



Ruwim Werner



DER PRAXIS-LEITFADEN FÜR EINSTEIGER

Die 7 Schritte zur ersten *vermieteten Immobilie*

Wie du Schritt für Schritt zum Vermieter wirst – auch ohne Vorerfahrung und ohne großes Vermögen.

★ Inklusive Besichtigungs-Checkliste & Fachbegriff-Lexikon

Schön, dass du *den ersten Schritt* gehst.

Die meisten Menschen träumen jahrelang davon, eine Immobilie zu vermieten – und schieben es trotzdem immer wieder auf. Nicht, weil es zu schwer wäre. Sondern weil ihnen niemand gezeigt hat, wie der Weg konkret und ohne Risiko aussieht.

Genau dafür ist dieser Leitfaden da. Auf den nächsten Seiten findest du einen klaren Fahrplan in sieben Schritten – und du lernst ein Konzept kennen, das dir den allergrößten Teil der Arbeit abnimmt.

Kurz zu mir: Mein Name ist **Ruwim Werner**. Als Partner und Vermittler arbeite ich mit der **DAAL Consulting GmbH** (Alois Köhle) zusammen – dem Team hinter Endlich Vermieter Werden. Ich selbst führe keine Anlage- oder Fachberatung durch. Meine Aufgabe ist die **unverbindliche Vorqualifikation**: Ich bin dein erster Ansprechpartner, höre dir zu und vermittele dich an das passende Fachteam.

Sieh mich als deine Brücke zum richtigen Experten. Nimm dir 15 ruhige Minuten – und am Ende weißt du, wie dein nächster Schritt aussieht.

Auf deinen Erfolg als Vermieter!

Ruwim Werner

Die 7 Schritte im Überblick

1

SCHRITT EINS

Klarheit über dein Ziel

Bevor du auch nur ein einziges Inserat anschaust, beantworte dir eine Frage: **Was soll die Immobilie für dich leisten?** Zwei Ziele stehen im Vordergrund – und sie führen zu völlig unterschiedlichen Objekten.

◆ DIE ZWEI GRUNDSTRATEGIEN

- ✓ **Cashflow:** Die Miete soll Monat für Monat mehr einbringen, als das Objekt kostet. Ideal für ein passives Zusatzeinkommen.
- ✓ **Wertsteigerung:** Du setzt auf gefragte Lagen, in denen der Wert langfristig wächst – auch wenn der monatliche Überschuss klein ist.

Praxis-Tipp: Für deine erste Immobilie ist ein leicht positiver oder ausgeglichener Cashflow oft die ruhigere Wahl – du finanzierst das Objekt nicht dauerhaft aus eigener Tasche.

2

SCHRITT ZWEI

Die finanzielle Basis schaffen

Banken finanzieren keine Träume, sondern Zahlen. Verschaff dir deshalb zuerst einen ehrlichen Überblick über deine eigene Lage – das macht dich bei jedem Bankgespräch sofort souveräner.

◆ WORAUF ES ANKOMMT

- ✓ **Eigenkapital:** Plane idealerweise die Kaufnebenkosten aus eigenen Mitteln ein – meist rund 10–15 % des Kaufpreises.
- ✓ **Bonität:** Ein sicheres Einkommen und eine saubere SCHUFA sind deine wichtigsten Trümpfe.
- ✓ **Haushaltsrechnung:** Wie viel Rate kannst du realistisch tragen, ohne dass es eng wird?

Praxis-Tipp: Hol dir früh eine unverbindliche Finanzierungseinschätzung. Wer mit einem Budget-Rahmen sucht, trifft schnellere und bessere Entscheidungen.

3

SCHRITT DREI

Den richtigen Standort wählen

„Lage, Lage, Lage“ ist ein Klischee – aber ein wahres. Unterscheide dabei immer zwischen der großen und der kleinen Perspektive.

◆ MAKRO- UND MIKROLAGE

- ✓ **Makrolage:** Wächst die Stadt? Gibt es Arbeitsplätze, Hochschulen, Zuzug? Das entscheidet über die Nachfrage von morgen.
- ✓ **Mikrolage:** Wie ist das direkte Umfeld? Einkaufen, Anbindung, Lärm, Nachbarschaft – das entscheidet, wie leicht du vermietest.

Praxis-Tipp: Eine solide Wohnung in guter Lage schlägt fast immer das vermeintliche Schnäppchen in einer Region, aus der die Menschen wegziehen.

4

SCHRITT VIER

Objekte richtig bewerten

Jetzt wird es konkret. Damit du Objekte vergleichen kannst, brauchst du zwei einfache Kennzahlen, die dir in Sekunden zeigen, ob sich ein genauerer Blick lohnt.

BRUTTOMIETRENDITE

$$(Jahreskaltmiete \div \text{Kaufpreis}) \times 100$$

Faustregel: Je höher der Prozentwert, desto ergiebiger das Objekt – Lage und Zustand immer mitdenken.

KAUFPREISFAKTOR (VERVIELFÄLTIGER)

$$\text{Kaufpreis} \div \text{Jahreskaltmiete}$$

Er zeigt, wie viele Jahresmieten der Kaufpreis entspricht. Niedriger Faktor = günstiger eingekauft.

5

SCHRITT FÜNF

Besichtigung & Prüfung

Fotos lügen. Erst die Besichtigung zeigt, was du wirklich kaufst. Geh nie unvorbereitet hin – und nutze die Checkliste am Ende dieses Leitfadens.

◆ DIE WICHTIGSTEN PRÜFPUNKTE

- ✓ **Substanz:** Dach, Fenster, Heizung, Leitungen – die teuren Posten.
- ✓ **Unterlagen:** Teilungserklärung, Protokolle der Eigentümerversammlung, Rücklagen.
- ✓ **Feuchtigkeit & Schäden:** Ecken, Keller, Bad – hier verstecken sich böse Überraschungen.

Praxis-Tipp: Bei Wohnungen verraten die Protokolle der Eigentümerversammlung mehr über das Haus als jedes Exposé. Lies sie wirklich.

6

SCHRITT SECHS

Finanzierung sichern & kaufen

Hast du dein Objekt gefunden, geht es um die beste Finanzierung – und einen klaren Ablauf bis zum Notartermin.

◆ DER WEG ZUM EIGENTUM

- ✓ **Angebote vergleichen:** Schon kleine Zinsunterschiede machen über die Laufzeit Tausende Euro aus.
- ✓ **Konditionen verstehen:** Zinsbindung, Tilgung und Sondertilgungsrechte bewusst wählen.
- ✓ **Notar & Kaufvertrag:** Der Notar ist neutral – lies den Entwurf vorher in Ruhe durch.

Praxis-Tipp: Eine anfängliche Tilgung von rund 2 % verschafft dir Luft. Sondertilgungsrechte halten dich flexibel.

7

SCHRITT SIEBEN

Vermieten & verwalten

Der Kauf ist nicht das Ziel, sondern der Anfang. Jetzt soll deine Immobilie ruhig und zuverlässig für dich arbeiten.

◆ FÜR DEN LANGFRISTIGEN ERFOLG

- ✓ **Die richtigen Mieter:** Solvent und zuverlässig schlägt jederzeit „schnell um jeden Preis“.
- ✓ **Rücklagen bilden:** Lege monatlich etwas für Instandhaltung und Leerstand zurück.
- ✓ **Sauber dokumentieren:** Übergabeprotokoll, Mietvertrag, Belege – das spart später viel Ärger.

Praxis-Tipp: Wer seine erste Immobilie sauber führt, baut sich Bonität und Erfahrung für die zweite auf.

Und jetzt?

Du kennst jetzt den kompletten Weg. Auf der nächsten Seite zeige ich dir, warum dieser Weg mit dem richtigen Partner deutlich leichter wird – und danach wartet deine Besichtigungs-Checkliste.

Warum es *einfacher* geht, als du denkst

Die sieben Schritte zeigen dir den klassischen Weg. Mit dem All-in-One-Konzept von Endlich Vermieter Werden fällt für dich ein Großteil davon einfach weg.

◆ DAS IST IM KONZEPT BEREITS ENTHALTEN



Keine separaten Makler- und Notarkosten

Diese sind bereits im Kaufpreis berücksichtigt – keine bösen Überraschungen bei den Nebenkosten.



Du musst dich nicht selbst um Mieter kümmern

Vermietung und Mieterabsicherung sind im Rundum-Paket geregelt.



Neue & sanierte Objekte

Die Immobilien sind neuwertig bzw. frisch restauriert – du profitierst von moderner Ausstattung, hoher Wohnqualität und planbarer Sicherheit, ganz ohne Sanierungsstress.



Alles aus einer Hand

Ein eingespieltes Konzept statt vieler einzelner Bausteine.

Wichtig zur Einordnung: Alle Details, Zahlen und Konditionen werden in einem **persönlichen Gespräch** mit einem Fachexperten aus dem Team von Endlich Vermieter Werden besprochen.

Echte Expertise an deiner Seite

RW

Die Strategieberater im Team verfügen über langjährige Erfahrung und besitzen selbst mehrere Immobilien. Sie übernehmen für dich unter anderem:

- ✓ die Anfrage deiner finanziellen Ausgangssituation bei der Bank
- ✓ die Einschätzung, welcher Spielraum für dich realistisch ist
- ✓ die Organisation von Notar- und Objektterminen

Deine *Besichtigungs-Checkliste*

Druck diese Seite aus oder öffne sie auf dem Handy – und hak bei jeder Besichtigung Punkt für Punkt ab.

① Erster Eindruck & Umfeld

- ✓ Wirkt das Haus gepflegt (Fassade, Treppenhaus, Eingang)?
- ✓ Anbindung: Einkaufen, ÖPNV, Ärzte erreichbar?
- ✓ Wie ist die Nachbarschaft und das direkte Umfeld?
- ✓ Lärmquellen in der Nähe (Straße, Bahn, Gewerbe)?

② Substanz & Technik

- ✓ Alter und Zustand der Heizung?
- ✓ Zustand von Dach und Keller?
- ✓ Fenster: dicht, modern, mehrfach verglast?
- ✓ Elektrik und Leitungen zeitgemäß?
- ✓ Anzeichen von Feuchtigkeit oder Schimmel?
- ✓ Bäder und Küche – Renovierung nötig?

③ Unterlagen & Zahlen

- ✓ Energieausweis vorhanden und eingesehen?
- ✓ Höhe des monatlichen Hausgelds?
- ✓ Protokolle der Eigentümerversammlung gelesen?
- ✓ Bei Vermietung: aktuelle Miete & Mietvertrag?
- ✓ Höhe der Instandhaltungsrücklage?
- ✓ Bruttomietrendite & Kaufpreisfaktor berechnet?

Goldene Regel: Geh nie allein nach Bauchgefühl. Wer mit Liste und Zahlen besichtigt, verhandelt selbstbewusster – und vermeidet teure Fehlkäufe.

Das kleine *Immobilien-Lexikon*

Die wichtigsten Fachbegriffe – kurz und verständlich erklärt, damit du in jedem Gespräch souverän bist.

Annuität

Die gleichbleibende monatliche Rate aus Zins und Tilgung bei einem Annuitätendarlehen.

Beleihungswert

Der von der Bank geschätzte, dauerhaft erzielbare Wert einer Immobilie – Basis für die Finanzierung.

Bruttomietrendite

Jahreskaltmiete im Verhältnis zum Kaufpreis, in Prozent. Eine erste schnelle Kennzahl.

Cashflow

Was nach Abzug aller Kosten von der Miete übrig bleibt – positiv oder negativ.

Eigenkapital

Die eigenen Mittel, die du in den Kauf einbringst (oft für die Kaufnebenkosten).

Grunderwerbsteuer

Einmalige Steuer beim Immobilienkauf, je nach Bundesland 3,5–6,5 %.

Hausgeld

Monatliche Zahlung der Eigentümer einer Wohnanlage für Verwaltung, Instandhaltung & Rücklagen.

Instandhaltungsrücklage

Angespartes Geld der Eigentümergemeinschaft für künftige Reparaturen am Gemeinschaftseigentum.

Immobilien-Lexikon *(Fortsetzung)*

Kaufpreisfaktor

Kaufpreis geteilt durch Jahreskaltmiete. Zeigt, wie „teuer“ ein Objekt im Verhältnis zur Miete ist.

Kaufnebenkosten

Zusätzliche Kosten beim Kauf: Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch, ggf. Makler.

Mietrendite

Oberbegriff für Kennzahlen, die den Ertrag einer Immobilie ins Verhältnis zum Kapitaleinsatz setzen.

Sondertilgung

Zusätzliche Tilgungszahlung außerhalb der regulären Rate – verkürzt die Laufzeit.

Teilungserklärung

Rechtliches Dokument, das ein Gebäude in einzelne Eigentumswohnungen aufteilt.

Tilgung

Der Anteil der Rate, mit dem du das Darlehen tatsächlich zurückzahlst.

Zinsbindung

Zeitraum, für den der Sollzins eines Darlehens fest vereinbart ist.

Wer dich *auf dem Weg* begleitet.

Bevor es zum letzten Schritt geht, möchte ich mich kurz persönlich vorstellen.



RUWIM WERNER

„Ich glaube daran, dass der erste Schritt am leichtesten fällt, wenn jemand an deiner Seite ist, der den Weg kennt.“

Als Partner und Vermittler der DAAL Consulting GmbH bin ich dein erster Ansprechpartner. Ich höre dir zu, beantworte deine ersten Fragen und vermittele dich anschließend an das passende Fachteam – persönlich, unkompliziert und ohne Druck.

Ruwim Werner

Partner & Vermittler · Endlich Vermieter Werden



— GESCHAFFT – DEIN LETZTER SCHRITT

Du hast jetzt den *kompletten Fahrplan*.

— DEIN NÄCHSTER SCHRITT

Finde heraus, ob es *für dich* funktioniert.

Die spannendere Frage ist: Wie sieht der Einstieg für **deine ganz persönliche Situation** aus? Das klären wir im kostenlosen Immobilien-Quick-Check.

- 1 Du füllst den kurzen Quick-Check zu deiner Ausgangslage aus
- 2 Ich, Ruwim Werner, melde mich als dein erster Ansprechpartner
- 3 Ich vermittele dich an das passende Fachteam der DAAL Consulting

→ Jetzt kostenlosen Quick-Check starten

[Direkt-Link: endlichvermieterwerden.com/r-werner](https://endlichvermieterwerden.com/r-werner)

Anbieter dieses Leitfadens: Ruwim Werner, Ludwigshafener Str. 2, 28325 Bremen. Ruwim Werner ist selbstständiger Vermittler (Tippgeber) für die DAAL Consulting GmbH (Fleischmarkt 14/27, 1010 Wien, Österreich) und führt keine Anlage-, Steuer- oder Rechtsberatung durch, sondern ausschließlich eine unverbindliche Vorqualifikation und Vermittlung der Interessenten an das Fachteam. Dieser Leitfaden dient allein der allgemeinen Information und stellt keine Beratung dar. Immobilieninvestitionen sind mit Risiken verbunden; Entscheidungen trifft stets auf Basis individueller fachkundiger Beratung. © 2025 Ruwim Werner.