

Inhalt

Vorwort	11
10 Tipps fürs erfolgreiche Renovieren oder Umbauen.	12
Teil 1: Die Grundlagen.	17
1. Renovieren und Umbauen liegen im Trend.	19
Wichtiger Zweig der Bauwirtschaft	20
Neue Bedürfnisse verändern die Anforderungen an den Wohnraum	21
Gründe für eine Renovation oder einen Umbau	22
Werterhaltung	24
Wertsteigerung	25
Neue Raumaufteilung und mehr Platzbedarf	27
2. Objektanalyse und Bedürfnisabklärung	29
Wie gut ist unser Eigenheim im Schuss?	30
Die Lebensdauer von Bauteilen	30
So analysieren Sie den baulichen Zustand	31
Wie lässt sich unser Haus neu organisieren oder erweitern?	35
So analysieren Sie Ihre Bedürfnisse und das Potenzial Ihres Hauses	36
Neuorganisation der Räume.	37
Erweiterung nach innen	39
Erweiterung nach aussen	40
So lesen Sie die Baupläne Ihres Eigenheims	42
Wie lässt sich der Wert unseres Eigenheims steigern?	44
So analysieren Sie das Wertsteigerungspotenzial	45

3. Rechtliche und bauliche Grenzen	49
Baurechtliche Grenzen	50
Braucht es eine Baubewilligung?	50
Die wichtigsten gesetzlichen Einschränkungen	53
Denkmalschutz	56
Bauliche Grenzen	57
Bauliche Grenzen bei der Erweiterung nach innen	57
Bauliche Grenzen bei der Erweiterung nach aussen	60
Renovation und Umbau im Stockwerkeigentum	61
Arbeiten an der eigenen Wohnung	62
Zusätzlichen Wohnraum schaffen	63
Renovation und Umbau von gemeinschaftlichen Teilen	64
4. Finanzen und Steuern	67
Die Baukosten abklären	68
Kleinere und mittelgrosse Renovationsarbeiten	68
Totalrenovation, Umbau und Erweiterung	70
Können wir uns das Umbauprojekt leisten?	72
Die Tragbarkeitsrechnung	73
Das nötige Eigenkapital	75
Geld von der Pensionskasse und der 3. Säule	75
Erbvorbezug, Schenkung und Privatdarlehen	77
Welches ist die richtige Hypothek?	80
Die bestehende Hypothek aufstocken	80
Die Hypothekarmodelle	82
Der Weg zum Hypothekarkredit	85
Überlegungen zu den Steuern	87
Steuerünstig renovieren	88
Hypotheken steuerünstig amortisieren	92

5. Die Planung	95
Selber planen oder Profis beiziehen?	96
Die Planungs- und Bauprofis	96
Unannehmlichkeiten mit einplanen	102
Lärm, Staub und Dreck	102
Bauen ist auch für die Nachbarn unangenehm	105
Umschauend, langfristig und zielgerichtet planen	108
Terminplanung	109
Veränderungen voraussehen	111
Alters- und behindertengerecht umbauen	111
Vorsicht Altlasten	114
Ökologisch umbauen	116
Heizenergie sparen lohnt sich	117
Minergie und Minergie-P	123
Stromverbrauch reduzieren	126
Ökologische Materialwahl	128
Tipps für Besitzer von Mehrfamilienhäusern	130
Das Mietrecht setzt Grenzen	131
Erhöhung des Mietzinses nach der Renovation	133
6. Die Realisierung	137
Selber bauen oder Handwerker beauftragen?	138
So wird Ihr Einsatz zum Erfolgserlebnis	138
Offerten und Verträge	140
Offerten: die Basis der Kostenplanung	140
Wie verbindlich sind die Preisangaben?	144
Der Werkvertrag mit den Handwerkern	145
Der Generalunternehmervertrag	147
Der Architektenvertrag	149
Richtig versichert bauen Sie ruhig	151

Geld sparen beim Umbauen und Renovieren	153
Vorfertigung spart Geld und Zeit.	155
Gebrauchtes nutzen statt fortwerfen	156
Leasen statt kaufen	157
Vorsicht bei Tiefpreisen	158
Probleme während der Bauzeit.	160
Achtung: Bauhandwerkerpfandrecht.	160
Konkurs des Baupartners.	162
Terminverzögerungen	163
Mangelhafte Arbeit	164
Wenn sich Kostenüberschreitungen abzeichnen	164
7. Nach dem Umbau.	169
Wenn der Bau Mängel aufweist	170
Die Bauabnahme	170
Ihre Rechte bei Mängeln.	174
Was tun, wenn die Handwerker bocken?	176
Laufender Unterhalt zahlt sich aus.	179
Rücklagen bilden.	180
Den Versicherungsschutz anpassen.	181
Teil 2: Tipps für die Praxis	185
Innenwände und Decken	186
Böden	188
Küche	192
Bad und WC	194
Heizung und Warmwasser	196
Elektrische Anlagen	198
Wasserversorgung und Wasserentsorgung	200
Umbau von Keller oder Estrich zu Wohnraum	202
Fassade	205

Fenster	208
Dach	210
Anbauten und Aufstockungen	214
Anhang	217
Checkliste Altlasten	218
Nützliche Adressen und Links	220
Literatur	225
Sichwortverzeichnis	227