





# ♥ Immobilien vermieten für Erstanleger

## Die große Schritt-für-Schritt-Checkliste

### Zielgruppe




Diese Anleitung richtet sich an Kapitalanleger, die erstmals Wohnraum vermieten – egal ob in der Großstadt oder auf dem Land. Sie ist bewusst einfach gehalten, damit du nichts vergisst und direkt loslegen kannst.

#### ☑ 1. Immobilie vorbereiten

 Aufgabe	 Erledigt
Wohnung auf Schäden prüfen (Wände, Böden, Fenster)	<input type="checkbox"/>
Reinigung oder Renovierung durchführen	<input type="checkbox"/>
Energieausweis beantragen (Pflicht!)	<input type="checkbox"/>
Ausstattung dokumentieren (Küche, Bad, Balkon, etc.)	<input type="checkbox"/>
Wohnfläche und Grundriss prüfen	<input type="checkbox"/>

◇ **Tipp:** Eine gepflegte Wohnung erzielt bessere Mieten und zieht zuverlässige Mieter an.



#### ☑ 2. Zielgruppe definieren

 Wohnlage	 Zielgruppe	 Besonderheiten
Großstadt	Singles, Berufstätige, Studenten	Nähe zu ÖPNV, schnelles Internet
Ländlich	Familien, Senioren, Pendler	Ruhe, Natur, Platz
Hochpreisige Lage	Expats, Führungskräfte	Luxusausstattung, Concierge-Service

◇ **Tipp:** Passe dein Inserat an die Bedürfnisse deiner Zielgruppe an.



### ☑ 3. Präsentation & Inserat

 Aufgabe	 Erledigt
Hochwertige Fotos machen (hell, aufgeräumt)	<input type="checkbox"/>
Grundriss beilegen	<input type="checkbox"/>
Ansprechende Beschreibung verfassen	<input type="checkbox"/>
Mietpreis realistisch kalkulieren	<input type="checkbox"/>
Nebenkosten transparent auflisten	<input type="checkbox"/>

◇ **Tipp:** Nutze Online-Tools zur Mietpreisermittlung (z. B. Mietspiegel deiner Stadt).

### ☑ 4. Online inserieren

 Plattform	 Geeignet für
Immobilienscout24	Alle Regionen
Immowelt	Alle Regionen
eBay Kleinanzeigen	Besonders ländlich
WG-Gesucht	Studenten, WGs
Facebook-Gruppen	Lokal, schnell, kostenlos

◇ **Tipp:** Inseriere auf mehreren Plattformen gleichzeitig für maximale Reichweite.

### ☑ 5. Kommunikation & Besichtigung

 Aufgabe	 Erledigt
Anfragen zeitnah beantworten	<input type="checkbox"/>
Besichtigungstermine koordinieren	<input type="checkbox"/>
Fragen ehrlich beantworten	<input type="checkbox"/>



<b>Sympathie und Zuverlässigkeit prüfen</b>	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

◇ **Tipp:** Gruppentermine sparen Zeit und ermöglichen den direkten Vergleich von Interessenten.

### 6. Mieterauswahl

Dokumente prüfen	Erledigt
<b>SCHUFA-Auskunft</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Gehaltsnachweise (mind. 3 Monate)</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Arbeitsvertrag oder Studienbescheinigung</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Mieterselbstauskunft</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Vorvermieter-Bestätigung (optional)</b>	<input type="checkbox"/>

◇ **Tipp:** Wähle nicht nur nach Einkommen – auch Zuverlässigkeit und Kommunikation zählen.



### 7. Mietvertrag & Übergabe

Aufgabe	Erledigt
<b>Mietvertrag erstellen (z. B. über Haus &amp; Grund)</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Kautions vereinbaren (max. 3 Monatsmieten)</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Kautionskonto einrichten</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Übergabeprotokoll erstellen</b>	<input type="checkbox"/>
<b>Zählerstände dokumentieren</b>	<input type="checkbox"/>

◇ **Tipp:** Lass dir den Mietvertrag vor Unterschrift **gelesen** – z. B. durch einen Anwalt oder Eigentümerverein.






## ☑ 8. Nachbetreuung




 Aufgabe	 Erledigt
In den ersten Wochen erreichbar sein	<input type="checkbox"/>
Reparaturen zeitnah erledigen	<input type="checkbox"/>
Gutes Verhältnis pflegen	<input type="checkbox"/>

◇ **Tip:** Zufriedene Mieter bleiben länger – das spart dir Leerstand und Aufwand.

### Extra-Tipps für ländliche Regionen

-  Aushänge in Supermärkten, Apotheken, Bäckereien
-  Kooperation mit Gemeindeverwaltung oder lokalen Maklern
-  Argumente für Pendler: Nähe zur Autobahn, ruhige Lage
- 

### Extra-Tipps für Großstädte

-  Home-Staging oder virtuelle Möblierung
-  Digitale Besichtigung per Video
-  Flexible Termine (abends, Wochenende)