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

Herausgeber: Bauen + Wohnen

Band: 15 (1961)

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

Werbung

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.10.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Licht in erträglicher Stärke...

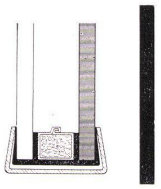
Diese Spezialausführung von POLYGLASS, zusammengesetzt aus einem gewöhnlichen Spiegelglas und einem grauen HELIOGRAY-Spiegelglas, stellt einen neuen Fortschritt dar.

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. Chardonnens

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

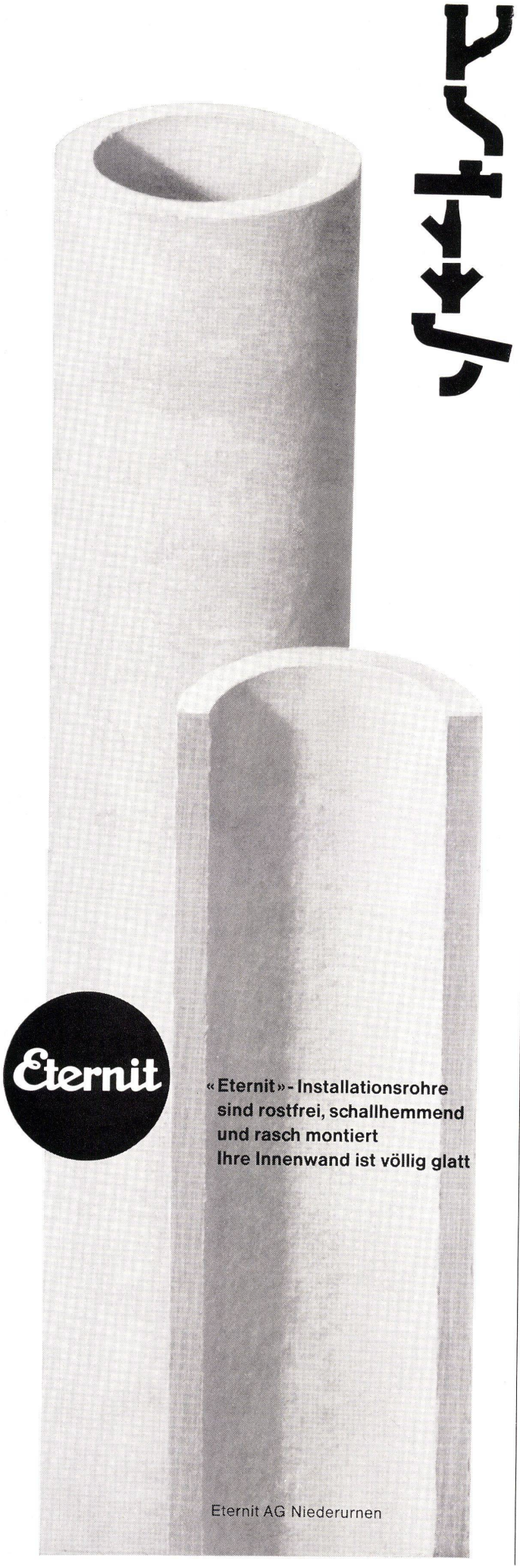
Gewähr für pünktliche Lieferung

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-Schwingflügelfenster.

Verlangen Sie unsere Masslisten
und Prospekte. Besuchen
Sie unsere Fabrikausstellung.

G 2



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, Lebensversicherungspolicen mit entsprechenden Rückkaufswerten, 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 Begleichung 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 Neubaues und nach dem Vorliegen der amtlichen Schätzungen (Katasterschatzung, amtlicher Wert, amtliche Verkehrswertschatzung 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 Hypothezierung 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 Hypothezierung 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 Schatzungen sehr viel Zeit benötigen, besteht die Möglichkeit, zuerst gegen Bezahlung eine provisorische Schatzung zu verlangen. Selbstverständlich wird die Bank nicht blindlings auf diese amtlichen Schatzungen 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 Verkehrswertschatzung berücksichtigt werden. Wenn ein Vergleich mit ähnlichen Objekten in derselben Gegend möglich ist, wird auch dieser für die Festsetzung der Schatzung 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 3¾ % 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.