

INHALTSVERZEICHNIS

12 Bedarfsgerechte Hausplanung

- 12 Wo wollen wir leben?
- 15 Wie groß muss es sein ?
- 18 Wie lässt sich der Raumbedarf realisieren ?
- 20 Grundrisstypen
- 22 Entwurfsfaktoren
- 26 Variabilität und Flexibilität
- 30 Kostengünstig bauen
- 32 Energiesparendes Bauen
- 34 Was ist Wohnkomfort ?
- 35 Bauliche Gestaltung

37 Selbst bauen oder kaufen ?

- 37 Bauen auf eigenem Grundstück
- 41 Neubaukauf vom Bautrager
- 41 Gebrauchtes Haus umbauen?
- 42 Fertigungsmethoden im Vergleich

46 Energie- und Umweltkonzepte

- 46 Heiz- und Warmwassertechnik
- 49 Energiequellen
- 52 Heizen mit Rauchabzug
- 55 Wärmepumpen
- 57 Thermische Solaranlagen
- 62 Selber Strom erzeugen
- 64 Wasser sparsam nutzen
- 64 Wie nachhaltig sind Bau- und Dämmstoffe ?
- 67 Teiche
- 69 Bauwerksbegrünungen
- 70 Gesetzliche Vorschriften

73 Eigenkapital als finanzielle Basis

- 73 Eigenkapitalquote
- 73 Eigenkapital im Verhältnis zu Gesamtkosten
- 76 Ihre private Vermögensbilanz

82 Einkommen und Belastbarkeit

- 82 Belastungsquote
- 83 Belastung im Verhältnis zum Nettoeinkommen
- 84 Ihr monatliches Nettoeinkommen
- 85 Ihr frei verfügbares Einkommen
- 86 Ihr monatliches Budget
- 87 Belastung für Bewirtschaftung ermitteln

90 Kreditrahmen und Gesamtkostengrenze

- 90 Der übliche Weg
- 91 Der andere Weg
- 92 Kreditrahmen
- 94 Monatsbelastung und Kreditrahmen
- 94 Baukredit + Eigenkapital = Gesamtkosten
- 95 Ermittlung der tatsächlichen Gesamtkosten
- 98 Einmalige Nebenkosten
- 100 Bescheidenes Eigenheim zur Kostensenkung

102 Finanzierungskonzept für Selbstnutzer

- 103 Drei Hauptelemente der Immobilienfinanzierung
- 103 Finanzierungslösungen von Baugeldanbietern
- 104 Finanzierungsmix mit ergänzenden Baudarlehen
- 105 Vermietete Wohnung im Eigenheim

106 Klassisches Hypothekendarlehen

- 107 Funktionsweise des Annuitätendarlehens
- 110 Tilgungsdauer richtig einschätzen
- 112 Tilgungssatz richtig berechnen

113 Abschnittsfinanzierung

- 113 Geld sparen durch Kreditvergleiche
- 114 Lange Zinsbindung in Niedrigzinsphasen
- 114 Kurze Zinsbindung in Hochzinsphasen
- 115 Restschuldberechnung

118 Finanzierungsstrategien

- 118 Zinsstrategien: Zinsaufwand minimieren
- 120 Tilgungsstrategien: Schnelle Entschuldung lohnt
- 121 Belastungsstrategien: Belastung nachhaltig tragen

123 Wohn-Riester- Darlehen

- 124 Wohn-Riester-Regeln
- 124 Wohn-Riester-Darlehen von Banken
- 125 Wohn-Riester-Darlehen von Bausparkassen
- 127 Risiken bei Wohn-Riester-Darlehen

127 KfW-Darlehen fürs Eigenheim

- 127 KfW-Wohneigentumsprogramm
- 129 KfW-Programm Energieeffizient bauen
- 129 KfW-Programme im Doppelpack

130 Wohnraumförderung durch Länder, Kommunen und Kirchen

- 130 Förderprogramme der Bundesländer
- 132 Förderprogramme der Kommunen und Kirchen

132 Sonstige staatliche Förderungen

- 132 Steuerersparnis für Eigenheime unter Denkmalschutz
- 133 Steuerersparnis für häusliches Arbeitszimmer
- 134 Steuerermäßigung für häusliche Dienstleistungen
- 134 Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmersparzulage
- 135 Lastenzuschuss und Wohneigentums-Sicherungshilfe

136 Versicherungen rund ums Eigenheim

- 136 Die Restschuldversicherung
- 138 Wohngebäudeversicherung
- 138 Spezielle Bauversicherungen

141 Von Banken und Behörden

- 142 Vorbereitung
- 145 Das Kreditgespräch
- 149 Vertragsabschluss

154 Der Makler

- 154 Der Maklervertrag als Grundlage für den Maklerlohn
- 155 Rechtsgültigkeit des Kaufvertrags
- 156 Sonderfall Zwangsversteigerung
- 156 Identität von Angebot und Kaufvertrag
- 157 Der unwirksame Maklervertrag – kein Anspruch auf Maklerlohn
- 158 Widerrufsrecht
- 158 Was darf der Makler kosten?

159 Verschiedene Wege zum eigenen Haus

- 159 Die klassische Architektenbauweise
- 160 Generalübernehmer/ Fertighaushersteller
- 163 Kauf vom Bauträger
- 164 Die Bauherrengemeinschaft oder Baugruppe

165	Das Grundstück	227	Das Wichtigste zum Vertragsabschluss
166	Wege zum Grundstück	227	Die Baubeschreibung
166	Erbbaurecht	228	Kostenzusammenstellung
167	Der Kauf eines unbebauten Grundstücks	286	Haustechnik heute und morgen
169	Der Erwerb eines bereits bebauten Grundstücks	286	Hausanschluss und Hauptstromversorgung
170	Der Grundstückskaufvertrag		
171	Der Vertragsentwurf		
173	Abwicklung des Grundstückskaufvertrags		
175	Erwerb durch Ersteigerung	230	Das öffentliche Baurecht
		230	Das Baugesetzbuch BauGB
		231	Der Flächennutzungsplan
		232	Der Bebauungsplan
178	Ihre Baupartner	236	Das Baugenehmigungsverfahren
178	Der Architekt	236	Antragsteller und Entwurfsverfasser
179	Der Jurist	236	Die Baurechtsbehörde
179	Die Fachplaner	237	Die Bauvoranfrage
181	Projektsteuerer	237	Der Bauantrag
181	Baubetreuer	240	Die Baugenehmigung
181	Ausführende Unternehmen	240	Die Baufreigabe
182	Ein Exkurs: Vereinbarung mit dem Nachbarn	241	Baurealisierung
185	Rechtscharakter von Verträgen am Bau	241	Der Rohbau
187	Der Vertragsabschluss	242	Bauteile
190	Die Verträge mit den Beteiligten	250	Bauweisen
191	Der Leistungsinhalt	254	Die Gewerke am Rohbau
197	Vergütungsregelungen	270	Der Ausbau
207	Die Bauzeit	289	Fließend Warm- und Kaltwasser
211	Zahlungen	290	Welcher Wasseranschluss wo?
215	Regelungen zur Abnahme	291	Regenwasser im Haushalt
217	Regelungen zu Mängeln / Gewährleistungsrechte	292	Kanalisation
220	Vereinbarung der Verjährung	293	Telefon und Internet
221	Vereinbarung von Sicherheiten / Einbehalten	295	TV-Breitbandkabel – nehmen oder verzichten?
223	Das Ende der vertraglichen Beziehungen	296	Elektrizität – aber sicher
		296	Anschluss an die Fundamenterde
		297	Blitzschutz
		297	Überspannungsschutz
		298	Schutz vor Stromschlag
		298	Schutz vor durch Strom ausgelösten Bränden
		299	Störsicherer Aufbau des Stromnetzes im Haus

299 Zukunftssichere Elektro- installation

- 300 Das Wichtigste: sorgfältige Planung
- 300 Licht
- 302 Die Küche – ohne Strom geht nichts
- 303 Anschlüsse fürs Computernetzwerk
und Telefon

306 Radio, Fernsehen, Unterhaltung

- 311 Heimkino

314 Das intelligente Haus

- 315 Funk oder Kabel?
- 316 Was soll die Technik können?
- 318 Die wichtigsten Haussteuerungs-
systeme im Überblick
- 321 Türöffner/-sprechanlagen
- 321 Alarmanlagen
- 322 Heizungssteuerung

323 Lichttechnik

- 327 Die Platzierung macht den Unterschied

328 Außen- und Nebenanlagen

- 328 Hauseingang und Wege zur Straße
- 330 Garage, Carport und/oder Stellplatz
- 330 Wohin mit den Mülltonnen?
- 331 Die Terrasse
- 333 Umgang mit Oberflächenwasser
- 333 Einzäunung
- 334 Der Hausgarten

336 Vorbereitungen

337 Aufträge erteilen

339 Bauüberwachung

- 339 Kostenkontrolle
- 341 Fristenkontrolle
- 342 Qualitätsmanagement
- 343 Fertigstellung und Abnahme

346 Nach der Abnahme

348 Glossar

364 CHECKLISTEN für die Bauzeit

- 364 Planung
- 365 Im Dialog mit anderen Beteiligten
- 366 Ihre Liste für Baustellenbesuche
- 367 Generelle Ratschläge für alle Gewerke
- 367 Rohbaugewerke
- 370 Ausbaugewerke
- 375 Außenanlagen
- 376 Fertigstellung und Übergabe

378 Stichwortverzeichnis