

Objekttyp: **Advertising**

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

Band (Jahr): **15 (1961)**

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

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



**Licht
in erträglicher
Stärke ...**

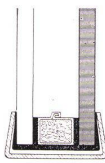
Diese Spezialausführung von POLYGLASS, zusammengesetzt aus einem gewöhnlichen Spiegelglas und einem grauen HELIOGRAY-Spiegelglas, stellt einen neuen Fortschritt dar.

Die Hauptfunktion von grauem Spiegelglas ist der **Blendschutz**, weshalb seine Verwendung für großflächige, direktem Sonnenlicht ausgesetzte Verglasungen angezeigt ist.

POLYGLASS mit Grauglas läßt nur 37% Licht durch, während die Ausführung POLYGLASS mit einer blaugrünen Wärmeabsorptionsscheibe 67% Lichtdurchlässigkeit aufweist.

Das Isolierglas POLYGLASS mit Grauglas ist deshalb ein eigentlicher Lichtfilter, bietet aber trotzdem klare Durchsicht.

Ein Produkt mit Garantie der G.S.A.



Die neueste Entwicklung auf dem Gebiet der Baugläser:

Isolierglas

POLYGLASS
mit Grauglas



Verkauf durch d. Glasgroßhandel

Prospekt auf Wunsch durch den Generalvertreter für die Schweiz:

O. Chardonens

Genferstraße 21, Zürich 27, Tel. 051/25 50 46

LES GLACERIES DE LA SAMBRE S. A. AUVELAIS - BELGIEN

Kombinierte Lichtpaus- und Entwicklungsmaschinen



Das passende Modell für jeden Betrieb, vom Bürogerät bis zur Hochleistungsmaschine



A. Messerli, Zürich 2

Fabrik technischer Papiere

Telefon 051 / 27 12 33, Lavaterstraße 61



Normen vereinfachen und verbilligen das Bauen

Göhner Normen

Gewähr für pünktliche Lieferung

Ernst Göhner AG, Zürich
Hegibachstrasse 47
Telefon 051/24 17 80
Vertretungen in
Bern, Basel, St.Gallen, Zug
Biel, Genève, Lugano

Fenster 221 Norm-Typen,
Türen 326 Norm-Typen,
Luftschutzfenster + -Türen,
Garderoben-+Toilettenschränke,
Kombi-Einbauküchen,
Carda-Schwingflügel Fenster.

Verlangen Sie unsere Masslisten und Prospekte. Besuchen Sie unsere Fabrik Ausstellung.

G 2

Zusatz

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

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

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

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

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

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

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

Kantone wird die Bank Schuldbriefe oder Grundpfandverschreibungen verlangen.

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

- Lage und Ausbau,
- Vermietbarkeit und Wiederverkäuflichkeit des Objektes,
- Solvenz des Schuldners.

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

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

Zins à 3¼ % auf die I. Hypothek von Fr. 60 000.-	= Fr. 2 250.-
Zins à 4¼ % auf die II. Hypothek von Fr. 10 000.-	= Fr. 425.-
Amortisation auf die II. Hypothek pro Jahr	= Fr. 500.-
Unterhalt, Versicherungen, Wasserzins usw. etwa 1 % der Anlagekosten	= Fr. 1 000.-
Total	= Fr. 4 175.-

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



«Eternit»-Installationsrohre sind rostfrei, schallhemmend und rasch montiert
Ihre Innenwand ist völlig glatt

Eternit AG Niederurnen