

# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>12 Bedarfsgerechte Hausplanung</b>	<b>73 Eigenkapital als finanzielle Basis</b>
12 Wo wollen wir leben?	73 Eigenkapitalquote
15 Wie groß muss es sein ?	73 Eigenkapital im Verhältnis zu Gesamtkosten
18 Wie lässt sich der Raumbedarf realisieren ?	76 Ihre private Vermogensbilanz
20 Grundrisstypen	
22 Entwurfsfaktoren	
26 Variabilität und Flexibilität	
30 Kostengünstig bauen	
32 Energiesparendes Bauen	
34 Was ist Wohnkomfort ?	
35 Bauliche Gestaltung	
<b>37 Selbst bauen oder kaufen ?</b>	<b>82 Einkommen und Belastbarkeit</b>
37 Bauen auf eigenem Grundstück	82 Belastungsquote
41 Neubauauf vom Bauteiger	83 Belastung im Verhältnis zum Nettoeinkommen
41 Gebrauchtes Haus umbauen?	84 Ihr monatliches Nettoeinkommen
42 Fertigungsmethoden im Vergleich	85 Ihr frei verfügbares Einkommen
<b>46 Energie- und Umweltkonzepte</b>	86 Ihr monatliches Budget
46 Heiz- und Warmwassertechnik	87 Belastung für Bewirtschaftung ermitteln
49 Energiequellen	
52 Heizen mit Rauchabzug	
55 Warmepumpen	
57 Thermische Solaranlagen	
62 Selber Strom erzeugen	
64 Wasser sparsam nutzen	
64 Wie nachhaltig sind Bau- und Dammstoffe ?	
67 Teiche	
69 Bauwerksbegründungen	
70 Gesetzliche Vorschriften	
<b>90 Kreditrahmen und Gesamtkosten-grenze</b>	
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 Bescheideneres Eigenheim zur Kosten-senkung	

<b>102</b>	<b>Finanzierungskonzept für Selbstnutzer</b>	<b>132</b>	<b>Sonstige staatliche Förderungen</b>
103	Drei Hauptelemente der Immobilienfinanzierung	132	Steuerersparnis für Eigenheime unter Denkmalschutz
103	Finanzierungslösungen von Baugeldanbieter	133	Steuerersparnis für häusliches Arbeitszimmer
104	Finanzierungsmix mit ergänzenden Baudarlehen	134	Steuerermäßigung für häusliche Dienstleistungen
105	Vermietete Wohnung im Eigenheim	134	Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmersparzulage
<b>106</b>	<b>Klassisches Hypothekendarlehen</b>	135	Lastenzuschuss und Wohneigentums-Sicherungshilfe
107	Funktionsweise des Annuitäten-darlehens	<b>136</b>	<b>Versicherungen rund ums Eigenheim</b>
110	Tilgungsduer richtig einschätzen	136	Die Restschuldversicherung
112	Tilgungssatz richtig berechnen	138	Wohngebäudeversicherung
<b>113</b>	<b>Abschnittsfinanzierung</b>	138	Spezielle Bauversicherungen
113	Geld sparen durch Kreditvergleiche	<b>141</b>	<b>Von Banken und Behörden</b>
114	Lange Zinsbindung in Niedrigzinsphasen	142	Vorbereitung
114	Kurze Zinsbindung in Hochzinsphasen	145	Das Kreditgespräch
115	Restschuldberechnung	149	Vertragsabschluss
<b>118</b>	<b>Finanzierungsstrategien</b>	<b>154</b>	<b>Der Makler</b>
118	Zinsstrategien: Zinsaufwand minimieren	154	Der Maklervertrag als Grundlage für den Maklerlohn
120	Tilgungsstrategien: Schnelle Entschuldung lohnt	155	Rechtsgültigkeit des Kaufvertrags
121	Belastungsstrategien: Belastung nachhaltig tragen	156	Sonderfall Zwangsversteigerung
<b>123</b>	<b>Wohn-Riester- Darlehen</b>	156	Identität von Angebot und Kaufvertrag
124	Wohn-Riester-Regeln	157	Der unwirksame Maklervertrag – kein Anspruch auf Maklerlohn
124	Wohn-Riester-Darlehen von Banken	158	Widerrufsrecht
125	Wohn-Riester-Darlehen von Bausparkassen	158	Was darf der Makler kosten?
127	Risiken bei Wohn-Riester-Darlehen	<b>159</b>	<b>Verschiedene Wege zum eigenen Haus</b>
<b>127</b>	<b>KfW-Darlehen fürs Eigenheim</b>	159	Die klassische Architektenbauweise
127	KfW-Wohneigentumsprogramm	160	Generalübernehmer/ Fertighaus-hersteller
129	KfW-Programm Energieeffizient bauen	163	Kauf vom Bauträger
129	KfW-Programme im Doppelpack	164	Die Bauherrengemeinschaft oder Baugruppe
<b>130</b>	<b>Wohnraumförderung durch Länder, Kommunen und Kirchen</b>		
130	Förderprogramme der Bundesländer		
132	Förderprogramme der Kommunen und Kirchen		

<b>165</b>	<b>Das Grundstück</b>	<b>227</b>	<b>Das Wichtigste zum Vertragsabschluss</b>
166	Wege zum Grundstück	227	Die Baubeschreibung
166	Erbbaurecht	228	Kostenzusammenstellung
167	Der Kauf eines unbebauten Grundstücks	<b>286</b>	<b>Haustechnik heute und morgen</b>
169	Der Erwerb eines bereits bebauten Grundstücks	286	Hausanschluss und Hauptstromversorgung
<b>170</b>	<b>Der Grundstückskaufvertrag</b>	<b>230</b>	<b>Das öffentliche Baurecht</b>
171	Der Vertragsentwurf	230	Das Baugesetzbuch BauGB
173	Abwicklung des Grundstückskaufvertrags	231	Der Flächennutzungsplan
<b>175</b>	<b>Erwerb durch Ersteigerung</b>	232	Der Bebauungsplan
<b>178</b>	<b>Ihre Baupartner</b>	<b>236</b>	<b>Das Baugenehmigungsverfahren</b>
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	<b>241</b>	<b>Baurealisierung</b>
<b>185</b>	<b>Rechtscharakter von Verträgen am Bau</b>	241	Der Rohbau
<b>187</b>	<b>Der Vertragsabschluss</b>	242	Bauteile
<b>190</b>	<b>Die Verträge mit den Bau-beteiligten</b>	250	Bauweisen
191	Der Leistungsinhalt	254	Die Gewerke am Rohbau
197	Vergütungsregelungen	270	Der Ausbau
207	Die Bauzeit	<b>289</b>	<b>Fließend Warm- und Kaltwasser</b>
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	<b>293</b>	<b>Telefon und Internet</b>
221	Vereinbarung von Sicherheiten / Einbehalten	295	TV-Breitbandkabel – nehmen oder verzichten?
223	Das Ende der vertraglichen Beziehungen	<b>296</b>	<b>Elektrizität – aber sicher</b>
		296	Anschluss an die Fundamenteerde
		297	Blitzschutz
		297	Überspannungsschutz
		298	Schutz vor Stromschlag
		298	Schutz vor durch Strom ausgelösten Bränden
		299	Störsicherer Aufbau des Stromnetzes im Haus

<b>299</b>	<b>Zukunftssichere Elektro-installation</b>	
300	Das Wichtigste: sorgfältige Planung	
300	Licht	
302	Die Küche – ohne Strom geht nichts	
303	Anschlüsse fürs Computernetzwerk und Telefon	
<b>306</b>	<b>Radio, Fernsehen, Unterhaltung</b>	
311	Heimkino	
<b>314</b>	<b>Das intelligente Haus</b>	
315	Funk oder Kabel?	
316	Was soll die Technik können?	
318	Die wichtigsten Haussteuerungssysteme im Überblick	
321	Türöffner/-sprechanlagen	
321	Alarmanlagen	
322	Heizungssteuerung	
<b>323</b>	<b>Lichttechnik</b>	
327	Die Platzierung macht den Unterschied	
<b>328</b>	<b>Außen- und Nebenanlagen</b>	
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	
<b>336</b>	<b>Vorbereitungen</b>	
<b>337</b>	<b>Aufträge erteilen</b>	
<b>339</b>	<b>Bauüberwachung</b>	
339	Kostenkontrolle	
341	Fristenkontrolle	
342	Qualitätsmanagement	
343	Fertigstellung und Abnahme	
<b>346</b>	<b>Nach der Abnahme</b>	
<b>348</b>	<b>Glossar</b>	
<b>364</b>	<b>CHECKLISTEN für die Bauzeit</b>	
364	Planung	
365	Im Dialog mit anderen Beteiligten	
366	Ihre Liste für Baustellenbesuche	
367	Generelle Ratschläge für alle Gewerke	
367	Rohbaugewerke	
370	Ausbau gewerke	
375	Außenanlagen	
376	Fertigstellung und Übergabe	
<b>378</b>	<b>Stichwortverzeichnis</b>	