ENGINEERING

Pascal Klein, dipl. Ing. ETH/SIA
Turnerstrasse 24, 8006 Zürich
Tel. 044 262 66 84
pklein@klein-engineering.ch
www.klein-engineering.ch

PFISTER & HUBER RECHTSANWÄLTE

RA lic. iur. Erhard Pfister
Unterdorfstrasse 12, 8808 Pfäffikon-Freienbach
Tel. 055 415 80 80, Fax 055 415 80 89
Bahnhofstrasse 110, 8001 Zürich
Tel. 043 344 88 77, Fax 043 344 88 79
erhardpfister@pfister-huber.ch
www.pfister-huber.ch

Die Wohnrevue dankt der Simmen Architektur AG
für die freundliche Unterstützung des Modulør.

VORSCHAU



MODULØR 03 – AM 11. OKTOBER IN IHRER WOHNREVUE

Inzwischen wissen Sie grundsätzlich, wo Sie bauen, was Sie bauen und wie viel Geld Sie dafür ausgeben wollen. Jetzt geht es endlich ans Werk: Modulør 03 handelt von der Projektierung, und wir zeigen Ihnen, wie Sie den richtigen Architekten (oder natürlich auch die richtige Architektin) finden und welche weiteren Sachverständigen Sie allenfalls beiziehen sollten. Bleiben Sie also dran!