

Auf ins neue Heim: von der Grundstückssuche bis zum Einzug

Fast zwei Drittel der jungen Berufstätigen wollen sich laut LBS-Umfrage „Young Generation“ auf jeden Fall Wohneigentum anschaffen. Zunächst denken gerade junge Familien dabei meist an einen Neubau. Denn der bietet mehr Raum für individuelle Wünsche als eine gebrauchte Immobilie, ist energieeffizient und damit auch günstig in den monatlichen Betriebskosten – und man hat lange Ruhe vor neuen Investitionen. Dafür ist die Anschaffung allerdings in der Regel auch teurer.



Ob Bau oder Kauf: Am Anfang einer Immobiliensuche steht die Frage nach dem geeigneten Standort. Hier ist Flexibilität gefragt, denn im gewohnten Viertel mit den sozialen Kontakten können Grundstücke rar und teuer sein – zumindest in der Stadt. Bei Ausflügen in die nähere und weitere Umgebung lässt sich gut erkunden, welche Stadtteile oder Orte als künftiger Lebensmittelpunkt vielleicht auch in Frage kommen.

„Neben dem Wohlfühlfaktor spielt die Infrastruktur eine entscheidende Rolle“, sagt Sven Schüler von der LBS. Wie gut sind Kindertagesstätten, Schulen, Ärzte und Läden für den täglichen Bedarf erreichbar? Wie sind die Wege zu den Arbeitsplätzen und Freizeiteinrichtungen? „Das sollte man sich unbedingt auch unter der Woche und zu verschiedenen Tageszeiten ansehen“, rät die LBS.

Tipps für die Grundstücks- und Immobiliensuche

Den besten Überblick über den regionalen Immobilienmarkt haben oft die örtlichen Banken und Sparkassen. Wer sich bei der Suche allein auf Immobilienportale verlässt, wird viele Angebote verpassen. Denn wegen der meist hohen Nachfrage werden diese meist gar nicht erst online gestellt sondern direkt an registrierte Interessenten vergeben. Wo es freie Grundstücke gibt, wissen auch die Städte und Gemeinden. Interessenten sollten sich hier frühzeitig melden. Und wenn man einmal da ist: Ein Blick in den Flächennutzungsplan bewahrt später vor unangenehmen Überraschungen, beispielsweise einer Umgehungsstraße oder einem Gewerbegebiet in Grundstücksnähe.

Für das direkte Umfeld beschreibt der Bebauungsplan die Bauvorschriften. Darin sind etwa die Höhe des Gebäudes, die Anzahl der Vollgeschosse, die Dachform oder der Anteil der Gesamtfläche, die bebaut werden darf, vorgeschrieben. Das gilt dann auch für Erweiterungen gebrauchter Häuser. Ein Blick ins Grundbuch zeigt, ob Vorlasten durch bestehende Darlehen oder auch Wege- oder Leitungsrechte von Dritten eingetragen sind. →

Vorab den finanziellen Rahmen abstecken

Wichtig und sinnvoll ist eine sorgfältige Vorbereitung des Kaufs. „Um einen Finanzierungs-Check sollte man sich schon weit vor der eigentlichen Anschaffung kümmern“, rät Sven Schüler. Denn wer bereits eine Finanzierungszusage hat, kann im Ernstfall schnell reagieren, wenn er ein Grundstück oder eine Immobilie gefunden hat. Seriöse Anbieter prüfen gleichzeitig, welche Förderprogramme für die Finanzierung in Frage kommen. Die summieren sich schnell auf fünfstelligen Summen und können entscheidend auf dem Weg in die eigenen vier Wände sein.

Zur Kalkulation der Immobilienkosten gehören die Baunebenkosten zwingend dazu. Rund 15 bis 20 Prozent kommen damit auf die Hausbaukosten obendrauf. Die LBS hat eine übersichtliche [Checkliste](#) der Erwerbs- und Baunebenkosten zusammengestellt, mit deren Hilfe sich jeder seine individuellen Zusatzkosten berechnen kann.

Gut zu wissen

Grundstückskauf und Hausbau verschlingen viel Geld, da ist es verständlich, wenn Bauherren die Gestaltung der Außenanlagen erst einmal auf einen späteren Zeitpunkt verschieben wollen. Auch Carport und Terrasse zählen extra. In der Regel schlagen die Arbeiten rund ums Haus mit fünf bis acht Prozent der eigentlichen Hausbaukosten zusätzlich zu Buche. Es kann aber notwendig sein, beispielsweise den Weg zur Haustür oder die Einfahrt frühzeitig zu pflastern – diese Kosten sollten also bedacht werden. Das gleiche gilt für solche Posten, die zwar nicht direkt zum Hausbau gehören, aber dennoch bezahlt werden müssen, wie der Umzug, die Renovierung der alten Wohnung, eventuelle Reisekosten zur Baustelle, ein Richtfest oder Trinkgelder für die Handwerker. Um einen frühen Überblick über die Gesamtkosten zu bekommen und sich auf ein Gespräch mit dem Finanzierungsberater vorzubereiten, kann der [LBS-Baufinanzierungsrechner](#) helfen.