

Dein Weg zur ersten Immobilie

Schritt für Schritt Richtung finanzielle Freiheit

Achtung, bevor du loslegst

Hey! Hier kommt wie versprochen dein "Schritt-für-Schritt-Leitfaden zur Vorbereitung auf den Immobilienkauf".

Bitte denk daran: Dieser Leitfaden gibt dir einen Überblick über die wichtigsten Grundlagen. Immobilieninvestments sind komplex und individuell – auf einer Seite lässt sich natürlich nicht alles abbilden. Wenn du jedoch den nächsten Schritt gehen und erfahren möchtest, wie du deine erste oder nächste rentable Immobilie finden und erfolgreich kaufen kannst, lass uns sprechen.

[Jetzt Beratungsgespräch sichern](#)

SEIDELS IMMOBILIEN

Immobilien in Berlin & Brandenburg

Aktuelle Markttrends für Kapitalanleger (2025)

Bevor wir in die Vorbereitungsschritte einsteigen, hier ein Überblick über die wichtigsten Entwicklungen:

Steigende Mieten in gefragten Regionen

In Metropolen und wachstumsstarken Mittelstädten bleibt Wohnraum knapp. Selbst bei höheren Zinsen steigen die Mieten weiter – stabile Nachfrage und Potenzial für soliden Cashflow.

Zinsen auf stabilem Niveau

Nach den starken Anstiegen haben sich die Bauzinsen eingependelt. Das dämpft die Kaufbereitschaft vieler Eigennutzer, schafft aber Einstiegschancen für Investoren mit klarer Strategie.

Attraktive Renditen in B- und C-Städten

Weil die Preise in Top-Städten für viele unerschwinglich sind, rücken mittelgroße Städte in den Fokus. Dort lassen sich häufig deutlich bessere Mietrenditen erzielen.

Sanierungsbedarf als Chance

Immobilien mit schwachem Energieausweis werden günstiger angeboten. Wer in Sanierungen investiert, kann Preisvorteile nutzen und langfristige Wertsteigerung absichern.

Netzwerke schlagen Portale

Die besten Objekte finden heute oft nicht mehr über Immobilienplattformen, sondern über persönliche Kontakte und Off-Market-Angebote. Kapitalanleger mit Netzwerken verschaffen sich einen Vorsprung.

1. Ein stabiles Einkommen sichern

Die Grundlage jeder Finanzierung ist dein regelmäßiges Einkommen

Stabiles monatliches Nettoeinkommen von mindestens 2.500 €

- Festanstellung seit mind. 6 Monaten (Probezeit bestanden)
- Bei Selbstständigen: Nachweis über 2-3 Jahre
- ★ **Premium: Über 3.500 € = deutlich bessere Konditionen**

Banken möchten sehen, dass du deine Raten zuverlässig bedienen kannst. Als Richtwert gilt ein Nettoeinkommen ab etwa 2.500 Euro. Wer darunter liegt, kann sich durch zusätzliche Einnahmequellen wie einen Nebenjob besser aufstellen.

SEIDELS IMMOBILIEN

Immobilien in Berlin & Brandenburg

2. Eigenkapital aufbauen

Je mehr Rücklagen, desto stabiler dein Finanzierungsprofil

Eigenkapital von mindestens 10.000 € verfügbar

- Ideal: 15-20% des Kaufpreises + Kaufnebenkosten 10%
- Tagesgeld, Festgeld oder Wertpapiere zählen auch
- ★ Premium: Ab 30.000 € = Top-Zinssätze möglich

Mit rund 10.000 Euro Eigenkapital steigen deine Chancen auf eine Zusage deutlich. Das Eigenkapital muss nicht vollständig eingesetzt werden, sondern dient als Signal an die Bank, dass du solide aufgestellt bist.

SEIDELS IMMOBILIEN

Immobilien in Berlin & Brandenburg

3. Einen Haushaltsüberschuss schaffen

Nachweisbarer finanzieller Puffer für die Bank

Monatlicher Haushaltsüberschuss von 200-300 € nachweisbar

- Nach Abzug aller Fixkosten und Lebenshaltung
- Banken prüfen die letzten 3 Kontoauszüge genau
- Unnötige Abonnements kündigen
- Versicherungen vergleichen und optimieren

4. Deine Bonität prüfen und verbessern

Eine saubere Schufa ist die Eintrittskarte für jede Finanzierung

SCHUFA-Score über 90% (mindestens 85%)

- Kostenlose Auskunft 1x jährlich unter [schufa.de](https://www.schufa.de)
- ⚠ **Achtung: Unter 85% wird es sehr schwierig**

Keine Negativmerkmale in der Bonität

- Kein dauerhafter Dispo, keine Mahnverfahren
- Keine Kredite in Verzug
- Offene Verpflichtungen ausgleichen

SEIDELS IMMOBILIEN

Immobilien in Berlin & Brandenburg

5. Dein Suchprofil klar festlegen

Klare Ziele sparen Zeit und Energie

Investitionsziel klar definiert

- Vermietung für monatliche Einnahmen (Cashflow-Strategie)
- Eigennutzung als Hauptwohnsitz
- Langfristige Wertsteigerung (Buy & Hold)
- Inflationsschutz & Altersvorsorge

Zielregion(en) festgelegt

- ★ Top-Lagen: Berlin-Mitte, Prenzlauer Berg, Charlottenburg
- ★ Aufstrebend: Friedrichshain, Wedding, Lichtenberg
- ★ Umland: Potsdam, Oranienburg, Bernau bei Berlin

Objekttyp und Budget bestimmt

- 1-2 Zimmer Wohnung (Einstieg, 150-250k €)
- 3+ Zimmer Wohnung (Familie, 300-500k €)
- Einfamilienhaus (ab 500k €)
- Mehrfamilienhaus (ab 800k €)

Renditekalkulation durchgeführt

- Mindestrendite definiert (Ziel: 3-5% Brutto)
- Kaufnebenkosten 10%
- Instandhaltungsrücklage berücksichtigt (1-2% p.a.)

Faustregel:

10% vom Netto-Jahreseinkommen

Beispiel: 30.000 € Netto/Jahr = 3.000 € verfügbar für Immobilienfinanzierung

SEIDELS IMMOBILIEN

Immobilien in Berlin & Brandenburg

6. Unterlagen griffbereit haben

Schnelle Reaktion = entscheidender Vorteil

Persönliche Dokumente:

Personalausweis (Kopie)

Gehaltsabrechnungen (3 Monate)

Arbeitsvertrag (Kopie)

Kontoauszüge (3 Monate)

Steuerbescheid (letztes Jahr)

Eigenkapitalnachweis

SCHUFA-Selbstauskunft

Selbstauskunft (Formular Bank)

Objektunterlagen (vom Verkäufer):

Exposé mit Objektbeschreibung

Grundriss & Lageplan

Teilungserklärung

Grundbuchauszug

Wohngeldabrechnung (3 Jahre)

Mietvertrag (bei Vermietung)

Energieausweis

Protokolle Eigentümerversammlung

SEIDELS IMMOBILIEN

Immobilien in Berlin & Brandenburg

7. Jetzt nur noch das passende Objekt finden

Mit stabiler Basis zur perfekten Immobilie

Finanzierung steht und Unterlagen sind komplett

Suchkanäle definiert und aktiviert

- Immobilienportale (ImmoScout24, Immowelt)
- ★ Netzwerke und Off-Market-Angebote
- Zwangsversteigerungen
- Direktansprache von Eigentümern

Mit stabiler Finanzierung, klaren Zielen und vollständigen Unterlagen bist du startklar. Entscheidend ist nicht das schönste Exposé, sondern die langfristige Rendite und das Entwicklungspotenzial.

Ihre Auswertung

Zählen Sie Ihre Häkchen und tragen Sie die Summe ein:

__ von
25
Punkten

✓ **20-25 Punkte:** Sie sind optimal vorbereitet!
Vereinbaren Sie jetzt Ihr Beratungsgespräch.

! **15-19 Punkte:** Gute Basis vorhanden.
Wir zeigen Ihnen, wie Sie die Lücken schließen.

⚠ **Unter 15 Punkte:** Noch Vorbereitung nötig.
Lassen Sie uns gemeinsam einen Plan erstellen.

SEIDELS IMMOBILIEN

Immobilien in Berlin & Brandenburg

Wer ich bin

Ich bin **Oscar von Seidels Immobilien**. Mein Ziel ist es, Menschen mit einer klaren Strategie dabei zu unterstützen, in renditestarke Immobilien zu investieren. Dank meines Netzwerks habe ich Zugang zu Off-Market-Objekten, die nicht auf den großen Portalen stehen.

Wenn du ...

- ✓ Schwierigkeiten hast, das richtige Investment zu finden,
- ✓ deine Chancen auf eine erfolgreiche Kapitalanlage steigern möchtest,
- ✓ oder dich fürs Alter solide absichern willst,

dann lass uns sprechen!

Ihr nächster Schritt

Sie haben 15+ Punkte? Perfekt! Die Zeit ist reif.

Als Ihr Immobilienmakler in Berlin & Brandenburg habe ich Zugang zu **exklusiven Off-Market-Objekten**, die perfekt zu Ihnen passen.

 **0176 321 35 694**

Rufen Sie mich gerne an



oscar@seidelsimmobilien.de

Schreiben Sie mir eine E-Mail

Vereinbaren Sie jetzt Ihr kostenloses Beratungsgespräch und sichern Sie sich Ihre Traumimmobilie noch 2025.

 Online-Terminbuchung: oscarseidel.youcanbook.me

Seidels Immobilien • Inhaber: Oscar Seidel

Servicegebiet: Freienwalder Chaussee 26, 16356 Werneuchen

Telefon: 0176 321 35 694 • **E-Mail:** oscar@seidelsimmobilien.de

USt-ID: DE455204415

Dieser Leitfaden dient der Information und ersetzt keine individuelle Beratung.
Alle Angaben ohne Gewähr. Stand: Januar 2025

Ihre Daten sind bei uns sicher. Wir geben keine Informationen an Dritte weiter.
© 2025 Seidels Immobilien. Alle Rechte vorbehalten.