

E-BOOK · AUSGABE 2026

Lebenstraum Eigenheim

Ihr Wegweiser zur eigenen Immobilie,
von der ersten Idee bis zur passenden Finanzierung.

Immer gut leben.

Finanzplanung für Fürth und Umgebung

HERZLICH WILLKOMMEN

Der Traum von den eigenen vier Wänden

Ein eigenes Zuhause ist für viele Menschen eines der größten Ziele im Leben: ein Ort für die Familie, ein Rückzugsraum und zugleich einer der wirksamsten Wege, langfristig Vermögen aufzubauen. Der Weg dorthin wirft aber viele Fragen auf: Wie viel Haus kann ich mir leisten? Wie viel Eigenkapital brauche ich? Welche Kosten kommen neben dem Kaufpreis auf mich zu? Und ist die eigene Hausbank wirklich die beste Adresse für die Finanzierung?

Dieses E-Book beantwortet die wichtigsten Fragen kompakt und verständlich, auf dem Stand vom September 2026. Es ersetzt keine persönliche Beratung, gibt Ihnen aber einen fundierten Überblick und die richtigen Fragen für unser Gespräch an die Hand.

Ein Hinweis vorab

Zinssätze, Förderprogramme und Steuersätze ändern sich laufend. Alle Angaben in diesem E-Book sind sorgfältig recherchiert (Stand: September 2026), jedoch ohne Gewähr. Was für **Sie** konkret sinnvoll ist, klären wir am besten gemeinsam.

Ihr Ansprechpartner



Lukas John ist Finanzplaner (IHK) aus Fürth und begleitet seine Kundinnen und Kunden ganzheitlich rund um Absicherung, Finanzierung, Vorsorge und Vermögen. Als selbstständiger Handelsvertreter der Bonnfinanz GmbH vergleicht er bankenübergreifend aus über 500 Banken die passende Lösung und bleibt auch nach dem Abschluss fester Ansprechpartner. „Der Mensch steht im Mittelpunkt, nicht das Produkt.“

ÜBERBLICK

Inhalt

- 1** **Warum sich Eigentum lohnt**
Miete gegen Kauf und der Markt 2026
 - 2** **Wie viel Immobilie kann ich mir leisten?**
Budget, Rate und die richtige Faustregel
 - 3** **Eigenkapital & Nebenkosten**
Was zählt und was oft vergessen wird
 - 4** **Rücklagen & Absicherung**
Damit das Zuhause dauerhaft trägt
 - 5** **Darlehen verstehen**
Vom Annuitäten- bis zum Forward-Darlehen
 - 6** **Vergleichen lohnt sich**
Hausbank, Vermittler und der Effektivzins
 - 7** **Fördermittel 2026**
KfW, Länder, Kommunen und Wohn-Riester
 - 8** **Ihr Weg mit mir**
Ablauf, Rundum-Service und der nächste Schritt
-

KAPITEL 1

Warum sich Eigentum lohnt

Die eigene Immobilie, oft „Betongold“ genannt, verbindet Lebensqualität mit Vermögensaufbau. Jede Rate fließt in Ihr Eigentum statt in die Miete.

Warum gerade jetzt? Nach der Preiskorrektur der Jahre 2022 und 2023 hat sich der Markt stabilisiert. Seit Anfang 2026 ziehen die Preise wieder leicht an: Alle gängigen Preisindizes zeigen im zweiten Quartal 2026 ein Plus gegenüber dem Vorquartal, der Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken erwartet für das Gesamtjahr **rund 3 Prozent** bei selbst genutzten Wohnimmobilien. Gleichzeitig steigen die Mieten vielerorts schneller als die Kaufpreise, und der Wohnraum bleibt knapp. Wer kauft, sichert sich planbare Wohnkosten und muss weder eine Mieterhöhung noch eine Eigenbedarfskündigung fürchten. (Stand: September 2026, ohne Gewähr.)

Miete oder Eigentum? Eine ehrliche Gegenüberstellung

	Zur Miete wohnen	Im Eigentum wohnen
Dafür	Flexibel, jederzeit kündbar; keine Instandhaltung; geringere Nebenkosten	Planbare Wohnkosten; frei gestaltbar; jede Rate baut Vermögen auf
Dagegen	Miete steigt; Eigenbedarf möglich; die Miete ist „weg“	Kapitalbindung; Verantwortung für Reparaturen; Kaufnebenkosten

Der Vermögens-Effekt

Wer eine Immobilie abbezahlt, spart gewissermaßen „automatisch“: Am Ende steht ein echter Sachwert. Diese Disziplin fällt vielen leichter als klassisches Sparen, und sie schützt das Vermögen davor, nebenbei ausgegeben zu werden.

KAPITEL 2

Wie viel Immobilie kann ich mir leisten?

Die vielleicht wichtigste Frage und die Grundlage jeder soliden Finanzierung. Entscheidend ist nicht der Wunschpreis, sondern die dauerhaft tragbare Rate.

Ausgangspunkt ist Ihr **monatliches Netto-Haushaltseinkommen**: alle regelmäßigen Einkünfte abzüglich Steuern und Sozialabgaben. Als Orientierung sollten die gesamten Wohnkosten möglichst **35 Prozent des Nettoeinkommens nicht dauerhaft übersteigen**. Von diesem Spielraum ziehen wir bestehende Kredit- und Leasingraten ab. Was übrig bleibt, ist Ihre mögliche Finanzierungsrate.

Von der Rate zum Kaufpreis

Aus der monatlichen Rate, dem Zinssatz und der anfänglichen Tilgung ergibt sich die mögliche Darlehenssumme. Zusammen mit Ihrem Eigenkapital und abzüglich der Kaufnebenkosten erhalten Sie den realistischen Kaufpreisrahmen. Wichtig: Bei den heutigen Zinsen ist eine **anfängliche Tilgung von 2 bis 3 Prozent** sinnvoll, damit Sie nicht bis ins hohe Alter zahlen.

Rechnen Sie selbst, in einer Minute

Unter lukasjohn.de/finanzierung finden Sie einen kostenlosen Rechner „Wie viel Immobilie kann ich mir leisten?“. Er berücksichtigt Einkommen oder Wunschrate, Eigenkapital, Zins, Tilgung und die Grunderwerbsteuer Ihres Bundeslandes und zeigt sofort einen möglichen Kaufpreis. Das Ergebnis ist eine Orientierung, keine Finanzierungszusage.

Die drei Stellschrauben

- **Eigenkapital:** Je mehr Sie einbringen, desto weniger Kredit und desto bessere Zinsen.
- **Tilgung:** Eine höhere Tilgung verkürzt die Laufzeit und senkt die Gesamtkosten.
- **Zinsbindung:** Lange Bindungen geben Sicherheit, kurze oft etwas günstigere Zinsen.

KAPITEL 3

Eigenkapital & Nebenkosten

Der Kaufpreis ist nur ein Teil der Rechnung. Wer Eigenkapital klug einsetzt und die Nebenkosten kennt, finanziert günstiger und sicherer.

Wie viel Eigenkapital sollte ich mitbringen?

Als Faustregel gilt: **Die Kaufnebenkosten sollten aus Eigenkapital gedeckt sein**, ideal sind 20 bis 30 Prozent der Gesamtkosten. Je höher Ihr Anteil, desto niedriger Zins und Restschuld. Eine Finanzierung mit wenig Eigenkapital ist bei sicherem Einkommen möglich, die Bank lässt sich das höhere Risiko aber mit einem Zinsaufschlag bezahlen. Zum Eigenkapital zählen u. a. Guthaben und Bargeld, Bausparguthaben, Wertpapiere, ein bezahltes Grundstück sowie die Eigenleistung beim Bau.

Nebenkosten: was noch dazukommt

Neben dem Kaufpreis fallen Erwerbsnebenkosten an, die Sie einplanen müssen:

- **Grunderwerbsteuer:** je nach Bundesland 3,5 % bis 6,5 % des Kaufpreises.
- **Notar & Grundbuch:** rund 1,5 bis 2 % des Kaufpreises.
- **Maklercourtage:** regional unterschiedlich, häufig geteilt; der Käuferanteil liegt oft bei rund 3,57 % inklusive Umsatzsteuer.

Grunderwerbsteuer nach Bundesland (Stand: September 2026)

Bayern 3,5 %	Ba.-Württ. 5,0 %	Berlin 6,0 %	Brandenburg 6,5 %
Bremen 5,5 %	Hamburg 5,5 %	Hessen 6,0 %	Meckl.-Vorp. 6,0 %
Niedersachsen 5,0 %	Nordrh.-Westf. 6,5 %	Rheinl.-Pfalz 5,0 %	Saarland 6,5 %
Sachsen 5,5 %	Sachsen-Anh. 5,0 %	Schlesw.-Holst. 6,5 %	Thüringen 5,0 %

Beispielrechnung: 350.000 € Kaufpreis in Bayern

Grunderwerbsteuer (3,5 %) 12.250 € plus Notar und Grundbuch (rund 2 %) etwa 7.000 € ergibt rund **19.250 € Nebenkosten**, und das ganz ohne Makler. Kommt eine Courtage von 3,57 % dazu, sind es rund 31.745 €. Diese Summe sollten Sie zusätzlich zum Kaufpreis mit Eigenkapital abdecken können. Unverbindliche Beispielrechnung, Stand: September 2026, ohne Gewähr.

KAPITEL 4

Rücklagen & Absicherung

Mit dem Kauf ist es nicht getan. Wer Rücklagen bildet und die richtigen Risiken absichert, schützt sein Zuhause und seine Familie.

Instandhaltung nicht vergessen

Dach, Fenster, Heizung und Fassade wollen gepflegt werden, nicht nur um Schäden vorzubeugen, sondern auch für den Werterhalt. Als grobe Orientierung gelten **rund 1 bis 1,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat**, also etwa 12 bis 18 Euro im Jahr. Bei 120 m² sind das rund 1.440 bis 2.160 Euro jährlich. Bei älteren Häusern liegt der Bedarf höher, dort werden bis zu 2 Euro monatlich je Quadratmeter empfohlen. (Stand: September 2026, ohne Gewähr.)

Diese Absicherungen gehören dazu

- **Absicherung der Arbeitskraft:** Berufsunfähigkeit oder Grundfähigkeiten, damit die Rate auch bei Krankheit weiterläuft.
- **Risikolebensversicherung:** schützt die Familie, falls dem Hauptverdiener etwas zustößt.
- **Wohngebäudeversicherung:** gegen Feuer, Sturm und Leitungswasser. Gesetzlich vorgeschrieben ist sie nicht, die finanzierende Bank verlangt sie aber in aller Regel, und ohne sie steht im Schadensfall die Restschuld ohne Haus da. Elementarschäden wie Hochwasser oder Starkregen sind nur mit eigenem Zusatzbaustein gedeckt.
- **Bauherren- & Haus-/Grundbesitzerhaftpflicht:** für Schäden rund um Bau und Grundstück.

Alles aus einer Hand

Der Vorteil einer ganzheitlichen Beratung: Finanzierung und Absicherung greifen ineinander. So entstehen weder gefährliche Lücken noch teure Doppelungen, und Sie haben einen Ansprechpartner für beides.

KAPITEL 5

Darlehen verstehen

Es gibt nicht das eine richtige Darlehen, sondern das richtige für Ihre Situation. Die wichtigsten Bausteine im Überblick.

Darlehenstyp	Für wen geeignet
Annuitätendarlehen	Der Klassiker: gleichbleibende Rate aus Zins und Tilgung. Für die meisten Käufer die solide Basis.
Volltilgerdarlehen	Sie legen fest, wann Sie schuldenfrei sind. Maximale Planungssicherheit, oft mit Zinsrabatt.
Forward-Darlehen	Sichert schon heute die Zinsen für eine spätere Anschlussfinanzierung, bis zu fünf Jahre im Voraus.
Variables Darlehen	Zins passt sich regelmäßig an. Flexibel ablösbar, eher als Zwischenfinanzierung interessant.
Bausparkombi	Verbindet Sofortfinanzierung mit Bausparvertrag und wirkt wie eine Versicherung gegen steigende Zinsen.

Anschlussfinanzierung rechtzeitig angehen

Läuft Ihre Zinsbindung in den nächsten Jahren aus? Dann lohnt der Blick auf ein Forward-Darlehen. Steigende Zinsen lassen sich so heute schon absichern. Ich melde mich bei meinen Kundinnen und Kunden rechtzeitig, bevor es teuer wird.

KAPITEL 6

Vergleichen lohnt sich

Der größte Hebel für gute Konditionen ist der Vergleich. Ausgerechnet die eigene Hausbank ist selten die günstigste Adresse.

Im September 2026 bewegen sich die Bauzinsen für zehn Jahre Zinsbindung in einem Korridor von etwa **3,6 bis 4,1 Prozent** effektiv; die günstigsten Angebote beginnen bei sehr guter Bonität und viel Eigenkapital bei rund **3,7 Prozent**. Zwischen den Anbietern liegen oft mehrere Zehntelprozent, über die Laufzeit sind das schnell fünfstellige Unterschiede. (Stand: September 2026, ohne Gewähr.)

Über einen Vermittler	Nur über die Hausbank
Konditionen vieler Banken nebeneinander	Ein einziges Angebot ohne Vergleich
Förderprogramme werden mitgeprüft	Förderprogramme werden leicht übersehen
Blick auf Ihre Gesamtsituation, fester Ansprechpartner	Wechselnde Sachbearbeiter statt fester Kontakt

Immer auf den Effektivzins schauen

Der Sollzins zeigt nur einen Teil der Kosten. Vergleichen Sie stets den **Effektivzins**, er enthält weitere Kostenbestandteile und ist EU-weit einheitlich geregelt. So vergleichen Sie Angebote wirklich fair.

KAPITEL 7

Fördermittel 2026

Der Staat unterstützt den Weg ins Eigenheim mit zinsgünstigen Krediten und Zuschüssen. Diese Programme sollten Sie kennen.

Die KfW: erste Adresse für Förderung

- **Klimafreundlicher Neubau (KfW 297/298):** zinsgünstige Kredite bis 100.000 € je Wohnung (Effizienzhaus 40 ohne QNG), mit QNG-Siegel bis 150.000 €. Die befristete Förderstufe Effizienzhaus 55 gilt noch bis zum 31. Dezember 2026, ebenfalls bis 100.000 €.
- **Wohneigentum für Familien (KfW 300):** für Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind und einem zu versteuernden Haushaltseinkommen bis 90.000 € (plus 10.000 € je weiterem Kind), für den erstmaligen Erwerb selbst genutzten, klimafreundlichen Wohneigentums. Der Kreditrahmen reicht je nach Kinderzahl und Standard von 170.000 € bis 270.000 €.
- **Jung kauft Alt (KfW 308):** für Familien, die ein unsaniertes Bestandsgebäude der Energieklasse F, G oder H kaufen und selbst nutzen. Seit dem 3. August 2026 bis zu 140.000 € bei einem Kind, 160.000 € bei zwei und 180.000 € ab drei Kindern. Statt der früher verlangten Vollsanierung genügt jetzt ein Katalog einzelner Effizienzmaßnahmen.
- **Heizungsförderung (KfW 458):** für den Tausch alter Heizungen im Bestand. 30 % Grundförderung, mit Boni bis 70 %, bei niedrigem Einkommen bis 80 %. Förderfähig sind 28.000 € für die erste Wohneinheit, der Zuschuss beträgt damit höchstens 22.400 €.

Länder, Kommunen und Wohn-Riester

Viele Bundesländer und Kommunen fördern selbst genutztes Wohneigentum zusätzlich, in Bayern etwa über die BayernLabo oder Einheimischenmodelle beim Baulandkauf. Auch **Wohn-Riester** (Eigenheimrente) kann die Finanzierung verbilligen. Wichtig: Das Altersvorsorgereformgesetz ist beschlossen und gilt ab dem 1. Januar 2027. Für Verträge, die vorher abgeschlossen wurden, bleibt die bisherige Förderung bestehen. Zwei Punkte sind für Bauherren neu: Die Entnahme für selbst genutztes Wohneigentum muss ein Anbieter künftig nicht mehr zwingend anbieten, und beim Wohnförderkonto ändern sich Verzinsung und Besteuerung. Ob sich das für Sie lohnt, prüfen wir gemeinsam. (Stand: September 2026, ohne Gewähr.)

Wichtig bei allen Förderungen

Fördermittel müssen in der Regel **vor** Kauf oder Baubeginn beantragt werden, meist über die finanzierende Bank. Zu spät gestellte Anträge sind verloren. Genau hier ist es wertvoll, die Förderung von Anfang an in die Finanzierung einzuplanen. Alle Förderangaben: Stand September 2026, ohne Gewähr, keine Förderzusage.

KAPITEL 8

Ihr Weg mit mir

Von der ersten Idee bis zum Einzug und darüber hinaus. So arbeiten wir zusammen.

1

Kennenlernen

Kostenloses, unverbindliches Erstgespräch, vor Ort in Fürth oder online.

2

Analyse

Wir klären Budget, Eigenkapital, Ziele und mögliche Förderungen.

3

Vergleich

Ich hole die passenden Konditionen bankenübergreifend ein und stelle sie klar gegenüber.

4

Abschluss & Begleitung

Ich wickle mit der Bank ab und bleibe Ihr Ansprechpartner, bis zur Anschlussfinanzierung.

Mehr als nur der Kredit: mein Rundum-Service

Liverechner im Gespräch

Konditionen live vergleichen

Baubegleitung

Gutachter, Bauträger, Notar

Immobilienversicherung

Gebäude, Haftpflicht, Hausrat

Existenzsicherung

Einkommen & Arbeitskraft

Amtsgänge

Grundbuch, Kataster, Gutachten

Generationenberatung

Vollmacht, Testament

JETZT STARTEN

Sprechen wir über Ihr Vorhaben.

Sie haben einen Überblick, den passenden Plan entwickeln wir gemeinsam. Vereinbaren Sie Ihr kostenloses, unverbindliches Erstgespräch. Persönlich in Fürth oder bequem online.

Termin direkt buchen

Scannen Sie den QR-Code oder rufen Sie mich an. Ich freue mich auf Sie.

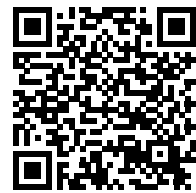
Lukas John · Finanzplanung

Gustav-Weißkopf-Straße 12 · 90768 Fürth

Telefon: 0176 42935764

E-Mail: lukas.john@bonnfinanz.de

Web: lukasjohn.de



Über mich

Lukas John, Finanzplaner (IHK) aus Fürth, begleitet Sie ganzheitlich rund um Absicherung, Finanzierung, Vorsorge und Vermögen. Als selbstständiger Handelsvertreter der Bonnfinanz GmbH vergleicht er bankenübergreifend die passende Lösung, ehrlich, transparent und langfristig an Ihrer Seite. Die Grundlage dafür ist eine neutrale Analyse nach DIN 77230.

Stand: September 2026, ohne Gewähr. Dieses E-Book dient der allgemeinen Information und ersetzt keine individuelle Beratung. Es ist keine Finanzierungszusage und keine Förderzusage. Zins-, Förder- und Steuerangaben sind sorgfältig recherchiert, können sich aber jederzeit ändern. Herausgeber: Lukas John · Finanzplanung, Gustav-Weißkopf-Straße 12, 90768 Fürth · Selbstständiger Handelsvertreter der Bonnfinanz GmbH. Markenfarben und Gestaltung in Anlehnung an die Corporate Identity der Bonnfinanz.