

# bulletin

Das Magazin der Credit Suisse | [www.credit-suisse.com/bulletin](http://www.credit-suisse.com/bulletin) | Herbst 2003

## SPEZIAL

Exklusive Wohnräume

**Von der luftigen Schublade zum  
bodenständigen Strohhaus**

Grosser Wettbewerb

**Gewinnen Sie sieben**

**Designmöbel von Forum 8**

Umfangreicher Serviceteil

**Tipps und Tricks rund um den  
Bau und Kauf des Eigenheims**



# Wohnen

Ab ins Eigenheim!

# Überraschen Sie Ihre Frau statt mit Blumen doch gleich mit dem eigenen Garten.



## RE/MAX erfüllt Immobilienträume.

Die eigenen vier Wände. Und im Garten davor Ihr ganz persönliches Blumenmeer. RE/MAX – die Nr. 1 in der Immobilienvermittlung – erfüllt Ihnen diesen Wunsch. Bei uns treffen Sie Menschen, die verstehen, was Sie suchen. Und Sie finden das Objekt, von dem Sie schon immer geträumt haben. Denn niemand vermittelt in der Schweiz mehr Immobilien, als das RE/MAX-Netzwerk. Sie finden uns über 50-mal in der ganzen Schweiz. Auch in Ihrer Nähe. Wo, das erfahren Sie unter [www.remax.ch](http://www.remax.ch).

**RE/MAX<sup>®</sup>**  
Immobilienervices weltweit



## Schöner wohnen

Menschen brauchen Raum, um sich zu entfalten, und die richtige Umgebung, um sich wohl zu fühlen. Die eigenen vier Wände charakterisieren den Menschen, verkörpern die Persönlichkeit und die Lebensphilosophie. Mehr Raum und mehr Licht, um sich in den eigenen vier Wänden besser entspannen zu können – das sind die Forderungen einer zeitgemässen Architektur, die nicht mehr das Objekt, sondern den Menschen in den Mittelpunkt stellen.

Ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung sind Orte, in die sich Menschen zurückziehen, um Ruhe zu finden, um abzuschalten und sich zu erholen. Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist ein Reifeprozess, der mit der Zeit immer konkreter wird.

Wenn aus dem Traum Wirklichkeit werden soll, braucht es eine gut durchdachte Idee. Es braucht verlässliche Partner, die unterstützen und dabei helfen, die Idee umzusetzen: den Architekten für die Planung,

den Bauführer für die Umsetzung und die Bank für die Finanzierung.

Dieses Bulletin Spezial dreht sich rund um das Thema Wohnen. Wir zeigen Ihnen fünf exklusive Wohnräume und ihre Bewohner. Zudem stellen wir Ihnen ein paar Ideen zum gesunden Wohnen und zum sinnlichen Spiel mit Raum und Licht vor. Damit aber die Finanzierung Ihres Traumhauses oder Ihrer Eigentumswohnung wahr werden kann, haben wir für Sie im zweiten Teil des Bulletins nützliche Informationen zur Finanzierung, zum Liegenschaftserwerb und zu vielen weiteren Themen rund ums Eigenheim zusammengestellt.

Möchten Sie Ihren Traum der eigenen vier Wände Wirklichkeit werden lassen? Dann haben Sie den richtigen Zeitpunkt gewählt. Warum das so ist, zeigen wir Ihnen gerne. Viel Spass beim Lesen!

**Hanspeter Kurzmeyer,**  
**Leiter Retail Banking Credit Suisse**

### Impressum

**Herausgeber** Credit Suisse, Postfach 2, 8070 Zürich, Telefon 01 333 11 11, Fax 01 332 55 55 **Redaktion** Daniel Huber (dhu) (Leitung), Marcus Balogh (ba), Ruth Hafen (rh), Martina Roos (mr) **Marketing** Veronica Zimnic, Telefon 01 333 35 31, E-Mail [redaktion.bulletin@credit-suisse.com](mailto:redaktion.bulletin@credit-suisse.com), Internet [www.credit-suisse.com/bulletin](http://www.credit-suisse.com/bulletin) **Korrektorat** text control, Zürich **Gestaltung** [www.arnolddesign.ch](http://www.arnolddesign.ch) **Inserate** Yvonne Philipp, Strasshus, 8820 Wädenswil, Telefon 01 683 15 90, Fax 01 683 15 91, E-Mail [yvonne.philipp@bluewin.ch](mailto:yvonne.philipp@bluewin.ch) **Druck** NZZ Fretz AG / Zollikofer AG **Nachdruck** gestattet mit dem Hinweis «Aus dem Bulletin der Credit Suisse».

# idealbau

www.idealbau.ch

B &amp; M Bern



## Kreative Architektur zum Festpreis!

**Ihre Kreativität – unser Idealbau-Haus –  
Ihr individuelles Traumhaus. Verantwortung abgeben  
und preiswerter bauen. Wir setzen auf Qualität.**

**Idealbau AG**  
Architekturbüro und Totalunternehmung  
www.idealbau.ch  
info@idealbau.ch

**4922 Bützberg**  
Schlossstrasse 3  
Telefon 062 958 86 86  
Fax 062 958 86 87

**4410 Liestal**  
Rosenstrasse 25  
**9500 Wil/SG**  
Bleichestrasse 20



### Vermarktung

- Immobilienhandel (Verkauf und Vermittlung)
- Erst- und Wiedervermietung
- Immobilien-Bewertung und -Beratung
- Projektentwicklung und Nutzungsstudien

### Asset- und Portfolio-Management

- Immobilien-Management
- Vorbereiten von Investitions- und Devestitionsentscheiden
- Controlling und Riskmanagement
- Geschäftsbuchhaltung
- Periodisches, standardisiertes Reporting

### Immobilienbewirtschaftung

- Zukunftsorientierte, flexible und massgeschneiderte Immobilienbewirtschaftung
- Optimierung der Unterhalts- und Betriebskosten
- Einheitliche Reportings und Liegenschafts-abrechnungen
- Aufbereitung der Unterlagen für Steuererklärungen etc.

### Baumanagement

- Umnutzungen, Renovationen u. Sanierungen
- Koordination von Projektierungsarbeiten, Baubewilligungsverfahren, Submissionen, Bauleitung, Inbetriebsetzung, Übergabe und Garantietarbeiten
- Bautreuhandschaften

**Basel  
Bern  
Genf  
Lausanne  
Liestal  
Luzern  
Schaffhausen  
St. Gallen  
Zürich**

Peter Merian-Str. 58  
CH-4002 Basel  
Tel. 061 205 22 22  
info@serimo.ch  
www.serimo.ch





## Bulletin Spezial Wohnen

### 7 Erlebnisraum

Neue Materialien ins rechte Licht gerückt

### 10 Wohnraum

Von Erdhäusern, Schubladen und Schlössern

### 15 Freiraum

Der Schweiz geht der Boden aus

### 18 Wettbewerb

Gewinnen Sie sieben Designmöbel von Forum 8

### 27 Kurz und bündig

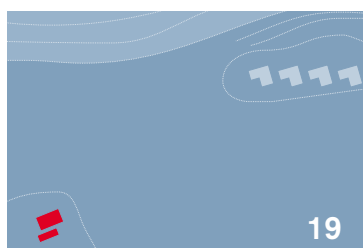
Nützliche Online-Seiten, Kurse und Broschüren

### 29 Wohnklima

Anleitung zum gesunden Wohnen

### 32 Immobilienstudie

Warum die Schweiz noch immer ein Volk von Mietern ist



## 19 Service

### 20 Finanzierung

Interview mit Hypothekenexperte Martin Hauser

### 22 Checkliste

Eine gute Vorbereitung ist das A und O

### 23 Spartipps

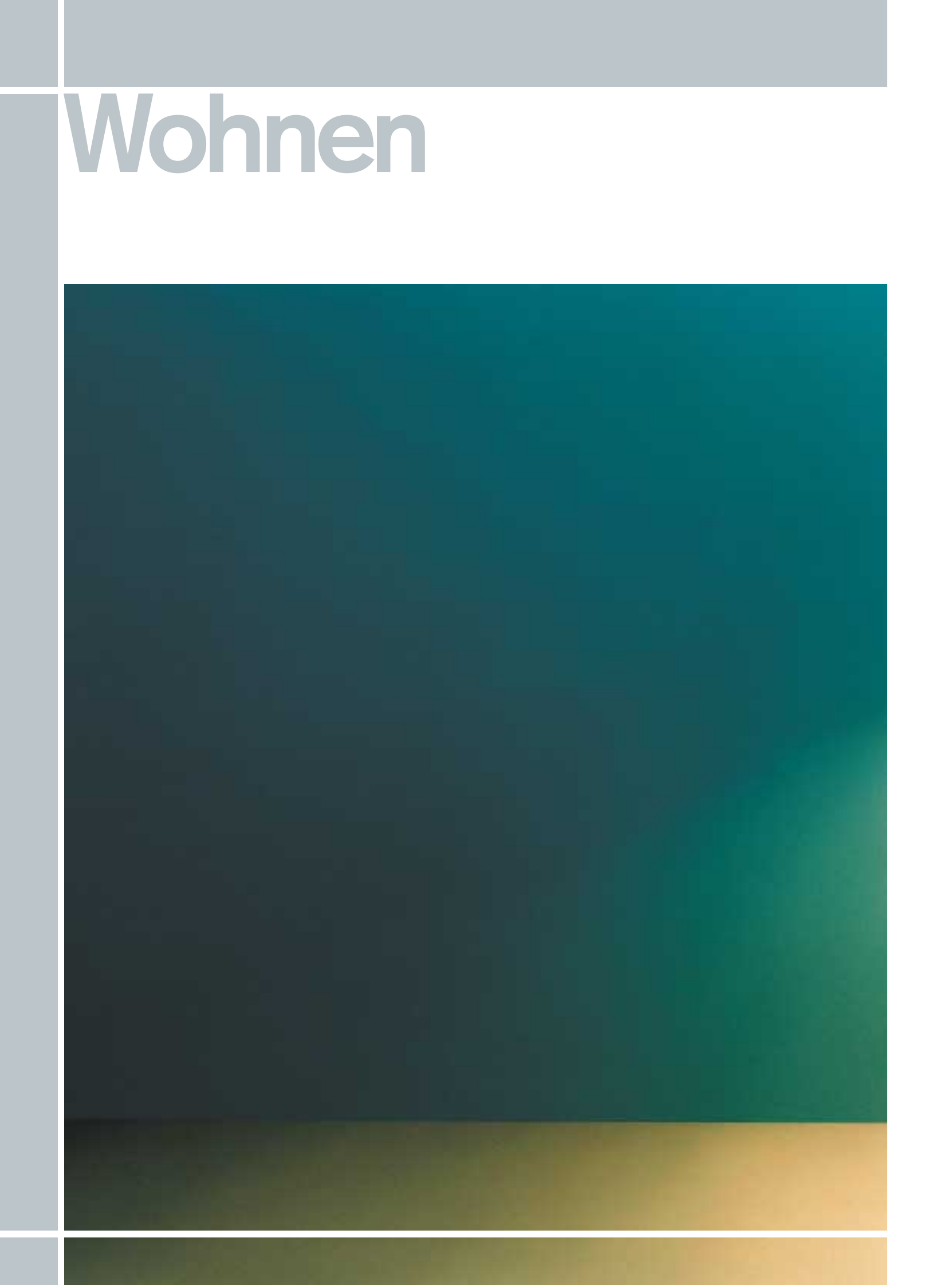
So schont man Portemonnaie und Umwelt

### 24 Rechenbeispiel

Das kostet der Traum vom Eigenheim

### 26 Fix oder variabel?

Hypothekarmodelle, die sitzen wie Massanzüge



# Wohnen

# In Licht gedacht, den Raum zum Klingen gebracht

Neue Materialien eröffnen ungeahnte Möglichkeiten in der Innenraumgestaltung. Doch erst mit dem richtigen Licht entfaltet ein Raum all seine sinnlichen Seiten. **Ruth Hafen, Redaktion Bulletin**



**Auf die richtige Platzierung kommt es an: Licht soll dort sein, wo der Mensch sich wohl fühlt. Und nicht dort, wo die Steckdose installiert ist.**

➤ Die Tage werden kürzer, das Freiluftdasein weicht einer gehörigen Portion Stubenhockerei. Der Blick richtet sich vermehrt auf die eigenen vier Wände. Hätte der Spannteppich, der immer mehr einer Landkarte gleicht, nicht schon lange ersetzt werden sollen? Der Entschluss ist schnell gefasst: Etwas Neues muss her. Aber was? Spannteppich oder Parkett?

Stefan Zwicky, renommierter Architekt aus Zürich, fasst die Frage viel weiter: Wieso statt Parkett nicht Terrazzo, statt gestrichenem Weissputz Tapete? Der Macher der Designausstellung «neue räume 03», die Anfang November in Zürich Oerlikon über die Bühne geht, hat eine Sonderschau mit dem Titel «Vom Materialklang zum Raumklima» konzipiert. Einrichten sei mehr als nur schöne Möbel und Vorhänge auszuwählen, man dürfe auch die Hülle, also Wand- und Bodenbeläge, nicht vergessen. «Leute, die ein Haus bauen oder ihrer Wohnung neuen Schliff geben wollen, stehen oft in einer Baumusterzentrale und sind ziemlich überfordert», sagt Zwicky. Die Sonderschau soll dem Abhilfe schaffen.

Jeweils drei Platten mit den Massen 1,20 Meter mal 1,20 Meter werden zu einer offenen Box montiert. «Es sollen immer drei verschiedene Materialien einander gegenübergestellt werden. Es ist spannend zu beobachten, was passiert, wenn man zum Beispiel Parkett mit Kork kombiniert.» Zwicky schwärmt von Materialanmut und Materialklang. Schliesslich sei es wie in der Musik, wo erst das Zusammentreffen verschiedener Töne einen Akkord ergebe, denn dreimal der gleiche Ton schaffe noch lange keine Musik. «Berühren erlaubt» ist die Devise bei dieser Sonderschau. Schliesslich soll der Besucher die Materialien nicht nur optisch auf sich wirken lassen, sondern auch haptisch begreifen.

60 Materialplatten, montiert zu 20 Boxen, werden in der Sonderschau zu sehen und zu berühren sein. Wer sich für ein bestimmtes Material interessiert, findet im Kompendium, das zur Sonderschau abgegeben wird, alle relevanten Hersteller- und Händlernachweise. Zwicky und sein Team wollen aufzeigen, was neben schicken Möbeln auch noch zur Einrichtung gehört. Der Funke soll springen, die Inspiration sich entfalten.

Nun, der Funke ist gesprungen, die neuen Materialien sind ausgewählt, die Raumhülle steht. Boden- und Wandbeläge harmonisieren, sie erzeugen im Zusammenspiel ein angenehmes Raumklima. Doch



**Licht ist die vierte Dimension der Raumgestaltung. Mit einer guten Grundbeleuchtung, einer Kombination von Decken- und Wandleuchten sowie Tageslicht, erhält der Raum die gewünschte Atmosphäre.**

der Wohlfühlfaktor beträgt noch keine hundert Prozent, wenn die nackte Glühbirne an einem Kabel von der Decke baumelt. «Der Innenarchitekt kann noch so viel an technischem und konstruktivem Wissen in einen Raumentwurf investieren, er kann noch so sehr versuchen, sein ästhetisches Empfinden hinsichtlich Farben und Materialien umzusetzen – ist der Raum schlecht oder unbedacht beleuchtet, ist die ganze Mühe umsonst», schreibt Rudolf Schricker in seinem Buch «Licht – Raum, Raum – Licht». Für den Professor für Design und Innenarchitektur ist Licht die vierte Dimension in der Raumgestaltung. Als visuelles Medium sei es vergleichbar mit dem Klang in der Akustik, es wirke nur in Komposition, also im Zusammenspiel mit dem Raum.

«Hell machen kann jeder», sagt Pablo Pabst. «Doch Licht», so der Präsident des Verbands Schweizer Lichtplaner, «ist mehr als das: Licht ist verbunden mit Emotion, Gestaltung, Raumgefühl, Erleben.» Bis anhin wurde das Licht-Machen meist dem Elektroingenieur oder dem Elektriker überlassen. Doch Licht nur auf die technische Dimen-

sion zu reduzieren, wäre zu kurz gegriffen. Hierzulande schreibt die Schweizer Licht Gesellschaft vor, wie viel Licht wo vorhanden sein muss. Es existieren Normen: für Strassenlampen, Kindergartenbeleuchtungen, Badezimmerlampen. Der Lichtplaner hat die Technik im Griff, ergänzt dieses Wissen aber mit einer gestalterischen Komponente. Das Berufsbild ist relativ jung und noch nicht etabliert. Erst seit 2000 bietet die Hochschule Winterthur einen Nachdiplomkurs an.

«Man kann die technischen Auflagen bis ins kleinste Detail erfüllen, aber wenn sich der Mensch im Licht nicht wohl fühlt, ist das Ganze für die Katze», sagt Pabst. Ein Raum, der genug Licht habe, müsse nicht unbedingt die richtige Stimmung haben, gibt er zu bedenken. In seiner Funktion als Lichtplaner setzt er sich dafür ein, Räume nicht einfach auszuleuchten, sondern sie mit einer gut durchdachten Planung so zu beleuchten, dass die individuellen Bedürfnisse befriedigt werden. Heute würde eine Lampe vielfach einfach dort platziert, wo der elektrische Anschluss sei. «Dabei müsste die Installation dort sein, wo der Mensch das Licht will.» Und Designprofessor Schricker fordert: «Licht darf nicht als ein besseres Accessoire gesehen werden, das zu einem bestimmten Zeitpunkt einem Raum hinzugefügt wird, sondern es sollte schon integraler Bestandteil des Raumentwurfs sein.»

## Gut geplant ist besser beleuchtet

**Bei einer Lichtplanung werden in einem Grundsatzgespräch zuerst die Bedürfnisse abgeklärt. Wie und von wem wird der Raum genutzt? Welche Stimmung soll erzeugt werden? Wie ist der Raum eingerichtet? Grundrisse oder Fotos helfen dem Planer, die Bedürfnisse des Kunden besser einzuschätzen.**

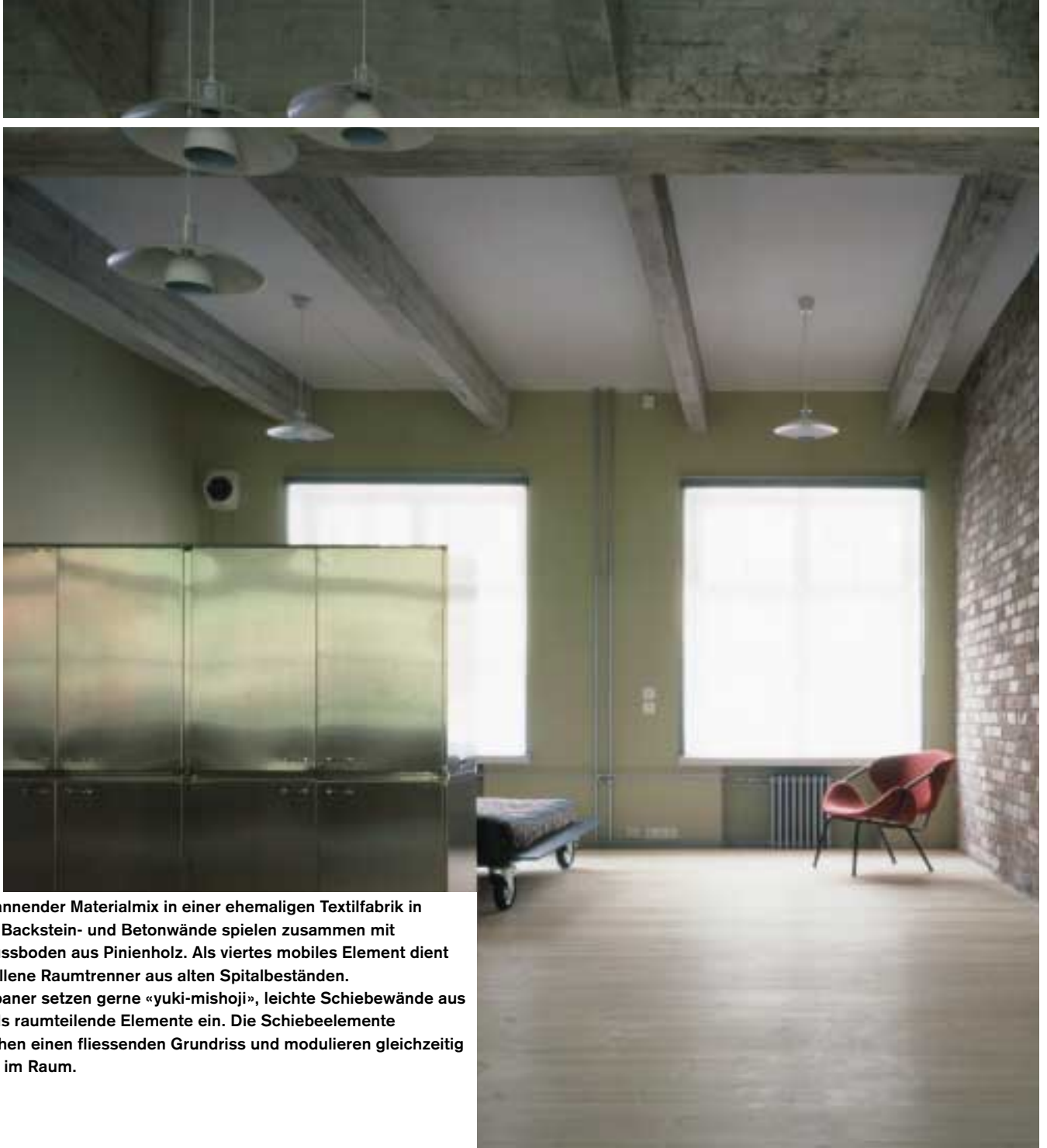
**Ein Lichtplaner arbeitet nach Aufwand. Kürzlich hat der Verband der Lichtplaner eine Honorarordnung verabschiedet. Eine Planung enthält die Grundsatzbesprechung, die rund eine Stunde dauert. Für ein 4- bis 5-Zimmer-Objekt dauert die Ausarbeitung des Konzeptvorschlags etwa drei Stunden, die Projektdurchführung vier Stunden. Knapp 1000 Franken zahlt der Kunde und erhält die gesamten Planungsunterlagen. Wird eine visualisierte Version in Form einer Grauzeichnung oder gar eine 3D-Visualisierung gewünscht, kostet das einiges mehr. ► [www.lightmakers.net](http://www.lightmakers.net)**

## neue räume 03

**Vom 5. bis 9. November 2003 findet in den ABB-Hallen 550 in Zürich Oerlikon die Ausstellung «neue räume 03» statt. Während fünf Tagen präsentieren 100 Möbel-, Küchen-, Leuchten-, Textilien- und Wohnaccessoires-Hersteller aus dem In- und Ausland ihre Produktneheiten. Darunter auch «Forum 8», eine Schweizer Aussteller- und Interessengemeinschaft von sieben kreativen Fabrikanten für Möbel und Licht. Interessante Sonder-schauen ergänzen das Programm. ► [www.neueräume.ch](http://www.neueräume.ch) ► [www.forum8.ch](http://www.forum8.ch)**

**In Zusammenarbeit mit «Forum 8» verlost Bulletin sieben Schweizer Designmöbel. Mehr Infos zum Wettbewerb finden Sie auf Seite 18.**





Oben **Spannender Materialmix** in einer ehemaligen Textilfabrik in Helsinki: Backstein- und Betonwände spielen zusammen mit einem Fussboden aus Pinienholz. Als viertes mobiles Element dient der metallene Raumtrenner aus alten Spitalbeständen.

Unten **Japaner** setzen gerne «yuki-mishoji», leichte Schiebewände aus Papier, als raumteilende Elemente ein. Die Schiebeelemente ermöglichen einen fließenden Grundriss und modulieren gleichzeitig das Licht im Raum.



# Lebensraum à la carte

Wie und wo will ich leben? Das Bulletin zeigt sechs Menschen, die auf diese Frage eine aussergewöhnliche Antwort gefunden haben.



Georges de Coulon liess den Salon de Réception im ursprünglichen Stil renovieren. Das Muster der Tapete wurde mit grossen, handgeschnitzten Holzblöcken aus dem letzten Jahrhundert gedruckt, das Eichenparkett Ende des vorletzten Jahrhunderts verlegt.





## Surrein ist klein

› Eine Kapelle, eine Beiz, ein Feriendomizil. Und dann wohnt da noch Familie Tuor. In einem alten, vom Wetter gegerbten Bauernhaus. Surrein ist klein. Bei hochsommerlichen Temperaturen und gleissendem Licht wirkt das alles pittoresk wie eine Filmkulisse. Idyllisch. Lebt es sich hier auch so? «Meistens schon. Es ist eine kleine Welt – die ich aber brauche. Ich bin in der Gegend geboren und aufgewachsen. Für mich ist die Erde hier nicht einfach nur Erde, der Wald nicht einfach nur eine Ansammlung von Bäumen. Und unser Haus ein Ort, in dem schon viele Leben gelebt wurden. Irgendwie spürt man das.» Leo Tuor ist Schriftsteller, seine Sprache das Romanisch. «Onna Maria Tumera ni lls antenats» heisst sein neustes Werk – Onna Maria Tumera oder Die Vorfahren. Auf Deutsch wird es im Frühling 2004 beim Limmat Verlag in Zürich erscheinen. Er hat es hier geschrieben, im Arbeitszimmer, dessen Decke auf weniger als zwei Metern Höhe hängt. «Manchmal wird es eng. Dann brauche ich die Grossstadt. Berlin, Paris, Moskau. Aber meine Heimat ist hier. Heutzutage mag sich das seltsam anhören, wenn man von Wurzeln und der Kraft des Bodens spricht. Doch ich bin kein romantischer Schönggeist. Es ist einfach so.» Dieses Pragmatische, Bodenständige weht auch durchs Tuor'sche Haus. Die Familie hat es ihren Bedürfnissen angepasst. Ohne kaschierenden Almhüttenkitsch. Was neu ist, sieht neu aus, was alt ist, bleibt alt. So verhehlen Heizung, Badezimmer, Küche und die kleine Käserei seiner Frau Christina nicht, dass sie zeitgemässen Standards entsprechen. Aber sie fügen sich harmonisch in die alten Strukturen des Hauses. Herzstück des Ganzen sind zwei alte Ofen aus Speckstein. Im symmetrisch aufgebauten, ehemals von zwei Familien bewohnten Doppelhaus standen sie in den beiden Wohnzimmern. Eines davon ist heute das Arbeitszimmer von Leo Tuors Frau, das andere dient immer noch als Ess- und Wohnzimmer. «Hier, in diesem Zimmer, spielte sich früher im Winter das ganze Familienleben ab. Weil nur dieses eine Zimmer geheizt war. Wie viele Menschen wohl schon auf diesem Ofen sassen? Die Zimmer mögen klein sein, die Decken niedrig, aber der Raum für Fantasie ist gross.» Marcus Balogh



**Auf diesem Specksteinofen sassen schon Generationen. Die kleine Klappe, links über Leo Tuors Kopf, führt ins Elternschlafzimmer. Früher stellte sie die einzige Möglichkeit dar, den oberen Stock zu erwärmen.**



Weitere Informationen zu Leo Tuor, seinem Haus und zum Château d'En Haut finden Sie unter: [www.credit-suisse.com/emagazine](http://www.credit-suisse.com/emagazine) (Rubrik «Gesellschaft»).

## «Ich schätze die kurzen Momente der Romantik»

› Genau so stellt man es sich vor: ein Schloss, seit 1806 im Familienbesitz, ein Wald, Weinberge und im Park stehen alte Platanen. Die Realität ist jedoch weitaus prosaischer. «Eigentlich bin ich der erste richtige Schlossherr, den es auf Château d'En Haut in Eclépens gibt. Zumindest seit es meiner Familie gehört», erklärt Georges de Coulon. In den Jahrhunderten davor sei das Schlossleben höchst anstrengend gewesen. Zentralheizung? Die 20 Zimmer besaßen im besten Fall einen Kamin. Nicht alle davon ziehen gut. Als die gigantische Feuerstelle in der Küche 1935 das letzte Mal angefeuert wurde, füllte sich der Raum binnen Minuten mit beissendem Rauch. Die Spuren sind noch heute sichtbar. «Meine Vorfahren haben das Schloss ja auch als Geldanlage gekauft. Man lebte in Neuchâtel und verbrachte höchstens die Sommermonate hier.» Seit über 20 Jahren ist das aber nicht mehr so. «Das Schloss, der Bauernhof und das umliegende Land waren verpachtet – der Ertrag hat den Unterhalt des Schlosses jedoch nicht mehr getragen. Also habe ich das Zepter selbst in die Hand genommen.» In das grosse Bauernhaus

und in den zweiten Stock des Schlosses liess Georges de Coulon Appartements einbauen. Gleichzeitig zogen er und seine Frau Maude in den renovierten ersten Stock. Küchen, Badezimmer, eine Zentralheizung wurden installiert. Von Georges de Coulon eingesetzte Verwalter kümmern sich heute um Land und Weinberge. Ironischerweise ist der Alltag des Schlossherrn damit ein ganzes Stück näher an Klischees gerückt: Er ist Schlossbesitzer und Schlossbewohner und damit auch Herr über einen Gutsbetrieb – was sich in der Buchhaltung allerdings mit dem Charme eines KMU-Betriebes präsentiert. Dennoch bleibt ein Hauch Romantik. Das sanft renovierte Parterre mit seinem Salon de Réception, einem antiken Schlafzimmer, dem düsteren, riesigen Büro des Patron und der gemütlichen, heute als Aufenthaltsraum genutzten Küche sorgen für luftige Schlossatmosphäre. Ausserdem: «Im Sommer geben wir manchmal kleine Empfänge oder Konzerte. Dann wirken die Räume durch Kerzenlicht, Musiker und Gäste wie aus dem Märchenbuch. Wunderschön. Auch wenn es nur kurze Momente sind.» Marcus Balogh



## Schublade mit Aussicht

› Die Glocke verhallt ungehört in der Leere. Michaela Barasch geniesst auf dem seitlichen Gartensitzplatz die letzten Sonnenstrahlen des warmen Herbsttages. «Hallo», mache ich mich bemerkbar und steige über die Steintreppe zu ihr hinunter. Während sie mich über die Balkontüre hineinbittet, stützt Frau Barasch plötzlich und meint: «Wir müssen das richtig, über den Haupteingang, machen.» Also nochmals die Treppe hoch zum Ausgangspunkt, Türe auf, und das «Schubladenhaus» von Herisau gewährt stilecht einen ersten, spektakulären Blick in sein ungewöhnliches Inneres. Eine Art Lichtschlitz führt geradlinig unter dem Glasgiebel bis ans andere Ende des Hauses. Dort mündet der luftige Korridor mit dem gläsernen Band im Fussboden, der den Blick nach unten auf den Garten freigibt, in einen grosszügigen Wohnraum mit atemberaubender Sicht auf die Alpstein-Gebirgskette. Für Michaela Barasch scheint die Aussicht auch nach mehr als fünf Jahren noch nichts von ihrer Schönheit verloren zu haben. Lange hatte sie sich gegen das Kaufvorhaben ihres Mannes Amnon gewehrt. Sie sah vor allem die Nachteile der steilen und wenig belebten Zufahrtsstrasse. Noch immer fährt sie häufig ihren 15-jährigen Sohn und ihre 11-jährige Tochter mit dem Auto. Ansonsten geniesst sie das Wohnen im luftigen, rundum freistehenden Haus aus Stahl und Glas. Wie eine Schublade wollte es der Herisauer Architekt Reinhard Waldburger aus dem Hügel ziehen. Dazu ragt die aufwändige Stahlkonstruktion, getragen von zwei mächtigen Stahlstützen, rund zwanzig Meter über den Abhang hinaus. Trotz Hanglage ist so der ganze Wohntrakt praktisch auf einer einzigen Ebene. Zugegeben, bei Sturm seien vorne im Wohnzimmer leichte Schwingungen zu spüren, sagt Michaela Barasch. Trotzdem habe sie nie Angst, die Konstruktion könnte einmal einstürzen. Anders die 11-jährige Tochter Lee. Als vor einem Jahr im sankgallischen Lutzenberg ein Hangrutsch ein ganzes Haus samt Bewohner ins Verderben riss, liess sie diese Vorstellung tagelang nicht mehr los. Kurz entschlossen zügelte sie in der «Schublade» ganz nach hinten ins einzige Schlafzimmer mit festem Untergrund. Daniel Huber



**Das freistehende Schubladenhaus von Herisau: Trotz Hanglage ist der Wohnbereich bequem auf einer Ebene angeordnet. Das Gewicht von 220 Tonnen ruht auf zwei Stahlträgern.**

**Zusätzliche Fotos und Informationen zu den vorgestellten Häusern finden Sie unter**  
 ► [www.credit-suisse.com/emagazine](http://www.credit-suisse.com/emagazine)  
 (Rubrik «Gesellschaft»).

## «Mein Haus ist ein Traum zum Wohnen»

➤ Wer glaubt, Erdhäuser seien feucht, dunkel und ungemütlich, war bestimmt noch nie zu Besuch bei Edy Gnehm in Dietikon. Von aussen mögen die von Architekt Peter Vetsch gestalteten weissen Erdhäuser unter den grasbewachsenen Dächern an Fuchsbaue oder Behausungen geheimnisvoller Kreaturen in einem Märchenland erinnern; innen findet man sich jedoch in hohen, hellen Räumen wieder, welche durch die runden Ecken und Decken fliegend ineinander überzugehen scheinen – von Kälte, bedrückender Atmosphäre oder müffeln der Luft keine Spur. Edy Gnehm, Mitglied der Geschäftsleitung der Baufirma Greuter AG, welche für die Umsetzung von Vetschs Ideen verantwortlich war, ist einer der neun Erdhaus-Besitzer in Dietikon. Seit zehn Jahren wohnt er nun schon in seinem aussergewöhnlichen Heim und freut sich trotzdem jeden Tag aufs Neue, nach Hause zu kommen: «Mein Haus ist einfach ein Traum zum Wohnen.» Warum ist seine Wahl ausgerechnet auf ein Erdhaus gefallen? «Das hat für mich rein ästhetische Gründe – ich finde diese

Art von Häusern einfach schön. Durch die Rundungen wirken die Räume grösser. Ökonomische Vorteile, wie Energie zu sparen, standen für mich beim Kauf nicht im Vordergrund. «Manch einer mag bei der Vorstellung an ein Haus ohne Ecken und Kanten annehmen, dass es sehr schwierig sein muss, das Haus sinnvoll und praktisch einzurichten. Gnehm sieht darin allerdings kein Problem: «Das Einrichten ist genauso einfach oder kompliziert wie bei allen anderen Häusern. Man kann Bilder aufhängen und Schränke hinstellen – halt einfach nicht in Ecken.»

Die neun Vetsch-Häuser, welche in einem Kreis um ein Biotop angeordnet sind, haben wegen ihres extravaganten Erscheinungsbildes schon zahlreiche Neugierige angelockt. Edy Gnehm: «Insgesamt waren sicher schon tausend Personen bei mir zu Besuch, darunter einige Schulklassen von Technischen Lehranstalten, verschiedene Zeitungen und das Schweizer Fernsehen. Die meisten Besucher sind begeistert von den Erdhäusern.» Eliane Rittler



**Edy Gnehm ist auch nach zehn Jahren immer noch begeistert von seinem Haus ohne Ecken und Kanten. Der märchenhaft anmutende Anblick der neun Erdhäuser rund um ein Biotop ist zu einer Besucherattraktion von Dietikon geworden.**





## Von gepresstem Stroh und plattgedrückten Nasen

➤ An der letzten Disentiser Fasnacht war das Strohhaus von Christiane Dubuis und Urs Braun beliebtes Ziel für allerlei Spott. Die beiden Psychologen aus dem Unterland, die sich vor Jahren in die landschaftlichen Reize des Vorderrheintals verliebten, nahmens gelassen. Die Zeit spielt auf ihrer Seite: Das Haus hat den winterlichen Härte-test überstanden. Der weisse Verputz, der die 125 Zentimeter dicken Ballen aus zusammengepresstem Ulmer Gerstenstroh verdeckt, zeigt weder Risse noch feuchte Flecken, und der kleine Holzofen blieb auch an den kältesten Tagen ausgeschaltet.

Mit der Schneeschmelze ist auch das Verhältnis zwischen Dorf und Strohhaus bereits spürbar aufgetaut. Mittlerweile wirbt die Gemeinde Disentis sogar auf ihrer Homepage für die neue Touristenattraktion. Und während der kurzen Visite an diesem sommerlich warmen Herbsttag ziehen immer wieder Wanderer vorbei, deren langsames Tempo verrät, dass sie eigentlich nur wegen diesem kuriosen Bauwerk den Weg hierher unter die Wanderschuhe genommen haben. «Oft finden wir an den Fenstern die Abdrücke von Fingern und plattgedrückten Nasen vor, wenn wir am Wochenende unser

Haus betreten», lacht Christiane Dubuis. Auch wenn sie nirgends Stroh erblicken – die neugierigen Architekturpilger erwartet ein eigenwilliger Bau: ein zweistöckiges Haus, das talwärts auf zwei Betonstützen über der Strasse thront. Nach Norden und Süden ragt das Giebeldach über zwei Meter heraus, die Wände sind an drei Seiten fast fensterlos, dafür nach Süden hin mit einer grossen Glasfront versehen, vor der sich eine luftige Panoramaterrasse ausbreitet.

Die Idylle täuscht darüber hinweg, dass über dem Experiment nicht immer eitel Sonnenschein lag. Der Bau fiel letztes Jahr mitten in den regnerischen Sommer, jeder Millimeter Stroh musste minutiös mit Plastik abgedeckt werden. Auch das Verputzen der Fassade verschlang mehr Zeit und Kosten als angenommen. Dennoch würden die Bauherren das Abenteuer nochmals wagen. «Meine langjährige Freundschaft mit dem Architekten Werner Schmidt hat so wenig Risse gekriegt wie das Bauwerk», meint Urs Braun.

Das wird die örtliche Fasnachtsgemeinde nur ungern hören. So wie es aussieht, muss sie sich für nächstes Jahr nach einem neuen Opfer umschauen. Andreas Thomann

Fotos: Oliver Lang (Seiten 10–14)



**Macht dem Benediktiner-Kloster zu Disentis als Wallfahrts-Ziel Konkurrenz: das Strohhaus von Christiane Dubuis und Urs Braun.**



# «Für die Schweizer Raumplanung ist es fünf vor zwölf»

Grossräumige Visionen braucht das Land – Interview mit Alain Thierstein, Professor am Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung der ETH Zürich. Interview: Daniel Huber, Redaktion Bulletin

**Daniel Huber** Wie viele Menschen verkraftet der Lebensraum Schweiz?

**Alain Thierstein** Anders als bei den Pflanzen und Tieren lässt sich beim Menschen kein solcher Wert erheben. Er hat im Gegensatz zum Tier die Möglichkeit, über Effizienzsteigerungen immer mehr Nahrungsproduktion aus dem gleichen Boden zu gewinnen. Entsprechend schiebt die Nahrungsbeschaffung dem Bevölkerungswachstum in der Schweiz kaum je einen natürlichen Riegel vor. Begrenzend könnte dagegen irgendwann die Wahrnehmung der Dichte wirken. Sie ist für viele Menschen ein Teil der Lebensqualität, indem sie die Grösse des persönlichen Freiraums umschreibt. Es ist eine interessante Eigenart des Menschen, dass er einen Unterschied zwischen Dichte und Undichte macht.

**Wie meinen Sie das?** Eine Erkenntnis aus der Wahrnehmungswissenschaft besagt: Erst die Differenz schafft die Qualität. Bezogen auf den Wohnraum ist das vor allem bei den immer mehr zusammenwachsenden Agglomerationen ein Problem. Wenn klar erkennbare Differenzen fehlen, nimmt die Aufmerksamkeit des Menschen ab. Er wird gleichgültiger gegenüber der äusseren Entwicklung des Lebensraumes, und das Wohlbefinden sinkt.

**Raumplaner entwickeln zuhauf grossräumige, visionäre Ideen, die dann in irgendeiner Schublade verschwinden. Ist das auf die Länge nicht frustrierend?** In der Schweiz haben wir das grundlegende Problem, dass die eigentliche Planungshoheit bei der

In «Stadtland Schweiz» entwickelt das holländische Architekturbüro MVRDV visionäre Ideen für die raumplanerische Zukunft der Schweiz. Warum den Wintersport nicht umweltverträglicher in einigen wenigen, schneesicheren Ski Cities konzentrieren?



**Der 46-jährige Alain Thierstein ist seit dem 1. Mai 2000 Assistenzprofessor für Raumordnung am Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung der ETH Zürich. Er studierte Volkswirtschaft an der Universität St. Gallen, wo er 1987 auch promovierte und danach neben seiner wissenschaftlichen Tätigkeit verschiedene Lehraufträge ausübte.**

Kommune liegt. Der Bund hat über das Raumplanungsgesetz kaum Einfluss darauf, dass sich einzelne Projekte zu einem grossräumig funktionsfähigen Ganzen fügen. Es ist ein Entscheidungsverlauf von unten nach oben. Das verunmöglicht eine grossräumige Planung. Indem die Hoheit der Raumplanung in der Gemeinde mit der Steuerhoheit gekoppelt ist, hat sie einen direkten Einfluss auf die Fiskaleinnahmen. Entsprechend wurde in einem ersten Schritt in vielen Gemeinden möglichst viel Land zur Bauzone erklärt. Das führt gerade im Raum Zürich zu einem eigentlichen Wildwuchs, dem so genannten «Urban Sprawl».

**Und wo stösst es Ihnen besonders auf?**

Wenn ich zum Beispiel im Zug dem linken Zürichseeufer entlang fahre. Gerade im Schwyzer Teil wurde in den Achtzigerjahren und Anfang der Neunziger geradezu konzeptlos in die Landschaft gebaut. Doch raumplanerische Sünden finden sich auch in den Bergregionen. Im Wallis wurden sehr grosszügig Sonderbewilligungen für den Umbau von gewerblichen Bauten zu Wohnhäusern ausserhalb der Bauzonen bewilligt. **Wie lässt sich verhindern, dass die Landschaft zwischen Wil und Zürich oder gar Bern in 30 Jahren durchgehend bebaut sein wird?** Wir haben für das Buch «Stadtland Schweiz» von Avenir Suisse eine Fallstudie zur so genannten «Glattal-Stadt» gemacht. Das ist dieser hoch verdichtete Raum um den Flughafen Zürich bis nach Zürich, der acht Gemeinden umfasst. Man spricht hier von einer urbanen Kulturlandschaft, die

so über Jahrzehnte geschaffen wurde. Es ist eine neue Form von Urbanität, die nichts mit derjenigen zu tun hat, wie sie in den Zentren alter Städte gelebt wird, deren Wurzeln teilweise bis ins Mittelalter zurückreichen. Die neue Urbanität ist geprägt von neuen Fixpunkten wie Einkaufszentren oder auch Verkehrsachsen, die nicht mehr rückgängig gemacht werden können. Trotzdem kann in diesen Räumen durch eine stärkere Strukturierung und Identifizierung die Lebensqualität verbessert werden.

**Was beinhalten Strukturierungsmassnahmen?** Dazu gehört insbesondere die gezielte Planung von Freiräumen. Das kann die Erhaltung von zusammenhängenden Grünzügen sein, die Renaturierung von Flussläufen oder die Schaffung von eigentlichen Regionalparks. Denkbar ist auch die attraktivere Einbettung oder Ausprägung von markanten Bauten. Solche strukturierenden Elemente sind wichtig, damit der Mensch seine Umgebung nicht nur als Durchgangsraum wahrnimmt, sondern als identitätsstiftenden Lebensraum.

**Schön und gut, doch lassen sich solche überregionalen Projekte, die sich über mehrere Gemeindegebiete erstrecken, in der Praxis durchsetzen? Stossen da nicht zu viele unterschiedliche Gemeindeinteressen aufeinander?** Deshalb plädiere ich in Zukunft auch für eine grössere gestalterische Verantwortung der Kantone. Wir müssen wegkommen von der momentan rein kommunalen Nutzungsplanung hin zu einer grossregionalen Entwicklungspolitik.

**Doch die Politiker denken und agieren mit Vorliebe innerhalb der Grenzen ihres Wahlkreises.** Das ist ein Problem. Die Raumplanungs- und Wirtschaftsexperten denken in funktionalen Räumen, die Politiker in institutionellen. Diese beiden Logiken klaffen immer mehr auseinander und laufen einer überregionalen Planung entgegen. Doch hat mittlerweile auch der Bund erkannt, dass der Planung der urbanen Agglomerationsräume mehr Beachtung geschenkt werden muss. Schliesslich leben hier 73 Prozent der Bevölkerung und 80 Prozent der Arbeitsplätze sind hier angesiedelt. Das Bundesamt für Raumentwicklung hat ein experimentelles Programm lanciert, das sich Modellvorhaben nennt und 25 kleinere oder grössere visionäre Projekte unterstützt. In diesen arbeiten Gemeinden oder grössere Teile von Gemeinden zusammen, um an konkreten Beispielen auszuprobieren, wie solche grossräumigen, gemeinsamen Probleme sinnvoll anzugehen sind. Wir sprechen von der «Metropolitan Governance». Gewisse Lösungsansätze sind also erkennbar. Trotzdem ist es für die Schweizer Raumplanung und Raumentwicklung fünf vor zwölf. Um Zeit zu gewinnen, werden wir in letzter Konsequenz nicht darum herumkommen, das heutige Raumplanungsrecht zu ändern.

**Fördert unser gutes öffentliches Verkehrsnetz die endgültige Verbauung der Schweiz?**

Das ist eine schwierige Frage. Die Konsequenz müsste ja ein Investitionsstopp sein. Und das würde nicht zu einer gezielten Verkleinerung des Verkehrsnetzes führen, sondern vielmehr zu einem allgemeinen Zerfall, der niemandem nützt. Rund um die Diskussion über den Service Public im öffentlichen Verkehr gibt es aber Ideen, die über ein eigentliches Verkümmern des Angebots in Randgebieten hinausgehen. Denkbar wäre dort in den nächsten 20 oder 30 Jahren ein räumlich gezieltes Zurückbauen der allgemeinen Infrastruktur. Dazu braucht es den demokratischen Meinungsbildungsprozess und ein Anreizinstrument. Die Menschen, die dort leben wollen, müssten weitestgehend ohne öffentliche Dienstleistungen, also ohne Wasser- und Stromversorgung oder auch Strassenunterhalt auskommen. Dadurch entstünden wieder neue Freiräume, die ihren eigenen Reiz hätten.





**MVRDV-Vision Super-Zürich:** Rund um den Zürichsee entsteht eine Hochhaus-Metropole mit 2,5 Millionen Einwohnern. Die beiden Ufer sind mit mächtigen Brücken miteinander verbunden. Durch das hoch verdichtete Wohnen kann die Umgebung wieder renaturalisiert werden. Die Waldflächen wachsen kontinuierlich zu einem grossflächigen, wilden Naherholungspark zusammen (Bild 1: Stand heute). Das reichlich vorhandene, immer kostbarere Süsswasser wird in zusätzlichen Seen gesammelt und ins Ausland verkauft. Es trägt massgeblich zur Erhaltung des Schweizer Wohlstands bei.



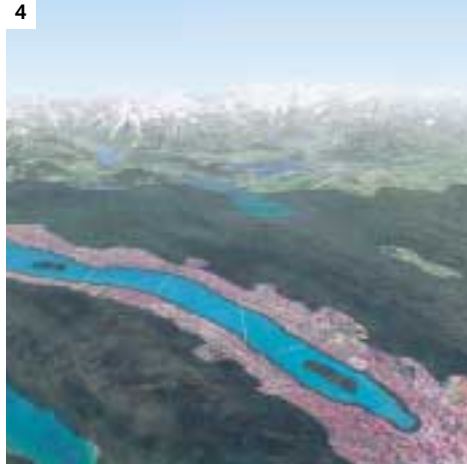
## Die Schweiz als «Stadtland» begreifen

Angesichts der stetig zunehmenden Siedlungsdichte werden in der Schweiz die Grenzen zwischen Stadt und Land immer verwischer. Im Sammelband «Stadtland Schweiz» veröffentlicht Avenir Suisse eine Reihe von Studien inländischer und ausländischer Experten, die sich



mit der veränderten Räumlichkeit in der Schweiz auseinander setzen. Das auf Deutsch und Englisch erhältliche, reich illustrierte Buch ist ein Plädoyer für ein urbanes Bewusstsein und soll Grundlagen für einen Diskurs über die raumplanerische Zukunft des Landes liefern.

Stadtland Schweiz – Untersuchungen und Fallstudien zur räumlichen Struktur und Entwicklung der Schweiz. Angelus Eisinger, Michel Schneider (Hrsg.), Avenir Suisse, Birkhäuser, Basel 2003, ISBN 3-7643-6964-7 (deutsch), ISBN 3-7643-69961-2 (englisch). 88 Franken.



# Wettbewerb: Bulletin und Forum 8 verlosen Designmöbel im Gesamtwert von über 12 000 Franken.

**Damit Sie an der Verlosung teilnehmen können, müssen Sie das richtige Lösungswort erraten. Gehen Sie dabei wie folgt vor:**

**1.** Finden Sie heraus, welches Logo zu welchem Designmöbel gehört. Tipp: Unter [www.forum8.ch](http://www.forum8.ch) (Interessengemeinschaft von sieben kreativen Schweizer Fabrikanten für Möbel und Licht) finden Sie hilfreiche Erklärungen.

**2.** Tragen Sie die zwei Buchstaben/Zeichen pro Logo in die entsprechenden leeren Felder bei jedem Produkt ein.

**3.** Alle Buchstaben/Zeichen zusammen und in der richtigen Reihenfolge ergeben das gesuchte Wort.

**4.** Tragen Sie das Lösungswort auf dem beiliegenden Talon in die dafür vorgesehenen Felder ein.

**Wandregal**  
Design: Nicole Naas,  
Tom Bisig



Eine industriell hergestellte 12-mm-Birkensperreplatte wird mit geringem Materialverlust zu einem Regal verarbeitet. Durch einen Stahlbügel gehalten, dienen die ausgeschnittenen Teile als Tablare. An die Wand gelehnt, stabilisiert sich das Regal mit dem Gewicht, das die Tablare belastet. Es muss nicht zusätzlich fixiert werden.

--	--

**Twilight**  
Design: John  
und Samantha Ritschl-  
Lassoudry



Twilight ist eine elegante Lichtsäule, die Licht stimmungsvoll inszeniert. Sie vereint Ambiance, Funktionalität und Ästhetik. Mit einem zusätzlichen Halogenstab von 300 Watt spendet Twilight ein indirektes Raumlicht über die Decke. Das indirekte Licht und das Licht im Kunstglockkörper sind unabhängig voneinander regulierbar.

--	--

**Office-Sitzbank/  
Sideboard**  
Design: Andreas  
Christen



Dieses Möbel, das sich sowohl als Sitzbank wie auch als Sideboard einsetzen lässt, besteht aus wetterfestem, farblos eloxiertem Aluminium. Es wird durch eine Stabilitätsdiagonale verstärkt, die die Struktur des Möbels besonders leicht erscheinen lässt und den Trend hin zum schwerelosen Möbel weiterführt. In der Anwendung als Sitzbank wird es mit einer schwarzen Filzmatte versehen.

--	--

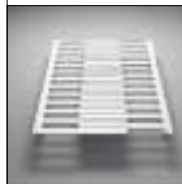
**Tour d'Oï**  
Design: Atelier Oï



Das Möbel Tour d'Oï ist eine von zahlreichen Produktneuerheiten aus der siebten Edition der Röthlisberger-Kollektion. Der drehbare Turm in Rot, Hellblau, Schwarz oder Grün wird aus vier übereinander liegenden Kuben gebildet. Die vier Stauräume von je 46 Zentimeter Seitenlänge können zusätzlich unterteilt werden. Der Turm lässt sich frei stehend, aber auch elegant und Raum sparend an einer Wand bedienen.

--	--

**Bett SN/2**  
Design: Urs Esposito



Aus einer in zwei Teile gefrästen Birkensperreholzplatte entsteht ein flexibler Lattenrost. Dieser lässt sich auseinander schieben und bietet so eine Liegefläche von 90 bis 180 Zentimeter Breite. Der Rost ohne Füße funktioniert bereits als «Einsteiger-Bett» und begleitet die Besitzer durch verschiedene Wohn- und Lebenssituationen. Je nachdem können Einzelteile, wie Füße oder Matratzen, montiert oder demon- tiert werden.

--	--

**Scherentisch**  
Design: Benjamin Thut



Dank ausgeklügeltem Scherenprinzip lässt sich dieser Tisch mit einem Handgriff zusammenklappen. Das Blatt in den Grössen 80x160, 80x210, 90x180 Zentimeter ist aus MDF, schwarz lackiert, oder in Aluminium eloxiert erhältlich. Die Scheren sind aus CNS, die Füße aus Aluminium. Der Tisch ist mit oder ohne arretierbare Rollen lieferbar.

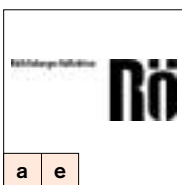
--	--

**Ellipsen-Turm**  
Design: Benny  
Mosimann/Greutmann/  
Wogg

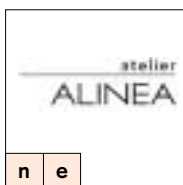


Wogg 17 basiert auf einem ellipsenförmigen Grundmodul (Höhe 35 Zentimeter, Durchmesser 50/65 Zentimeter), das zu verschiedenen hohen Türmen (Höhen 44, 79, 114, 149 Zentimeter) addiert werden kann. Glatte, transparente Schieberflächen umspannen hautartig jede Ellipse. Die gleitenden Schieber ohne Arretierung erlauben das individuelle Öffnen und Schliessen jeder Moduleinheit.

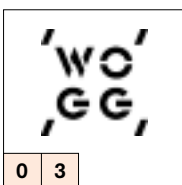
--	--



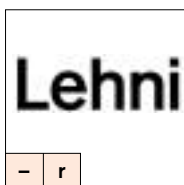
a	e
---	---



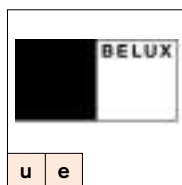
n	e
---	---



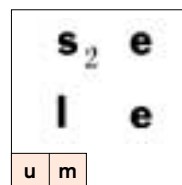
0	3
---	---



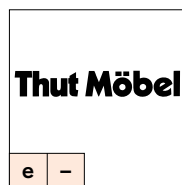
-	r
---	---



u	e
---	---



u	m
---	---



e	-
---	---

Bitte das Lösungswort auf den beiliegenden Talon übertragen! Einsendeschluss: 15. Januar 2004



# Der Traum vom Eigenheim

## An was Sie alles denken müssen



### Inhalt

- 20 Finanzierung**  
Interview mit Hypothekenexperte Martin Hauser
- 22 Checkliste**  
Eine gute Vorbereitung ist das A und O
- 23 Spartipps**  
So schont man Portemonnaie und Umwelt
- 24 Rechenbeispiel**  
Das kostet der Traum vom Eigenheim
- 26 Fix oder variabel?**  
Hypothekarmodelle, die sitzen wie Massanzüge



# «Jede Finanzierung muss individuell beurteilt werden»

Was gilt es bei der Finanzierung des Eigenheims zu berücksichtigen? Wie stehen die Chancen eines abrupten Zinsanstiegs? Welche Möglichkeiten der Eigenmittelbeschaffung gibt es? Martin Hauser, Hypothekenexperte der Credit Suisse in Solothurn, steht Red und Antwort zu den wichtigsten Fragen rund um die Finanzierung des Eigenheims. Interview: Daniel Huber, Redaktion Bulletin

**Daniel Huber** Wann waren die Zinssätze der Hypotheken das letzte Mal so niedrig?

**Martin Hauser** Bei den variablen Hypotheken befinden wir uns auf einem historischen Tiefstand. Auch bei den Festhypotheken gab es noch nie so tiefe Zinssätze. Allerdings werden sie erst seit rund 20 Jahren von den Schweizer Banken angeboten.

**Ist nun die Talsohle erreicht?** In den USA, in Euroland wie auch in der Schweiz bewegen sich die Leitzinsen auf einem sehr tiefen Niveau. Das Potenzial für weitere Zinssenkungen erachte ich als gering, auch wenn bis Ende Jahr ein leichter Zinsrückgang nicht ausgeschlossen werden darf. Da wir uns auf einem historisch tiefen Zinsniveau befinden, liegt es auf der Hand, dass das Risiko eines Zinsanstiegs grösser einzustufen ist als die Chance auf noch tiefere Zinsen. In den letzten Wochen kam es auf Grund optimistischer Einschätzungen der

wirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere in den USA, zu einer leichten Erhöhung der Zinssätze. Diese Tendenz basiert auf Prognosen, welche sich aber erst noch bewahrheiten müssen. Ein wirtschaftlicher Aufschwung wird nicht in grossen und raschen Schritten erfolgen. Entsprechend wird sich auch der prognostizierte Zinsanstieg verhalten.

**Wie gross stufen Sie die Chance respektive das Risiko ein, dass wir wie Anfang der Neunzigerjahre wieder ein Niveau von sieben und mehr Prozent erreichen?** Langfristige Zinsprognosen sind sehr schwierig. Ein erneuter Anstieg der Hypothekarzinsen auf ein Niveau von sieben bis acht Prozent kann nicht ausgeschlossen werden. Doch stupe ich die Möglichkeit derzeit als gering ein. Das sehr hohe Zinsniveau in den Neunzigerjahren war nicht zuletzt auf das Verhalten der Nationalbank zurückzuführen,

welche erst bei einer sehr hohen Inflationsrate Massnahmen ergriffen hat und die Zinsen massiv und schnell in die Höhe treiben liess. Heute würde die Notenbank frühzeitig einwirken und somit extreme Ausschläge vermeiden.

**Wie hoch ist der Zinssatz, von dem Sie bei den Tragbarkeitsberechnungen von Hypotheken ausgehen?** Wir setzen bei der Tragbarkeitsberechnung fünf Prozent ein. Das ist ein historischer Mittelwert. Zusammen mit der Amortisation und einem Prozent des Anlagekapitals zur Deckung der Nebenkosten sollte die monatliche Belastung ein Drittel des gesamten Haushaltsbruttoeinkommens nicht überschreiten.

**Gilt diese Regel linear auch für höhere Einkommen?** Bei höheren Einkommen ist ein grösserer Anteil denkbar. Letztendlich muss aber jede Finanzierung von Fall zu Fall individuell beurteilt werden.



Wir rechnen.

Grundsätzlich gehen die Banken bei den Finanzierungsrechnungen von 20 Prozent Eigenmitteln aus. Was kann ich als Kunde machen, wenn ich diese Limite nicht ganz erreiche? Zur Bereitstellung von Eigenkapital kann der Bezug oder die Verpfändung von Pensionskassenguthaben geprüft werden. Dabei ist eine genaue Analyse der Vorsorgesituation unerlässlich, da ein Bezug der Guthaben eine Kürzung der Leistungen zur Folge hat. Auch die Konsequenzen einer Verpfändung müssen gut überlegt sein. Beim Einsatz von Pensionskassengeldern gehen wir davon aus, dass mindestens fünf bis zehn Prozent aus selbst und freiwillig ersparten Mitteln beigesteuert werden. Das können zum Beispiel auch Gelder aus der dritten Säule oder allenfalls Schenkungen sein. Im Übrigen können Eigenmittel auch indirekt durch Verpfändung von Bankguthaben, Wertschriften, Grundpfändern auf Drittliegenschaften und so weiter beigebracht werden. In diesem Fall ist es auch möglich, dass die zu verpfändenden Vermögenswerte im Eigentum von Drittpersonen sind.

Sollte ich angesichts der aktuellen Diskussion um die Milliardenlöcher nicht mein Geld so oder so aus der Pensionskasse vorbeziehen? Die Frage eines solchen Vorbezugs



### «Die Möglichkeit eines abrupten Zinsanstiegs stupe ich als gering ein.»

Martin Hauser, Credit Suisse Hypothekenexperte

der Pensionskassengelder sollte nicht allein auf Grund der derzeit geführten Diskussionen rund um die Deckungsprobleme beantwortet werden. Der Bezug von PK-Geldern, sei es ein Vorbezug im Rahmen der Wohnbauförderungsmassnahmen oder ein Kapitalbezug anstelle von Renten-

zahlungen bei Eintritt ins Pensionsalter, ist sehr komplex und muss immer individuell angesehen werden. Ich würde in dieser Frage einen spezialisierten Vorsorgeberater der Bank zu Rate ziehen, der die verschiedenen Vor- und Nachteile detailliert aufzeigen kann.

Wie leicht kann ein Hausbesitzer mit einer laufenden, unvorteilhafteren Festhypothek aus- oder umsteigen? Ein Ausstieg aus einer bestehenden Festhypothek ist möglich, wobei bei einer vorzeitigen Auflösung des Vertrages eine Ausstiegs- oder Vorfälligkeitsentschädigung zu entrichten ist. Die Höhe dieser Entschädigung ist abhängig vom Zinsniveau der ursprünglichen Laufzeit zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und vom Zinsniveau der Restlaufzeit. Möglich ist auch die Fixierung eines Zinssatzes für eine Festhypothek, deren Laufzeit erst in der Zukunft beginnen wird. Der Zinssatz wird gegenüber einer per sofort zur Auszahlung gelangenden Hypothek mit gleicher Laufzeit höher sein. Der Aufschlag richtet sich nach der Vorlaufzeit, das heisst nach der Zeitspanne zwischen Vertragsabschluss und Laufzeitbeginn. Bei einer Festhypothek auf fünf Jahre, Laufzeitbeginn in sechs Monaten, ist derzeit mit einem Zuschlag von ca. 0,25 Prozent zu rechnen.

**CREDIT  
SUISSE**

Sie wohnen. Die Hypo-Experten.

24h ☎ 0800 80 20 44 [www.credit-suisse.com/hypotheken](http://www.credit-suisse.com/hypotheken)

# Tipps und Tricks rund um den Kauf des Eigenheims

Den Kauf eines Eigenheims gilt es von langer Hand vorzubereiten. Nur eine umfassende Hypothekarberatung schafft Klarheit. Das Bulletin Spezial hat die wichtigsten Tipps und Tricks zusammengestellt. Martina Roos, Redaktion Bulletin

Durch das momentan sehr tiefe Zinsniveau rückt für viele der Traum des Eigenheims in greifbare Nähe. Doch Vorsicht, beim Erwerb des Eigenheims müssen viele Faktoren beachtet werden. Umfassende Beratung ist daher unumgänglich. Durch optimale Planung und Gestaltung können individuelle Bedürfnisse berücksichtigt werden. Es gilt, unnötige Kosten einzusparen und Risiken abzusichern.

## Finanzierungsgrundsätze

Eine Faustregel besagt, dass in der Regel 20 Prozent des Kaufpreises selbst finanziert werden sollten. Den Rest übernimmt die Bank. Hat ein Kunde zu wenig flüssige Mittel, bestehen jedoch alternative Möglichkeiten:

- Verpfändung oder Vorbezug von Guthaben der Säule 3a.
- Verpfändung eines Wertschriftendepots, sofern vorhanden.
- Bezug oder Verpfändung der Pensionskassengelder. Diese Variante birgt jedoch einige Risiken.
- Unbelastetes Bauland gilt ebenfalls als Eigenkapital, wobei die Gemeinden Auskunft über marktübliche Baulandpreise geben.

Dabei sollten die jährlichen Kosten des Eigenheims nicht mehr als ein Drittel des jährlichen Bruttoeinkommens betragen.

## Erste und zweite Hypothek

Die erste Hypothek beträgt bis zu 66 Prozent des Kaufpreises. Der übrige Betrag bildet die zweite Hypothek, wobei deren Zinssatz um 0,75 Prozent höher liegt und deren Rückzahlung bis zum 60. Lebensjahr erfolgen muss.

## Direkte oder indirekte Amortisation?

Unter der direkten Amortisation versteht man die periodische Verminderung der Hypothekarschuld. Durch die stetige Schuldverminderung sinkt auch die Zinsbelastung, was eine Erhöhung des Steuerbetrags zur Folge

hat. Um dem auszuweichen, kann die Hypothekarschuld mittels indirekter Amortisation abbezahlt werden. Dabei wird der zu leistende Amortisationsbetrag auf ein Konto oder eine Versicherung der Säule 3a einbezahlt und nicht der Hypothek direkt zugeschrieben. Dadurch reduziert sich die Hypothekarschuld zu einem späteren Zeitpunkt. Diese Variante bietet folgende Steuervorteile:

- Hypothekarzinsen sowie die Beiträge an die Säule 3a lassen sich von der Einkommenssteuer abziehen.
- Einzahlungen der Säule 3a profitieren von einem Vorzugszins.

Die Credit Suisse bietet die Möglichkeit, das Kapital wahlweise auf dem 3.-Säule-Vorsorgekonto oder in der 3.-Säule-Wertschriftenvorsorge anzulegen. Für die Wertschriftenvorsorge werden vier BVG-konforme Anlagegruppen angeboten, die sich in Anlagestrategie und Zusammensetzung unterscheiden.

## Wahl des geeigneten Hypothekarmodells

Heute stehen eine Vielzahl verschiedener Hypothekarmodelle zur Verfügung (zu den Modellen der Credit Suisse siehe Seite 26). Doch bei der Wahl des geeigneten Hypothekarmodells sollten folgende Kriterien berücksichtigt werden: Nebst wirtschaftlichen Entwicklungen wie beispielsweise dem momentanen Zinsumfeld und den Zinsprognosen spielen auch persönliche Kriterien eine Rolle. Sicherheit, Kalkulierbarkeit und die individuelle Risikobereitschaft sind dabei wichtige Indikatoren.

Momentan liegt die Kombination verschiedener Hypothekarmodelle stark im Trend. Durch Aufspaltung der Hypothekarkredite auf verschiedene Laufzeiten ergeben sich unterschiedliche Zinssituationen für die Hypothekarschuld, was eine effiziente Risikostreuung ermöglicht.

## Hypotheken- und Steuerrechner

Mit Hilfe des Steuer- oder Hypothekenrechners können verschiedene Steuersparmöglichkeiten und Zinsvarianten berechnet werden (siehe [www.credit-suisse.com/hypotheken](http://www.credit-suisse.com/hypotheken)).

## Bauvorhaben oder bestehendes Haus?

Soll ein bereits fertig gestelltes Objekt bezogen oder ein eigenes Bauvorhaben realisiert werden? Beide Varianten bieten diverse Vor- und Nachteile. Beim eigenen Bauvorhaben können individuelle Wünsche und Einrichtungen nach neuestem Standard angebracht werden. Der Zeitaufwand während der Bauphase ist jedoch beträchtlich. Die finanzielle Doppelbelastung von Miete und Baukredit, aber auch von Versicherungen und eventueller Grundstückserschliessung erfordern ein höheres und, je nach Wunsch, flexibleres Budget. Zudem ist ein eigenes Bauvorhaben auch von der Zusammenarbeit mit dem Architekten abhängig. Beim bereits erstellten Objekt hingegen fällt keine finanzielle Doppelbelastung an. Der fix vereinbarte Kaufpreis ermöglicht eine genaue Budgetierung der Ressourcen. Bei bereits bewohnten Liegenschaften können jedoch allfällige Renovationsarbeiten anfallen. Dabei werden individuellen Wünschen durch Bauvorschriften und Ausnützungsziffern Grenzen gesetzt, was Kompromisse erfordert.

## Standortwahl

Zu den wichtigen Standortwahlfaktoren zählen unter anderem: Verkehrsverbindungen, Standortqualität, Steuerbelastung oder Sicherheitsgefühl. Weiter sollte überlegt werden, ob im Haus gearbeitet wird, häufig Gäste empfangen werden oder ein Kinderwunsch besteht. Ausserdem empfiehlt es sich, das Objekt zu verschiedenen Tageszeiten zu besichtigen. (Eine Checkliste zur Objektanalyse und zur Wohnortattraktivität kann

# Sparsames Wohnen leicht gemacht

Experten gehen davon aus, dass sich in der Schweiz mit relativ wenig Aufwand, allein durch mehr Achtsamkeit, rund 250 Millionen Liter Heizöl einsparen lassen. Positiver Nebeneffekt: Die Energiekosten reduzieren sich spürbar. Das Bulletin Spezial hat die wichtigsten Spar-Tipps zusammengestellt.

Martina Roos, Redaktion Bulletin

unter [www.credit-suisse.com/hypotheken](http://www.credit-suisse.com/hypotheken) heruntergeladen werden.)

## Finanzierungsablauf

1. **Objektwahl:** In einer ersten Phase sollte überlegt werden, wie viel Geld man ausgegeben kann und will.
2. Unterlagen zusammenstellen
3. Hypothekarkredit beantragen
4. Vertragsabschluss
5. Auszahlung

## Versicherungen

Nebst den allgemeinen Mietrisiken müssen bei einem Eigentumsbau zusätzliche Risiken abgesichert werden.

- **Bauherren-Haftpflichtversicherung:** Bei Neu- oder Umbauten sind Zwischenfälle mit erheblichen Haftpflichtfolgen nie auszuschliessen. Werden dadurch Dritte (Lieferanten, Handwerker, Passanten) geschädigt, können diese auf Grund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen Schadenersatzansprüche geltend machen. Die Bauherren-Haftpflichtversicherung deckt derartige Vorwürfe und wehrt unberechtigte oder übergesetzte Schadenersatzforderungen ab.
- **Bauwesenversicherung:** Eine Liegenschaft in der Bauphase ist nur bedingt vor Fremdeinwirkungen geschützt. Unvorhergesehene Schadenfälle können das Haus massiv beschädigen, wobei eine Bauwesenversicherung vor finanziellen Folgen schützt.
- **Gebäude- und Sachversicherung:** Schützt das Gebäude gegen Feuer, Wasser, Diebstahl und Glasbruch. Die Gebäudeversicherung erreicht erst nach der Bauphase den endgültigen Versicherungswert; vorher wird eine progressive Versicherung abgeschlossen.
- **Hausrat- und Wertsachenversicherung:** Durch diverse Neuanschaffungen nimmt der Wert des Mobiliars unter Umständen erheblich zu. Hausrat- und Wertsachenversicherungen sollten daher regelmässig überprüft werden.
- **Todesfall- und Erwerbsunfähigkeitsversicherung:** Der Kauf eines Eigenheims ist angesichts der finanziellen Verpflichtung abzusichern. Gerade bei Ehepaaren ist eine gegenseitige Absicherung sinnvoll, auch wenn nur der Ehemann berufstätig ist. Unter Umständen könnte ein Todesfall der Ehefrau erhebliche finanzielle Folgen mit sich tragen wie beispielsweise Entgelt für Kindertagesstätten oder Haushaltshilfen.

Ganz am Anfang steht der gesunde Menschenverstand. So sollten keine Abdeckungen wie Möbel oder Vorhänge vor Heizkörpern platziert werden, die so die freie Wärmeabgabe beeinträchtigen. Weiter empfiehlt es sich, zu Beginn der kalten Saison den Heizraum zu reinigen. Staubbelastete Luft macht den Brenner störungsanfälliger, was zu erhöhtem Verbrauch und Schadstoffausstoss führt. Daher sollte der Energieverbrauch regelmässig kontrolliert werden. Nur so lässt sich bei Störungen frühzeitig eingreifen. Ist kein Zähler vorhanden, kann der Öl- oder Gasverbrauch relativ einfach anhand der Rechnung ermittelt werden.

## Das können Sie heute noch angehen

- Achten Sie darauf, dass in wenig oder gänzlich ungenutzten Räumen nur sparsam geheizt wird.
- Bodenheizungen drei Stunden vor Schlafenszeit auf Reduzierbetrieb umschalten. Bei Radiatorenheizungen reicht eine Stunde im Voraus. Der Vollbetrieb kann automatisch vor der regulären Weckzeit wieder aufgenommen werden.
- Falls keine Thermostatventile am Heizkörper vorhanden sind: nachrüsten. Das senkt den Verbrauch um bis zu 20 Prozent.
- Heiz- oder Warmwasserleitungen in ungeheizten Räumen mit Dämmmaterial einpacken, um Wärmeverluste zu vermeiden.
- Die Wasserdurchflussmenge bei Lavabos sollte maximal sechs Liter pro Minute betragen. Ein überhöhter Wasserverbrauch kann mit Hilfe von Durchflussbegrenzern verringert werden. Beim Duschhahn helfen Energiesparbrausen zur Optimierung der Wassermenge, wobei eine Durchflussmenge von maximal zwölf Litern pro Minute im akzeptablen Bereich liegt.
- Für Warmwasser gilt eine Höchsttemperatur von 55 bis 60°C. Die am Thermostaten des Boilers eingestellte Temperatur oder das Messen der Austrittstemperatur hilft beim Überprüfen. Eine zu hohe Wassertemperatur bedeutet einen überhöhten Energieverbrauch, aber auch mehr Kalkablagerungen. Steigende Unterhaltskosten sind die Folge. Bei der Justierung helfen Fachpersonen.

## Clever heizen in verschiedenen Jahreszeiten

- Je nach Witterung die Heizung auf Nacht- oder Sommerbetrieb umschalten.
- Ständig geöffnete Kippfenster vermeiden. Stattdessen nur kurz und kräftig lüften. Das Querlüften dämmt den Wärmeverlust ein.
- Im Winter regelmässig kontrollieren, ob die Frischluftklappen am Cheminée geschlossen sind und die Haube heruntergelassen ist.
- Bei älteren Heizungen darf beim Abschalten der Heizung die Umwälzpumpe nicht vergessen werden.
- Regulieren Sie die Wärme nie durch Öffnen der Fenster, sondern durch die entsprechende Einstellung der Heizkörperventile. Thermostatventile eignen sich diesbezüglich am besten.

## Leistungsgarantie

Bei Neuanschaffungen lohnt es sich, die Leistungsgarantie zu beachten. Akzeptieren Sie keine Offerte ohne komplett ausgefüllte und vom Installateur unterschriebene Leistungsgarantie. Nur so ist das Funktionieren einer Heizanlage gemäss neuesten Energie- und Umwelttrichtlinien gewährleistet. Die Angebote werden transparenter und vergleichbar. Die Leistungsgarantie ist für Gas- und Ölheizungen, Wärmepumpen, Holz- und Zentralheizungen sowie für Sonnenkollektoranlagen erhältlich.

Gratis-Bestellung der Broschüre mit Heiz-Spar-Tipps «Heizen mit Köpfchen» bei EnergieSchweiz-Infoline, Tel. 0848 444 444, Infos zur Leistungsgarantie, Tel. 0800 86 86 87, [www.energie-schweiz.ch](http://www.energie-schweiz.ch).



# Das kostet mich der Traum vom Eigenheim

Unbestritten ist: Noch selten war der Traum vom Eigenheim so preiswert zu finanzieren wie heute. Doch was heisst das konkret? Das Bulletin Spezial hat ein zum Verkauf stehendes Haus im Seeland für drei Interessenten mit unterschiedlichen Bedürfnissen durchgerechnet. Daniel Huber, Redaktion Bulletin



## Das Objekt:

Ein zweistöckiges, frei stehendes Einfamilienhaus im Seeland, Baujahr 1984, mit 5,5 Zimmern, Cheminée, WC, WC/Dusche und WC/Bad (2002), Küche (1999), Doppelgarage und Disponibelraum im UG, Bruttowohnfläche ca. 220 m<sup>2</sup>, Umschwung 800 m<sup>2</sup> mit Cheminée, Swimming-Pool und separatem Gartenhaus/Geräteraum, am Waldrand, benötigte Infrastruktur bequem zu Fuss erreichbar (Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen) Verkehrswert ca. CHF 820 000.–

## Beispiel 1:

### Junge Familie sucht ein Zuhause

Vater 34, Mutter 32, Kinder 10 und 8 Jahre. Die Mutter arbeitet Teilzeit an drei Vormittagen. Dank einem Erbvorbezug und dem Grossteil des gemeinsamen Ersparten stehen etwas Eigenmittel zur Verfügung. Die Eltern wollen ihren Kindern ein geräumiges Heim bieten, in dem sie sich frei entfalten können.

Einkommen er (Alter 34):	CHF 110 500.–
Einkommen sie (Alter 32):	CHF 26 000.–
Eigenmittel:	CHF 89 000.–
PK-Bezug:	CHF 75 000.–

Wäre am 16.9.2003 eine dreijährige Startbonus-Hypothek abgeschlossen worden, sähe die monatliche Belastung wie folgt aus:

Zinskonditionen vom 16.9.2003 bis 15.3.2005:			
1. Hypothek	CHF 270 500.–	zu 2.40%	CHF 9 738.–
	CHF 270 500.–	zu 2.90%	CHF 11 766.75
2. Hypothek	CHF 57 500.–	zu 3.15%	CHF 2 716.90
	CHF 57 500.–	zu 3.65%	CHF 3 148.15

Zinskonditionen vom 16.3.2005 bis 15.9.2006:			
1. Hypothek	CHF 541 000.–	zu 2.90%	CHF 23 533.50
2. Hypothek	CHF 115 000.–	zu 3.65%	CHF 6 296.25
Zinskosten Total pro Jahr (Durchschnitt aller drei Jahre)			CHF 19 066.50
Nebenkosten (Berechnung basiert auf 1% des Kaufpreises)			CHF 8 200.–
Amortisation (die 2. Hypothek sollte bis zum Erreichen des 60. Altersjahres zurückbezahlt sein)			CHF 4 500.–

Total Wohnkosten pro Monat	CHF 2 647.20
----------------------------	--------------

zuzüglich zu berücksichtigen:

Prämie für Risikoschutz durch PK-Vorbezug

Rückführung Pensionskassenlücke durch PK-Vorbezug

Die aktuellen Zinssätze der Hypothekenangebote der Credit Suisse finden Sie unter [www.credit-suisse.com/hypotheken](http://www.credit-suisse.com/hypotheken).

**Beispiel 2:****Doppelverdienendes Paar will in Haus investieren**

Er 38, sie 36 Jahre. Beide arbeiten in leitenden Positionen und suchen eine erholsame Rückzugsmöglichkeit. Die Eigenmittel setzen sich aus dem gemeinsamen Ersparnis zusammen. Das Haus sehen sie nicht zuletzt auch als wertvermehrende, sichere Investition.

Einkommen er (Alter 38):	CHF 110 500.–
Einkommen sie (Alter 36):	CHF 91 000.–
Eigenmittel:	CHF 100 000.–

Wäre am 16.9.2003 eine dreijährige Startbonus-Hypothek abgeschlossen worden, sähe die monatliche Belastung wie folgt aus:

Zinskonditionen vom 16.9.2003 bis 15.3.2005:			
<b>1. Hypothek</b>	CHF 270 500.–	zu 2.40%	CHF 9 738.–
	CHF 270 500.–	zu 2.90%	CHF 11 766.75
<b>2. Hypothek</b>	CHF 89 500.–	zu 3.15%	CHF 4 228.90
	CHF 89 500.–	zu 3.65%	CHF 4 900.15
Zinskonditionen vom 16.3.2005 bis 15.9.2006:			
<b>1. Hypothek</b>	CHF 541 000.–	zu 2.90%	CHF 23 533.50
<b>2. Hypothek</b>	CHF 179 000.–	zu 3.65%	CHF 9 800.25
Zinskosten Total pro Jahr (Durchschnitt aller drei Jahre)			CHF 21 322.50
Nebenkosten (Berechnung basiert auf 1 % des Kaufpreises)			CHF 8 200.–
Amortisation (bei einer Belehnung > 80% sollte die «Überbelehnung» innert 5 bis 7 Jahren auf 80% zurückgeführt sein)			CHF 10 000.–
<b>Total Wohnkosten pro Monat</b>	<b>CHF 3 293.55</b>		

**Beispiel 3:****Arriviertes Ehepaar sucht Alterssitz**

Er 52, sie 48 Jahre. Nachdem beide Kinder ausgezogen sind, möchte das Ehepaar das grosse Haus in der Agglomeration verkaufen und in eine kleinere Altersresidenz auf dem Land umziehen. Eigenmittel resultieren aus dem Verkauf des alten Hauses. Das Haus sehen sie nicht zuletzt als Bestandteil ihrer Altersvorsorge.

Einkommen er (Alter 52):	CHF 84 500.–
Einkommen sie (Alter 48):	CHF 32 500.–
Eigenmittel:	CHF 250 000.–

Wäre am 16.9.2003 eine 3-jährige Fix-Hypothek abgeschlossen worden, sähe die monatliche Belastung wie folgt aus:

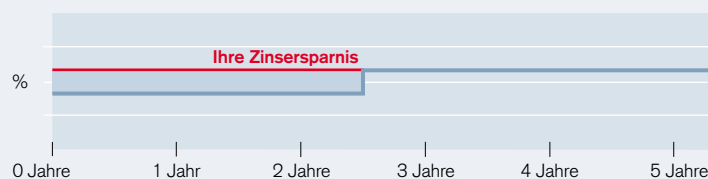
<b>1. Hypothek</b>	CHF 541 000.–	zu 2.90%	CHF 15 689.–
<b>2. Hypothek</b>	CHF 29 000.–	zu 3.65%	CHF 1 058.50
Zinskosten Total pro Jahr			CHF 16 747.50
Nebenkosten (Berechnung basiert auf 1 % des Kaufpreises)			CHF 8 200.–
Amortisation (die 2. Hypothek sollte bis zum Erreichen des 60. Altersjahres zurückbezahlt sein)			CHF 3 500.–
<b>Total Wohnkosten pro Monat</b>	<b>CHF 2 370.65</b>		

# Das passende Hypothekarmodell

Bei der Wahl des passenden Hypothekarmodells gilt es nicht nur wirtschaftliche Entwicklungen wie das Zinsumfeld zu berücksichtigen, sondern auch ganz persönliche Wünsche und Vorlieben. Die Hypothekarmodelle der Credit Suisse. Martina Roos, Redaktion Bulletin

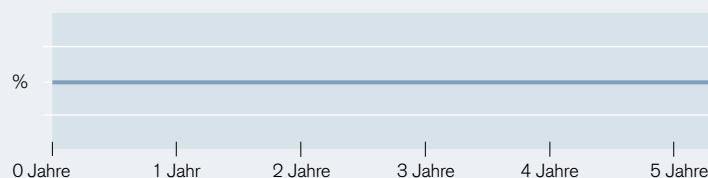
## Startbonus-Hypothek

Bei der Startbonus-Hypothek wird die Hälfte des Hypothekarbetrages während der Hälfte der Laufzeit um 0,5 Prozent vergünstigt, wobei der Zinssatz zu Beginn der Laufzeit festgelegt wird, was während dieser Zeitspanne eine genaue Budgetierung ermöglicht. Die Startbonus-Hypothek erstreckt sich über eine Zeitdauer von bis zu 10 Jahren. Je länger der Zinssatz fixiert ist, desto länger kann vom Startbonus profitiert werden.



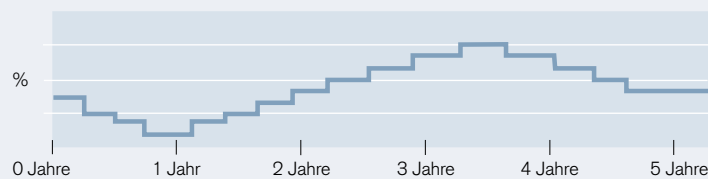
## Fix-Hypothek

Da der Zinssatz zu Beginn der Laufzeit festgelegt wird, ist die Fix-Hypothek keinerlei Zinsschwankungen ausgesetzt. Somit können sämtliche Kosten kalkuliert werden. Die Fix-Hypothek ist besonders in Zeiten niedriger Zinsen geeignet, denn bei steigendem Zinsniveau bleibt der Zinssatz tief. Der Zinssatz kann bis zu zwei Jahre vor Auszahlung der Hypothek festgelegt werden.



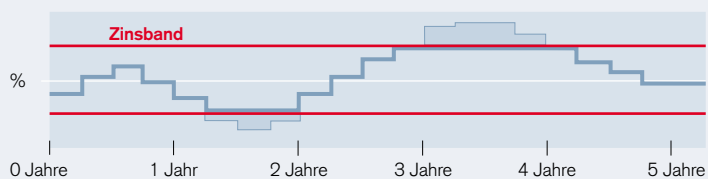
## Flex-Rollover-Hypothek

Der Zinssatz wird periodisch festgelegt und richtet sich nach den Verhältnissen des Geldmarktes. Je nach Höhe des Betrages wird er alle drei bis zwölf Monate angepasst. Die Zinsbewegungen des Marktes werden periodisch über die gesamte Laufzeit hinweg weitergegeben. Um zu grossen Zinsschwankungen vorzubeugen, kann eine individuelle Absicherung gekauft werden.



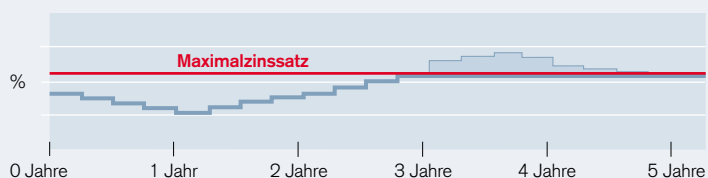
## Flex-Hypothek mit Zinsband

Alle drei Monate wird der Zinssatz den laufenden Zinsentwicklungen angepasst, wobei ein Minimal- und ein Maximalzinssatz bestimmt wird. Das Zinsrisiko bleibt jedoch kalkulierbar, da der Zins nur in einem definiertem Raum variieren kann.



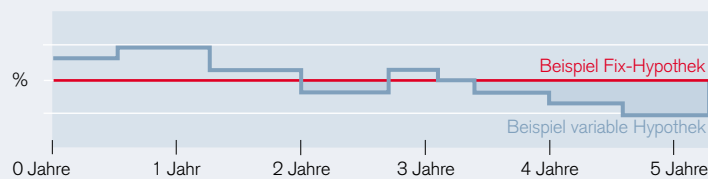
## Mix-Hypothek

Der Zinssatz widerspiegelt zur Hälfte die Verhältnisse des Geld- und des Kapitalmarktes und wird alle drei Monate neu fixiert. Zum Schutz eines zu hohen Zinsanstieges dient der zu Beginn der Laufzeit vereinbarte Maximalzinssatz.



## Variable Hypothek

Ist an keine Laufzeit gebunden. Der Zinssatz wird der Marktlage angepasst. Änderungen des Marktes wirken sich auf den Zinssatz aus.



Von den momentan sehr attraktiven Zinskonditionen können alle profitieren, auch wer bereits eine Hypothek abgeschlossen hat.

## Vorzeitiger Ausstieg aus der bestehenden Hypothek

Einerseits kann der vorzeitige Ausstieg aus der bestehenden Hypothek in Betracht gezogen werden, was jedoch eine Vorfälligkeitsentschädigung zur Folge hat. Diese Kosten entstehen, da sich der Kreditnehmer im Kreditvertrag verpflichtet, über die im Voraus festgelegte Laufzeit einen bestimmten Zins zu bezahlen. Bei einer Kreditvergabe nimmt die Bank gleichzeitig eine Refinanzierung des vereinbarten Hypothekarbetrages, mit gleicher Laufzeit, zu den dazumal aktuellen Marktsätzen vor. Bei vorzeitiger Auflösung muss die Credit Suisse den dem Kredit entsprechenden Refinanzierungsbedarf alternativ wieder anlegen. Durch das momentan sehr tiefe Zinsniveau ist dieser Wiederanlagesatz jedoch tiefer als der ursprüngliche Referenzsatz. Der dabei entstehende Verlust, die entgangene Marge und eine Bearbeitungsgebühr werden dem Kunden verrechnet.

## Abschluss einer Termin-Fix-Hypothek

Bei der Termin-Fix-Hypothek kann der Zinssatz bis zu zwei Jahre im Voraus festgelegt werden. Diese Hypothek eignet sich, falls die jetzige Hypothek noch mehrere Monate an eine feste Laufzeit gebunden ist.

Wünschen Sie noch weitere Informationen? Besuchen Sie uns in einer unserer Geschäftsstellen oder rufen Sie uns an: Tel. 0800 80 20 44 (24 h). Weitere Informationen rund um das Wohneigentum finden Sie auch unter [www.credit-suisse.com/hypotheken](http://www.credit-suisse.com/hypotheken).

## Online auf Draht rund ums Thema Hypotheken



Wie attraktiv ist der Standort einer Liegenschaft rein optisch von oben, aber auch in Bezug auf die Verkehrsanbindung, die Steuerbelastung oder den Ausbildungsstand der Bevölkerung? Was sich nach einer langwierigen Recherche anhört, lässt sich auf [www.credit-](http://www.credit-suisse.com/hypotheken)

[suisse.com/hypotheken](http://www.credit-suisse.com/hypotheken) innert Minuten schlüssig beantworten. Die gewünschte Liegenschaft und das dazugehörige Umfeld können unter der Rubrik «Adresssuche Schweiz» zumeist über ein Fotoluftbild eins zu eins aus der Vogelperspektive betrachtet werden. Daneben können unter «Wohnort-Attraktivität» statistisch erhärtete Standortfaktoren wie Ausbildungsstand, Kaufkraft oder Steuerbelastung mit denjenigen der momentanen Wohngemeinde oder dem nationalen Durchschnitt verglichen werden. Erfasst sind sämtliche Gemeinden in der Schweiz mit mehr als 2000 Einwohnern. Natürlich führt die Seite auch immer die aktuellsten Zinssätze der Credit Suisse, gibt wichtige Tipps zu Steuer- und Rechtsfragen oder errechnet konkrete Finanzierungsmodelle. (dhu)

## Die Credit Suisse gewinnt «Beobachter»-Test

Im Sommer 2003 führte der «Beobachter» einen grossen Hypothekentest durch. Das Resultat kam zwar für die Testperson, jedoch nicht für die Credit Suisse überraschend. Zitat aus dem Artikel: «Klare Testsiegerin ist die Credit Suisse. Sie prüfte das Kreditgesuch sehr sorgfältig, verlangte weitere Unterlagen – und erteilte der Kundin rasch eine schriftliche Kreditzusage. «Die CS hat mich sehr kompetent und zuvorkommend beraten», sagt die Kundin. Nicht nur beim Service, sondern auch mit der Offerte eines Hypothekarzinssatzes von 2,8 Prozent stach die Credit Suisse die regionale Konkurrenz klar aus. Für die Testkundin hat sich der Aufwand beim Vergleichen gelohnt: Bei der Credit Suisse wird sie

in den nächsten fünf Jahren rund 2600 Franken weniger Zins bezahlen als bei ihrer Hausbank – gute Beratung und Flexibilität inbegriffen.» («Beobachter» 12/03). (schi)

Den gesamten «Beobachter»-Test können Sie unter [www.credit-suisse.com/emagazine](http://www.credit-suisse.com/emagazine) nachlesen.



**DIE VELUX NEUHEIT 2003!**

## DER SOLARBETRIEBENE AUSSENROLLADEN

- Ohne Verkabelung
- Mit Funk-Fernbedienung
- Wirtschaftlich
- Robust
- Langlebig
- Ideal für den nachträglichen Einbau



- Weiterhin lieferbar:



**DER KURBELBEDIENTE AUSSENROLLADEN**



**DER ELEKTRISCHE AUSSENROLLADEN**

**Fordern Sie unverbindlich den neuen Katalog an oder kontaktieren Sie Ihren Dachhandwerker!**

VELUX Schweiz AG  
Industriestrasse 7, 4632 Trimbach  
Telefon 062/289 44 44  
[www.VELUX.ch](http://www.VELUX.ch)



**BRINGT LICHT INS LEBEN**





## Eigenheim für Neueinsteiger

Der Hauseigentümerverband versucht mit einem umfangreichen Kursangebot die Informationslücken rund ums Thema Immobilien abzudecken. Neu im Programm ist die Veranstaltung «Eigenheim für Neueinsteiger». Die Referentinnen Franziska Schima und Esther Peglow sind Produktmanagerinnen für Kredite und Hypotheken bei der Credit Suisse. Behandelt wird im Kurs das ganze Spektrum von der Objektauswahl über die Finanzierung bis hin zu Steuer- und Versicherungsfragen. Neben den rein finanziellen Aspekten wird insbesondere auch auf die Wichtigkeit von Abklärungen der persönlichen Bedürfnisse hingewiesen. Ist ein Kinderwunsch vorhanden? Werden oft Gäste erwartet? Auch solche Überlegungen gilt es zu berücksichtigen. Zur Premiere im März 2003 konnten die Expertinnen der Credit Suisse gut zwei Dutzend Teilnehmende zur knapp drei Stunden dauernden Abendveranstaltung begrüßen. Die Nachfrage nach einem solchen Kurs wurde auch am zweiten, gar noch besser besuchten Kurs im September bestätigt. Eine weitere Möglichkeit bietet sich am 11. November 2003 in Bern. (mr)

Weitere Informationen zum Kursangebot des Hauseigentümerverbands finden Sie unter [www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch).

## Online-Forum zur Eigenheimfinanzierung auf [www.credit-suisse.com/emagazine](http://www.credit-suisse.com/emagazine)

Der Kauf eines Eigenheims wirft viele Fragen auf. emagazine hat eine Informationsseite mit nützlichen Tipps und Tricks für frisch gebackene Eigenheimbesitzer erstellt mit Links zu Produkten, Hypothekenzinsen, Hypothekenrechnern und praktischen Downloads. Zudem enthält die Plattform Antworten der Credit Suisse Experten auf die häufigsten Fragen zur Eigenheimfinanzierung, zusammengestellt aus einem Online-Forum, das am 20. Oktober stattfand.

Dieses neu erworbene Wissen erleichtert nicht nur den Kauf eines Eigenheims, sondern erhöht auch die Chancen auf den Gewinn des Hypotheken-Wettbewerbs im emagazine. Wer die fünf Fragen korrekt beantwortet, nimmt an der Verlosung eines Geschenkgutscheins der Firma Interhome im Wert von 2500 Franken teil. Mit dem Gutschein kann der Gewinner oder die Gewinnerin eine Ferienwohnung oder ein Ferienhaus aus dem Angebot von Interhome buchen – insgesamt stehen über 20 000 Objekte in 16 Ländern zur Auswahl. Viel Glück! (ml)

Zum Wettbewerb: [www.credit-suisse.com/emagazine/wettbewerbe](http://www.credit-suisse.com/emagazine/wettbewerbe)

## Weiterführendes Infomaterial zum Thema Hypotheken

Am Anfang eines jeden Eigenheimprojekts steht die umfassende Informationsbeschaffung. Mit dem beiliegenden Talon können Sie neben den Credit Suisse Broschüren «Willkommen zuhause» und «Tipps und Tricks für zukünftige Wohneigentümer» auch kostenlos das «Handbuch des Bauherrn» bestellen. Egal ob Sie Ihr Bauvorhaben allein, mit einem Architekten oder einem Generalunternehmer realisieren möchten, Sie benötigen dazu viel Wissen. Bauen ist eine anspruchsvolle, selbst von Fachleuten oft unterschätzte Aufgabe. Das 976 Seiten umfassende Handbuch begleitet Sie von Ihren ersten Gedanken bis zur Verwirklichung und Finanzierung Ihres Projektes. (dhu)





# Anregung zum gesunden Wohnen

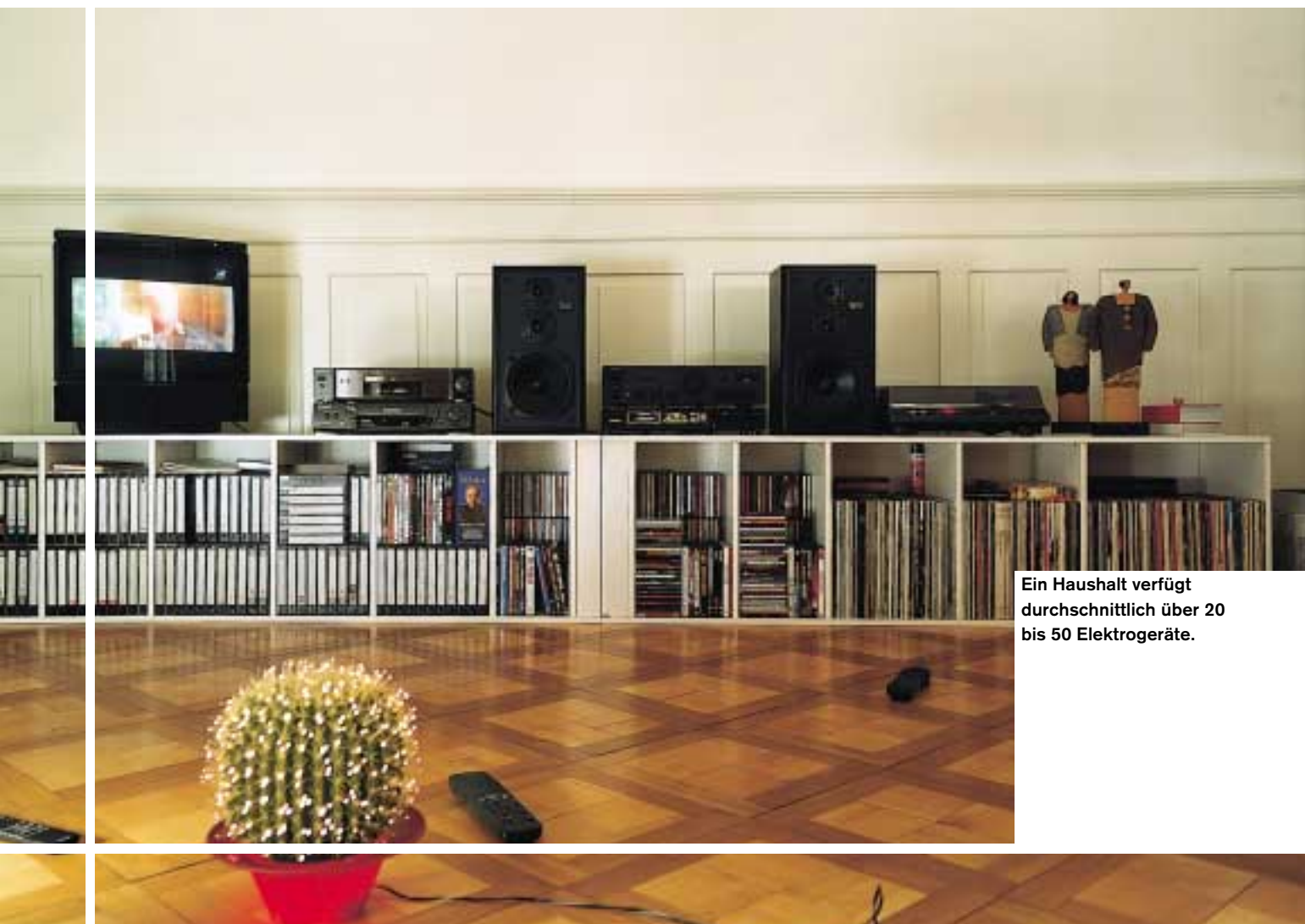
Elektrosmog, Hausstaub, Wohngifte: Es gibt unzählige Faktoren, die Menschen in ihren Häusern krank machen. Das Klima in unseren eigenen vier Wänden hat einen grösseren Einfluss auf unser Wohlbefinden, als wir denken. **Jacqueline Perregaux**

› «Es gibt Menschen, die gesund in einer Hütte, und andere, die krank in einer Villa wohnen», sagt Dorothe Gerber vom Schweizerischen Institut für Baubiologie SIB. Dass Gesundheit nicht käuflich ist, mag eine alte Weisheit sein, dass sie aber sehr wohl etwas mit den Räumlichkeiten zu tun hat, in denen wir uns aufhalten, ist immer noch viel zu wenig bekannt. Zwar spielen die unterschiedlichsten Faktoren eine Rolle, doch einen Grossteil davon können wir selber beeinflussen, und zwar nicht nur als Hausbesitzer, sondern auch als Bewohner, als Mieter und Arbeitnehmer. Ist es wirklich nötig, dem Schmutz in unserer Wohnung mit einem Dutzend verschiedener Putzmittel, einige davon sogar giftig, zu Leibe zu rücken? Muss ich unbedingt im engen Büro rauchen? Was spricht gegen die Verwendung einer schadstoffarmen neuen Tapete? Angesichts der Tatsache, dass der Mensch – zumindest in Europa – mehr als die Hälfte seines Lebens zu Hause und die restliche Zeit meist auch in Räumen ver-

bringt, lohnt es sich, einige Gedanken an die Materialien und Produkte zu verschwenden, die dort zum Einsatz kommen. Immerhin sind viele davon mit Zusätzen versehen, die je nach Anwendungsbereich und Konzentration schädlich sein können.

Wohlbefinden in den eigenen vier Wänden und am Arbeitsplatz hat also viel mit einer gesunden Umgebung zu tun. Gute Lichtverhältnisse und eine unbelastete Luftqualität gehören zu den wichtigsten Faktoren bei der Beurteilung von «gesunden» Häusern. Auf der anderen Seite gibt es – und gab es schon immer – Häuser, die krank machen. Gesundes Wohnen war lange der Oberschicht vorbehalten; gerade zu Beginn der Industrialisierung mussten sich die weniger Glücklichen mit unhygienischen, dunklen, feuchten und kalten Räumen wohl oder übel abfinden. Charles Dickens etwa hat die desolaten Zustände in den Behausungen der städtischen Unterschicht im 19. Jahrhundert in seinen Büchern detailliert beschrieben.

Foto: Martin Stollenwerk



**Ein Haushalt verfügt durchschnittlich über 20 bis 50 Elektrogeräte.**

Seither haben sich die Probleme mit krank machenden Wohnungen weniger gelöst als vielmehr verlagert. Während unhygienische Wohnbedingungen und feuchte Wände augenfällig sind, lassen sich Wohngifte und Elektrosmog nicht ohne weiteres erkennen. Oft dauert es deswegen lange, bis sie als mögliche Ursachen gesundheitlicher Probleme in Betracht gezogen werden.

Parallel zu unseren gestiegenen Ansprüchen hat sich die Bauweise in den letzten Jahrzehnten massiv gewandelt. Der erhöhte Komfort hat aber auch seine Schattenseiten. So sind beispielsweise viele Wohnungen auf mindestens 20 Grad geheizt. Wenn jetzt noch eine hohe Luftfeuchtigkeit hinzukommt, fangen Schimmelpilze und Milben rasch an, sich wohl zu fühlen. Neue Fenster sind absolut dicht, frische Luft gibt es nur durch regelmässiges und gründliches Lüften.

Darüber hinaus sind unsere Gebäude von oben bis unten «elektrifiziert»: Ein durchschnittlicher Haushalt verfügt über 20 bis 50 Elektrogeräte. Jede Leitung, die unter Spannung steht, jedes Verlängerungskabel und jedes am Netz hängende Gerät erzeugt ein elektrisches Feld, auch wenn kein Strom fliesst. Wenn auch längst nicht alle Menschen gleich sensibel darauf reagieren, zeigt die Erfahrung doch, dass bei längerem Aufenthalt in stärkeren elektromagnetischen Feldern das Wohlbefinden erheblich gestört werden kann. Symptome sind etwa schlechtes oder unruhiges Schlafen, Müdigkeit auch nach langem Schlafen, Muskelverspannungen, chronische Rückenschmerzen oder Konzentrationsschwäche. Allerdings lassen sich diese Symptome nicht einfach linear auf Elektrosmog zurückführen. Als Faustregel empfiehlt es sich, alle sieben Jahre das Bett zu verschieben oder den Schlafplatz zu wechseln. Beschwerden wie etwa Schlaflosigkeit können zahlreiche Ursachen haben. Neben gesundheitlichen und psychischen Faktoren kann auch ein Reagieren auf Erdstrahlen Auslöser sein.

Wer tagsüber im Büro der unmittelbaren Nähe von Computer, Drucker, Telefon, Fax und anderen Geräten ausgesetzt ist, sollte seinem strapazierten Körper also zumindest nachts die dringend benötigte Erholung gönnen. Wie das Institut für baubiologische Gesundheitsberatung IGB im deutschen Münster in einer bundesweiten Studie nachweisen konnte, ist aber an jedem zweiten überprüften Schlafplatz eine höhere Elektrobelastung messbar, als an einem Computerarbeitsplatz zulässig wäre! Kein Wunder, kann sich der Organismus nicht ausreichend regenerieren, wenn auch noch das Schlafzimmer mit einem Fernseher ausgestattet ist und sich Radiowecker und Telefon gleich neben dem Kopf auf dem Nachttisch befinden. Ein einfaches Umstellen des Bettes bringt in diesem Fall oft schon sehr viel. Ausserdem ist es von Vorteil, zwischen Kopf und Radiowecker einen Abstand von mindestens einem Meter einzuhalten. So prominent die Negativeinflüsse des Elektrosmogs zurzeit auch diskutiert werden, so einfach kann man sich schützen. Doch der Wohngifte sind noch viele! Während die meisten Leute den

Begriff unwillkürlich mit Chemikalien in Verbindung bringen, geht der wirkliche Übeltäter leicht vergessen: Wohngift Nummer eins ist nämlich der Tabakrauch. Zigaretten-, Zigarren- und Pfeifenrauch, ein Gemisch aus Verbrennungsgasen und zahlreichen weiteren chemischen Stoffen, ist ein wahrer Cocktail von Schadstoffen, der sich an Vorhängen, Tapeten und in Teppichen festsetzt und für permanent schlechte Luft sorgt. «Sie können das schönste baubiologische Haus haben: Wenn Sie im Haus rauchen, können Sie sich alle Mühe sparen», bringt Dorothe Gerber vom SIB die Sache auf den Punkt.

Das SIB hat im Mai 2002 ein eigenes Video zum Thema «Gesünder wohnen» veröffentlicht. Die Idee dazu, so Dorothe Gerber, sei ihr vor drei Jahren gekommen, als das Bundesamt für Gesundheit BAG den «Aktionsplan Umwelt und Gesundheit», APUG, ins Leben rief. Dieser verfolgt unter anderem das Ziel, die Informationslücke zu füllen, die trotz Forschung auf dem Gebiet der Innenraumbelastung und ihrer Auswirkungen immer noch besteht. Ziel war, 80 Prozent der Bevölkerung bis Ende 2002 über die gesundheitlich bedeutendsten Innenraumbelastungen aufzuklären, damit sie sich adäquat verhalten können. Denn die Zahl der Menschen, die unter Allergien leiden, steigt auch in der Schweiz.

Mit dem Wissen über Wohngifte wurde auch die Forschung über alternative Materialien intensiviert – mit grossem Erfolg. So ist es heute möglich, baubiologische Häuser zu marktüblichen Preisen zu erstellen. Eine Pionierleistung waren die Nullheizenergie-Häuser des Architekten Andrea Rüedi in Flims, die mit Sonnenenergie arbeiten und gänzlich ohne Heizinstallationen auskommen. Das Beispiel hat bereits Schule gemacht: Seit Herbst 2002 sind die ersten baubiologischen Mehrfamilienhäuser bezugsbereit, welche die Basler Versicherungen in Stäfa gebaut hat. Auch sie benötigen nur ein Minimum an Heizenergie. Die Möglichkeit, baubiologische und zugleich erschwingliche Mietwohnungen zu bauen, ist also durchaus vorhanden, und am Interesse der Mieterschaft fehlt es nicht. Mit der rasanten Zunahme von Allergien in den letzten Jahren ist auch die Sensibilisierung für gesundes Wohnen gestiegen. ■

## Homestories – ein Informationsfilm über gesundes Wohnen

**Das Schweizerische Institut für Baubiologie SIB hat im Mai 2002 ein dreiteiliges Video veröffentlicht, das sich den unterschiedlichen Aspekten des gesunden Wohnens verschreibt. Das Projekt möchte breiten Bevölkerungskreisen die Einflüsse des Wohnens auf Wohlbefinden und Gesundheit näher bringen und sie dafür sensibilisieren. In Form eines Spielfilms wird aufgezeigt, was Mieterinnen und Mieter selber unternehmen können, um ihr Wohnklima zu verbessern. Im ersten Teil – «Home sweet home» – stehen Einflüsse des täglichen Lebens wie Möbel, Reinigungsprodukte und Lüftungsgewohnheiten im Mittelpunkt. Der zweite Teil befasst sich unter dem Titel «My home is my castle» mit der Planung und Ausführung von Gebäuden und ihrem Standort, etwa mit gesunden Materialien, Hochspannungsleitungen und Tageslicht. «Unter Strom», der dritte Teil, konzentriert sich schliesslich auf elektrische und elektromagnetische Einflüsse. Hier geht es um strahlungsarme Geräte, um die Platzierung der Unterhaltungselektronik und den Umgang mit dem Fest- und Mobiltelefonnetz.**

**Das Video sowie die Begleitbroschüre dazu sind erhältlich bei SMD Schmid Media Distribution, Erlachstrasse 21, 3000 Bern 9, Fax 031/791 39 47, E-Mail hs@schmidmedia.ch.**



Oben **Wohngift** auch im Badezimmer: Nicht jedes Reinigungsmittel ist so harmlos wie eine Zahnpasta.

Unten **Gemäss einer Studie** ist an jedem zweiten Schlafplatz eine höhere **Elektrobelastung** messbar, als an einem Computerarbeitsplatz zulässig wäre.

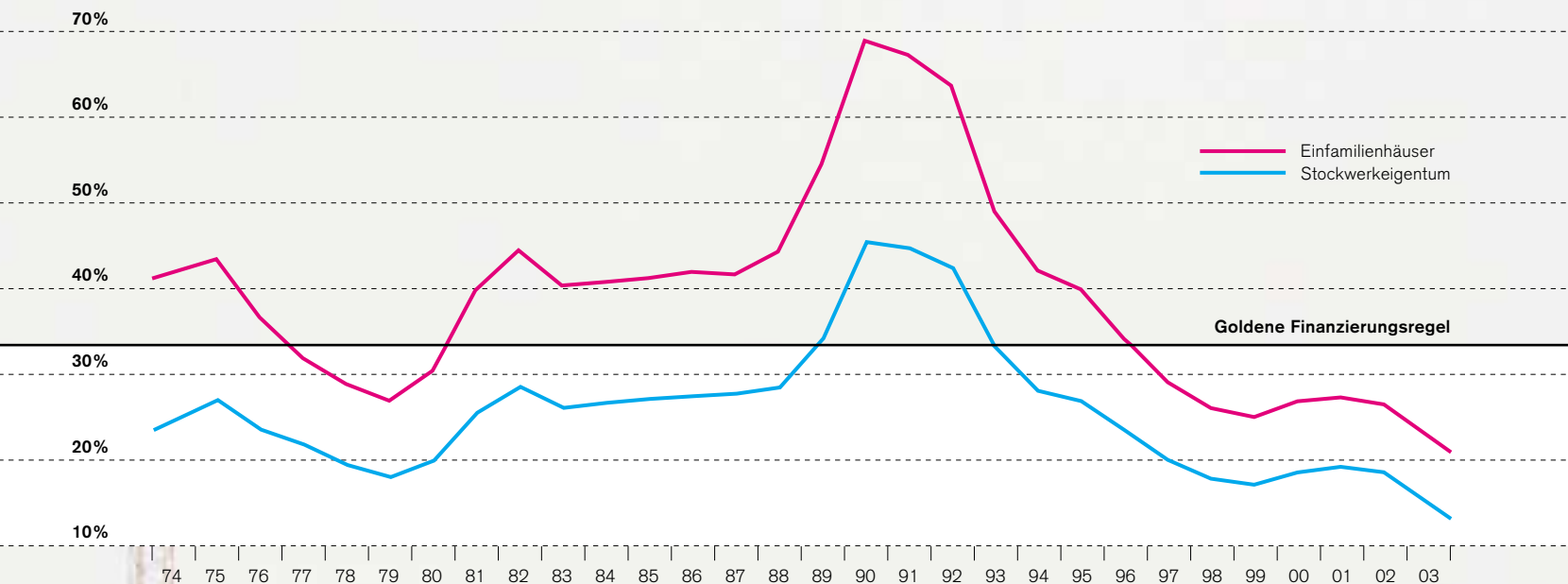




## Wohneigentum: teuer – aber selten so erschwinglich wie heute

Vorbei die Achtziger, als der Traum vom eigenen Haus für viele in weiter Ferne lag. Gegenwärtig liegt die prozentuale Belastung des Einkommens durch Hypothekarzinsen für einen durchschnittlichen Haushalt sogar unter der goldenen Finanzierungsregel von 33 Prozent.

Quelle: SNB, Credit Suisse Economic & Policy Consulting





# Schaffe, schaffe, Häusle baue

Jüngste Umfragen bestätigen es aufs Neue: Schweizerinnen und Schweizer träumen vom Eigenheim. Doch nur etwas mehr als ein Drittel besitzen eines. Warum klaffen Wunsch und Wirklichkeit derart stark auseinander? **Ulrich Braun, Economic & Policy Consulting**

Der Wohnungsbestand eines Landes kann sich nicht beliebig schnell verändern. In den vergangenen Jahren wurden in der Schweiz zwischen 28 000 und 35 000 Wohnungen pro Jahr erstellt, das ist etwa ein Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Knapp zwei der drei Millionen bewohnten Wohnungen in der Schweiz sind Miet- oder Genossenschaftswohnungen, der Rest verteilt sich auf 810 000 (Mit-)Eigentümer von Häusern sowie 238 000 Stockwerkeigentümer.

Während das Eigenheim für viele aus finanziellen Gründen früher ein Wunschtraum blieb, ist es spätestens seit Mitte der Neunzigerjahre für weitere Bevölkerungsschichten erschwinglich geworden. Die gesunkenen Bau- und Liegenschaftspreise rückten das Wohneigentum in den Neunzigern für viele Haushalte in greifbare Nähe. Mit dem so genannten Housing Affordability Index (HAI) lässt sich das empirisch untermauern. Er stellt das Verhältnis zwischen Hauspreis und durchschnittlichem privatem Haushaltseinkommen dar. Ein HAI von neun bedeutet, dass der mittlere Schweizer Wohnungs- oder Einfamilienhauspreis dem Neunfachen des mittleren privaten Haushaltseinkommens entspricht. Je höher der HAI, desto schwieriger wird es, sich ein Haus leisten zu können. Eine längerfristige Betrachtung des HAI belegt, was in der Schweiz ein mehr oder weniger offenes Geheimnis ist: Wohneigentum ist in der Schweiz, verglichen mit anderen Ländern, nicht nur verhältnismässig teuer, sondern es bleibt für breite Bevölkerungskreise weiter auch kaum erschwinglich. Während in England rund das Fünffache eines durchschnittlichen Jahreseinkommens für den Eigentumserwerb genügt, muss in der Schweiz fast doppelt so viel aufgewendet werden. In der vergangenen Dekade war



**«In der Schweiz bleibt Wohneigentum verhältnismässig teuer.»**

Ulrich Braun, Economic & Policy Consulting

zwar eine Korrektur des HAI nach unten feststellbar, was sich auch unmittelbar in einer regeren Nachfrage nach Wohneigentum manifestierte. Doch seit geraumer Zeit steigt er wieder an, denn die Eigenheimpreise steigen stärker als die Haushaltseinkommen. Die Diskrepanz zum Ausland ist jedoch nach wie vor sehr gross.

Neben der Erschwinglichkeit von Wohneigentum stellt sich aber auch die Frage nach der Tragbarkeit. Der HAI (Composite) zeigt, wie hoch die jährliche Belastung eines durchschnittlichen Haushalts ausfällt, wenn Wohneigentum zu 80 Prozent fremdfinanziert ist und als Finanzierungsform eine Fixhypothek gewählt wird (Grafik Seite 32). Ein Indexstand unter 33 Prozent bedeutet, dass der durchschnittliche Haushalt in der Lage ist, mit seinem Einkommen die durch die Hypothek verursachten Kosten zu decken und

gleichzeitig die goldene Finanzierungsregel einzuhalten. Diese besagt in vereinfachter Form, dass die jährlichen Kosten für Zinsen ein Drittel des Bruttoeinkommens nicht übersteigen dürfen. Im heutigen Zinsumfeld wäre für einen durchschnittlichen Haushalt sowohl die Tragbarkeit von Stockwerkeigentum als auch jene eines Einfamilienhauses gegeben. Die Belastung des Bruttoeinkommens durch Hypothekarzinszahlungen liegt bei 15 Prozent für Stockwerkeigentum beziehungsweise bei 21 Prozent für ein Einfamilienhaus; sie ist damit so tief wie noch nie in den letzten 30 Jahren. Am geringsten ist die Belastung des Bruttoeinkommens in den Kantonen Wallis, Schaffhausen, Glarus und Waadt, während ein durchschnittlicher Haushalt in den Kantonen Genf, Obwalden und Basel-Stadt die goldene Finanzierungsregel bei einem Einfamilienhaus nur knapp erfüllt.

## Babyboom-Effekt lässt nach

Die Dynamik beim Wohneigentum hat sich – insbesondere beim Bau von Einfamilienhäusern – stark zurückgebildet. Seit den Spitzenjahren 1999 und 2000 ist die Bewilligungstätigkeit von Einfamilienhäusern um rund ein Drittel eingebrochen. Dies, obwohl das Preis-Leistungs-Verhältnis des Wohneigentums weiterhin als ausgesprochen günstig gewertet werden kann. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich die demografisch bedingte Nachfrage nach Einfamilienhäusern stark zurückgebildet hat. Die «Babyboomer» haben in den vergangenen Jahren die Altersklassen zwischen 30 und 39 Jahren durchschritten, in denen der Wunsch nach Wohneigentum besonders stark ist. Die folgenden Generationen sind schwächer vertreten, die Nachfrage nach Wohneigentum ist kleiner. Die Preise für Einfamilienhäuser und Stock-

werkeigentum sind im vergangenen Jahr um vier respektive sieben Prozent gestiegen. Dieser Anstieg ist deutlich stärker als jener des Volkseinkommens und wird bereits heute korrigiert. Im Gegensatz zu vielen anderen europäischen Ländern hat sich allerdings keine neuerliche Immobilienblase mit einer zweistelligen Wachstumsrate der Preise herausgebildet, so dass auch nicht mit einem Crash am Wohnimmobilienmarkt gerechnet werden muss.

Die Tiefststände bei Festhypotheken sind erreicht, ein leichter Rückgang liegt für die nächsten drei bis vier Monate nochmals drin. Ab 2004 muss erneut mit steigenden Festhypothekensätzen gerechnet werden.

Für Haushalte, die sich den Traum vom Wohneigentum erfüllen wollen, dürfte sich in den kommenden Monaten das Zinsumfeld noch günstig präsentieren. Aber auch über einen längeren Horizont bleibt Wohneigentum attraktiv, da sich die Einkommensperspektiven im Laufe des Jahres 2004 wieder aufhellen dürften.

Die Schweiz hat eine der tiefsten Wohneigentumsquoten der westlichen Welt. Diese Kennzahl definiert den Anteil der von ihren Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen im Verhältnis zum Total der bewohnten Wohnungen. Lag die Wohneigentumsquote 1990 noch bei 31,3 Prozent, stieg sie bis 2000 um 3,3 Prozentpunkte auf 34,6 Prozent. Von den zwischen 1990 und 2000 zusätzlich erstellten rund 225 000 Wohnungen und

Einfamilienhäusern entfielen deren 170 000 – oder 75 Prozent – auf Wohneigentum. Die regionalen Unterschiede bleiben weiter bestehen und haben sich teilweise gar noch verstärkt. Die höchste Wohneigentumsquote verzeichnet das Wallis (61,4 Prozent) vor Appenzell Innerrhoden (57,6 Prozent) sowie dem Jura mit 51,5 Prozent. Im Kanton Wallis bestand bereits vor dem Jahr 1965 die Möglichkeit des Erwerbs von Stockwerkeigentum. Entsprechend verzeichnet das Wallis mit 18,4 Prozent (Schweizer Mittel: 6,7 Prozent) auch den mit Abstand höchsten Stockwerkeigentums-Anteil aller Kantone. Die tiefsten Wohneigentumsquoten finden

**Eine umfassende Studie zum Immobilienmarkt Schweiz finden Sie unter <http://research.credit-suisse.ch>, Rubrik Publikationen.**

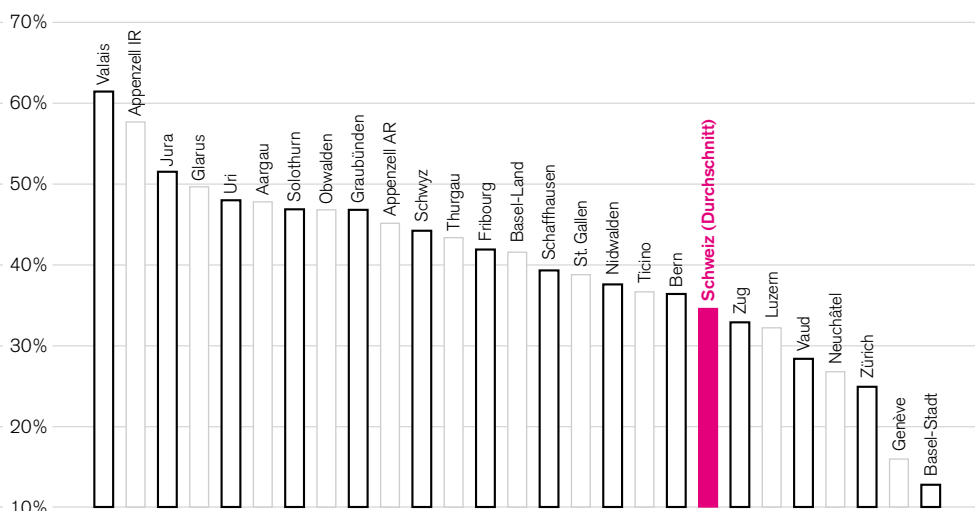
sich in den stark städtisch geprägten Kantonen Basel-Stadt (12,6 Prozent), Genf (15,8 Prozent) sowie Zürich (24,8 Prozent).

Hauptgrund für den Anstieg der Wohneigentumsquote ist die Alterung der Bevölkerung: Die am stärksten vertretenen Altersklassen («Babyboomer») kamen im vergangenen Jahrzehnt in das Alter mit der grössten Neigung zum Erwerb von Wohneigentum. Unterstützt wurde dies durch ein – im historischen Vergleich – eher moderates Preisniveau von Wohneigentum sowie durch das attraktive Zinsniveau.

**Ulrich Braun**  
Tel. 01 333 89 17, [ulrich.braun@credit-suisse.com](mailto:ulrich.braun@credit-suisse.com)

## Regionale Unterschiede beim Wohneigentum

**Mit 61,4 Prozent weist das Wallis die höchste Wohneigentumsquote aller Kantone aus. Basel-Stadt bildet das Schlusslicht mit nur 12,6 Prozent und liegt damit deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt von 34,6 Prozent.** Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Zahlen für 2000



## «Konstante Erträge in jedem Umfeld»

Markus Graf,  
Leiter Credit Suisse Asset  
Management Real Estate

### Welche indirekten Immobilienanlagen bietet die Credit Suisse?

Alles, von Fonds über Aktiengesellschaften bis hin zu Stiftungen für private und institutionelle Anleger.

### Wie gross ist dieser Geschäftsbereich in Zahlen?

Wir haben 1997 in der Schweiz mit Immobilien im Wert von einer Milliarde Franken angefangen und werden per Ende 2003 die 10-Milliarden-Grenze überschreiten.

### Wie viele Objekte sind das?

Das sind über 55 000 Mietobjekte.

### Wie funktionieren Ihre Produkte?

Nehmen wir unseren SIAT Fonds, der auch für kleine private Anleger zugänglich ist. Darin sind heute 1,5 Milliarden Franken in Immobilien angelegt. Jährlich werden vom Mietzinsertrag circa 40 Prozent in Instandhaltung und Renovation reinvestiert. Mit Kapitalerhöhungen werden jährlich für rund 150 Millionen Franken neue Objekte gekauft. Auch werden die Mietzinseinnahmen laufend optimiert. Auf Grund des Jahresabschlusses erfolgt dann die Ausschüttung.

### Wie gross war diese 2002?

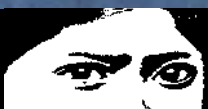
Wir hatten beim SIAT eine Barrendite von 4,53 Prozent, was im momentanen Umfeld ein sehr guter Wert ist. Aber genau das ist die Stärke dieser Anlageform. Sie bietet losgelöst von abrupten Börsenentwicklungen konstante Erträge. (dhu)

Ali hat heute gelernt,  
wie viel eine  
Orange kostet.

Zehn Monate.



Terre des hommes engagiert sich für Kinder, die mit dem Gesetz in Konflikt geraten – weil wir Kindern eine echte Chance geben wollen! So leisten wir beispielsweise juristischen Beistand und machen uns für die Einhaltung von Kinderrechten stark. Wir richten in Gefängnissen eigene Kinderetagen ein und kümmern uns um die soziale Wiedereingliederung nach der Haft. Denn diese Kinder zählen auf uns.



**Terre des hommes**

**Nicht wegschauen – kämpfen!**

Telefon 01 242 11 12 oder [www.tdh.ch](http://www.tdh.ch)





**LOCHER**

**Locher AG Zürich** Pelikan-Platz 5  
Postfach  
Bauunternehmer CH-8022 Zürich  
www.locher-ag.ch Tel. 01 218 92 92  
E-Mail: bauunternehmer@locher-ag.ch

**Die gute Hypothek  
ist gefragt – und erst recht  
der Bauunternehmer.**

Pelikan-Platz 5  
Postfach  
CH-8022 Zürich  
Tel. 01 218 92 92  
er@locher-ag.ch

**Die gute Hypothek  
ist gefragt – und erst recht  
der Bauunternehmer.**