



Immobilientexte, die verkaufen.

Die praktische Checkliste für Immobilienmakler:innen

Von der Überschrift bis zum Exposé:
So überzeugen Sie Interessenten und Suchmaschinen.

Autorin: Kathrin Schubert M. A.

Sie benötigen Unterstützung bei der Texterstellung,
beim Feinschliff oder bei der Web-Optimierung?

Kontaktieren Sie mich!

Inhaltsverzeichnis

1. Die perfekte Überschrift: Eyecatcher mit Wirkung	3
2. Struktur und Lesbarkeit: Klare Führung für den Leser	4
3. Emotionen wecken: Vom Raum zur Lebenswelt	5
4. Harte Fakten elegant einbauen	6
5. Die Umgebung lebendig beschreiben	7
6. Ehrlichkeit und Vertrauen: Dos and Don'ts	8
7. Luxusimmobilien: High-End-Wording	9
8. Checkliste: Was gehört in jedes Exposé?	10
9. Textbausteine für verschiedene Immobilientypen	11
10. SEO für Immobilientexte: So werden Sie gefunden	12
11. Häufige Fehler und wie Sie sie vermeiden	13
12. Praktische Vorlagen zum Ausfüllen	14

Anhang

Zielgruppen-Beispiele

Portal-spezifische Tipps

Zeitersparnis-Tipps

Checkliste für die finale Prüfung

Tipps für Fotos und Texte

1. Die perfekte Überschrift: Eyecatcher mit Wirkung

Die Überschrift entscheidet, ob Ihr Exposé gelesen wird oder nicht. Sie ist das Erste, was potenzielle Käufer sehen – auf Portalen, in Suchmaschinen und in E-Mail-Benachrichtigungen.

Beispiele für gute Überschriften:

- ✓ Lichtdurchflutetes Altbaujuwel mit Dachterrasse in Schwabing
- ✓ Ihr neues Zuhause: 4 Zimmer, Garten und S-Bahn in 5 Min.
- ✓ Kapitalanlage mit 4,2 % Rendite – kernsaniert und voll vermietet

Beispiele für schwache Überschriften:

Wohnung zu verkaufen

3 ZKB in München

Objekt-Nr. 4711 – Einfamilienhaus

Checkliste: Überschrift prüfen

- ✓ Enthält die Überschrift einen konkreten Nutzen oder Vorteil?
- ✓ Ist die Lage oder ein Highlight genannt?
- ✓ Weckt sie Neugier oder Emotionen?
- ✓ Ist sie unter 80 Zeichen (für Portalanzeigen)?
- ✓ Vermeidet sie nichtssagende Floskeln?

[Hier eigene Überschrift eintragen]

2. Struktur und Lesbarkeit: Klare Führung für den Leser

Gute Immobilientexte führen den Leser. Klare Struktur, kurze Absätze und visuelle Ankerpunkte sorgen dafür, dass Interessenten nicht abspringen, sondern weiterlesen.

Checkliste: Struktur und Lesbarkeit

- ✓ Kurze Sätze verwenden (max. 20 Wörter)
- ✓ Bulletpoints für Ausstattungsmerkmale nutzen
- ✓ Keine Branchen-Abkürzungen (WFL, BJ, NK) ohne Erklärung
- ✓ Absätze mit max. 3-4 Sätzen
- ✓ Zwischenüberschriften für jeden Themenblock
- ✓ Wichtigstes zuerst (umgekehrte Pyramide)
- ✓ Weißraum bewusst einsetzen
- ✓ Zahlen und Fakten hervorheben

Empfohlener Aufbau eines Exposé-Textes:

1. Überschrift (Eyecatcher)
2. Teaser / Einleitung (2-3 Sätze, Emotion)
3. Eckdaten (Tabelle oder Bulletpoints)
4. Objektbeschreibung (Räume, Highlights)
5. Ausstattung (Bulletpoints)
6. Lage und Umgebung
7. Call-to-Action (Kontaktauforderung)

[Hier eigene Struktur-Notizen eintragen]

3. Emotionen wecken: Vom Raum zur Lebenswelt

Fakten informieren – Emotionen verkaufen. Verwandeln Sie nüchterne Raumbeschreibungen in lebendige Bilder, die Ihre Zielgruppe emotional ansprechen.

Beispiel-Textbausteine: Vorher / Nachher

Nüchtern	Emotional
Wohnzimmer mit Balkon	Ihr privater Rückzugsort mit Blick ins Grüne
Küche mit Einbauküche	Hier entstehen Lieblingsgerichte und Familienmomente
Garten, 200 qm	Ihr eigenes Stück Natur – zum Spielen und Entspannen
Ruhige Lage	Ankommen, durchatmen, den Alltag hinter sich lassen
Neubau, Erstbezug	Als Erster einziehen und jeden Raum selbst gestalten

Zielgruppen und ihre emotionalen Trigger:

Zielgruppe	Emotionale Ansprache
Familien	Sicherheit, Platz zum Wachsen, Nachbarschaft, Schulnähe
Investoren	Rendite, Wertsteigerung, Zukunftssicherheit, Lagequalität
Senioren	Barrierefreiheit, Ruhe, kurze Wege, Komfort
Berufstätige	Zeitersparnis, Anbindung, moderner Komfort, Work-Life-Balance

Checkliste: Emotionen im Text

- ✓ Mindestens 2 emotionale Bilder pro Exposé
- ✓ Zielgruppe klar definiert
- ✓ Lebensgefühl statt nur Quadratmeter beschrieben
- ✓ Sinne angesprochen (sehen, hören, fühlen)

[Hier eigene emotionale Textbausteine notieren]

4. Harte Fakten elegant einbauen

Technische Daten und Zahlen sind unverzichtbar – aber sie müssen elegant in den Text eingebettet werden. So wirken sie informativ, ohne den Lesefluss zu stören.

Vorlagen für technische Details:

- ✓ Denkmalgeschütztes Altbaujuwel aus dem Jahr [Jahr], liebevoll saniert in [Jahr].
- ✓ Wohnfläche: [] qm, verteilt auf [] lichtdurchflutete Zimmer.
- ✓ Energieeffizienzklasse [], Heizungsart: [], Baujahr: [].
- ✓ Monatliche Nebenkosten: ca. [] EUR (inkl. []).
- ✓ Grundstücksfläche: [] qm, davon [] qm Nutzgarten.

Checkliste: Harte Fakten

- ✓ Wohnfläche und Zimmeranzahl genannt?
- ✓ Baujahr und Sanierungsjahr angegeben?
- ✓ Kaufpreis oder Mietpreis klar kommuniziert?
- ✓ Nebenkosten transparent aufgelistet?
- ✓ Energieausweis-Daten vollständig?

[Hier eigene Fakten-Vorlage eintragen]

5. Die Umgebung lebendig beschreiben

Die Lage verkauft mit. Beschreiben Sie nicht nur Fakten zur Infrastruktur, sondern das Lebensgefühl der Umgebung. Machen Sie die Nachbarschaft erlebbar.

Felder zum Ausfüllen:

Mikrolage:

[z.B. ruhige Seitenstraße, gewachsenes Viertel, Neubaugebiet]

Infrastruktur:

[z.B. Schulen, Kitas, Ärzte, Einkaufen in __ Min.]

Verkehrsanbindung:

[z.B. S-Bahn __ Min., Autobahn __ km, Flughafen __ Min.]

Freizeit und Natur:

[z.B. Parks, Seen, Sportvereine, Restaurants]

Lebensgefühl:

[z.B. urban, familienfreundlich, exklusiv, kreativ]

Checkliste: Umgebungsbeschreibung

- ✓ Lebensgefühl der Umgebung beschrieben (nicht nur Fakten)
- ✓ Entfernungen in Minuten statt Kilometern angegeben
- ✓ Zielgruppenrelevante Orte hervorgehoben
- ✓ Jahreszeiten oder Tageszeiten als Stimmungsbild genutzt

6. Ehrlichkeit und Vertrauen: Dos and Don'ts

Vertrauen ist die Basis jeder Immobilientransaktion. Ehrliche, transparente Texte schaffen Glaubwürdigkeit und schützen Sie vor rechtlichen Problemen.

Dos and Don'ts im Überblick:

DO	DON'T
✓ Ehrlich beschreiben, auch Schwächen	✗ Mängel verschweigen oder beschönigen
✓ Renovierungsbedarf offen benennen	✗ Übertriebene Superlative verwenden
✓ Realistische Fotos verwenden	✗ Veraltete oder bearbeitete Fotos nutzen
✓ Energiewerte korrekt angeben	✗ Energieausweis-Daten weglassen
✓ Nachteile positiv formulieren	✗ Irreführende Lageangaben machen

Checkliste: Ehrlichkeit und Vertrauen

- ✓ Alle Angaben auf Richtigkeit geprüft?
- ✓ Keine irreführenden Formulierungen?
- ✓ Schwächen ehrlich, aber positiv formuliert?
- ✓ Fotos aktuell und unbearbeitet?

Die Wortjongleurin

7. Luxusimmobilien: High-End-Wording

Luxusimmobilien erfordern eine besondere Sprache. Vermeiden Sie Alltagsbegriffe und setzen Sie auf exklusive Formulierungen, die den Wert der Immobilie unterstreichen.

Ersetzungstabelle: Standard vs. High-End

Standardbegriff	High-End-Formulierung
Großes Wohnzimmer	Repräsentativer Salon mit großzügigen Proportionen
Garten	Parkähnliche Gartenanlage mit altem Baumbestand
Badezimmer	Privates Spa mit hochwertiger Natursteinausstattung
Küche	Maßgefertigte Manufakturküche mit Premiumgeräten
Garage	Klimatisierte Fahrzeughalle für mehrere Automobile
Terrasse	Weitläufige Sonnenterrasse mit Panoramablick
Pool	Beheizbarer Infinity-Pool mit Gegenstromanlage

Checkliste: Luxus-Kernwerte

- ✓ Diskretion und Exklusivität betont?
- ✓ Hochwertige Materialien benannt (Marmor, Eiche, Naturstein)?
- ✓ Lifestyle-Features hervorgehoben (Concierge, Wellness, Smart Home)?
- ✓ Lage als Prestigefaktor beschrieben?
- ✓ Architektonische Besonderheiten erwähnt?
- ✓ Privatsphäre und Sicherheit thematisiert?

8. Checkliste: Was gehört in jedes Exposé?

Nutzen Sie diese Tabelle als Qualitätskontrolle für jedes Exposé. Haken Sie ab, was bereits vorhanden ist.

✓	Element
<input type="checkbox"/>	Aussagekräftige Überschrift
<input type="checkbox"/>	Eckdaten (Zimmer, Fläche, Preis, Baujahr)
<input type="checkbox"/>	Emotionale Objektbeschreibung
<input type="checkbox"/>	Ausstattungsmerkmale (Bulletpoints)
<input type="checkbox"/>	Lagebeschreibung mit Infrastruktur
<input type="checkbox"/>	Hochwertige Fotos (mind. 10-15)
<input type="checkbox"/>	Grundriss beigefügt
<input type="checkbox"/>	Energieausweis-Daten
<input type="checkbox"/>	Kontaktdaten und Ansprechpartner
<input type="checkbox"/>	Call-to-Action (Besichtigung vereinbaren)
<input type="checkbox"/>	Verfügbarkeit / Bezugsstermin

Die Wortjongleurin

9. Textbausteine für verschiedene Immobilientypen

Nutzen Sie diese Vorlagen als Ausgangspunkt und passen Sie sie an Ihr Objekt an.

Einfamilienhaus

[Hier Ihren Text für Einfamilienhaus einfügen]

Beispiel: Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus bietet [] Zimmer auf [] m² Wohnfläche...

Gewerbeimmobilie

[Hier Ihren Text für Gewerbeimmobilie einfügen]

Beispiel: Repräsentative Gewerbefläche in erstklassiger Lage. [] m² flexibel nutzbare Fläche mit modernster Infrastruktur...

Luxus-Penthouse

[Hier Ihren Text für Luxus-Penthouse einfügen]

Beispiel: Exklusives Penthouse mit atemberaubendem Panoramablick. Auf [] m² erwartet Sie ein Wohnerlebnis der Extraklasse...

Neubauprojekt

[Hier Ihren Text für Neubauprojekt einfügen]

Beispiel: Modernes Wohnen nach Ihren Vorstellungen. In diesem exklusiven Neubauprojekt entstehen [Anzahl] Einheiten mit nachhaltiger Bauweise...

Checkliste Textbausteine:

- ✓ Zielgruppe klar definiert?
- ✓ Emotionale Ansprache vorhanden?
- ✓ Harte Fakten integriert?
- ✓ Lage beschrieben?
- ✓ Call-to-Action am Ende?

10. SEO für Immobilientexte: So werden Sie gefunden

Suchmaschinenoptimierung sorgt dafür, dass Ihre Immobilientexte online gefunden werden. Hier die wichtigsten Grundlagen.

Keyword-Beispiele für Immobilientexte:

- Wohnung kaufen [Stadt]
- Haus mieten [Stadtteil]
- Luxuswohnung [Stadt] Penthouse
- Neubau Eigentumswohnung [Stadt]
- Gewerbeimmobilie [Stadt] mieten
- Immobilienmakler [Stadt]

SEO-Checkliste:

- ✓ Lokale Keywords in Überschrift und erstem Absatz
- ✓ Meta-Beschreibung (max. 160 Zeichen) verfasst
- ✓ Alt-Texte für alle Bilder hinterlegt
- ✓ Interne Verlinkung zu weiteren Objekten
- ✓ Strukturierte Daten (Schema.org) genutzt
- ✓ Mobile-optimierte Darstellung geprüft
- ✓ Ladezeit der Seite unter 3 Sekunden
- ✓ Unique Content (kein Copy-Paste von anderen Portalen)

Profi-Tipp:

Schreiben Sie für Menschen, nicht für Suchmaschinen. Google belohnt natürliche, hilfreiche Texte. Vermeiden Sie Keyword-Stuffing und setzen Sie stattdessen auf semantisch verwandte Begriffe und eine klare Textstruktur.

Wo SEO besonders wichtig ist:

- Eigene Website (volle Kontrolle)
- Blog-Artikel zu Immobilienthemen
- Google Business Profil
- Portale: ImmobilienScout24, Immowelt (begrenzte SEO-Optionen)

11. Häufige Fehler und wie Sie sie vermeiden

Vermeiden Sie diese Fehler – und heben Sie sich von der Konkurrenz ab.

Fehler	Lösung
Zu lange Sätze, verschachtelt	Max. 20 Wörter pro Satz, aktive Sprache
Nur Fakten, keine Emotionen	Lebenswelt beschreiben, Bilder im Kopf erzeugen
Abkürzungen und Fachjargon	Ausschreiben, allgemeinverständlich formulieren
Copy-Paste für alle Objekte	Individuell auf Zielgruppe und Objekt anpassen
Kein Call-to-Action	Klare Handlungsaufforderung am Ende
Fehlende Lage-Beschreibung	Mikrolage, Infrastruktur, Lebensgefühl schildern
Rechtschreibfehler	Immer Korrektur lesen lassen
Übertreibungen und Superlative	Konkret und ehrlich bleiben

Profi-Tipp:

Lesen Sie Ihren Text laut vor. Was holprig klingt, liest sich auch holprig. Bitten Sie eine Person aus Ihrer Zielgruppe um Feedback – sie erkennt Schwachstellen sofort.

Die Wortjungleurn

12. Praktische Vorlagen zum Ausfüllen

Nutzen Sie diese Felder als Vorlage für Ihr nächstes Exposé.

Überschrift

[Hier Ihre Überschrift einfügen]

Teaser / Eckdaten

[Objektart, Zimmer, Fläche, Preis, Lage – kurz und knapp]

Objektbeschreibung

[Beschreiben Sie das Objekt emotional und faktenbasiert]

Ausstattung (Bulletpoints)

- Merkmal 1
- Merkmal 2
- Merkmal 3

Lage

[Mikrolage, Infrastruktur, Lebensgefühl beschreiben]

Call-to-Action

[Kontaktauforderung, z. B.: Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin!]

Zielgruppen-Beispiele

Zielgruppe	Ansprache-Schwerpunkt
Investoren	Rendite, Wertsteigerung, Vermietbarkeit, Lageentwicklung
Familien	Platz, Sicherheit, Schulen, Spielplätze, Gemeinschaft
Berufstätige	Pendelzeit, Home-Office, Infrastruktur, Lifestyle
Senioren	Barrierefreiheit, Ruhe, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten

Portal-spezifische Tipps

- Immoscout24: Nutzen Sie alle Textfelder aus, besonders die Lagebeschreibung. Keywords im Titel platzieren.
- Immowelt: Kurze, prägnante Überschriften. Ausstattung als Bulletpoints. Emotionale Objektbeschreibung.
- Eigene Website: Volle SEO-Optimierung möglich. Längere Texte, lokale Keywords, Blogbeiträge zur Lage.

Zeitersparnis-Tipps

- ✓ Textbausteine-Sammlung anlegen und regelmäßig aktualisieren
- ✓ Vorlagen für Standard-Objekte (EFH, ETW, Gewerbe) erstellen
- ✓ Checkliste vor jedem Exposé durchgehen (spart Nacharbeit)
- ✓ Feedback von Kollegen einholen (frischer Blick)
- ✓ Fotos und Texte parallel erstellen (gleicher Besichtigungstermin)
- ✓ Wiederkehrende Lagebeschreibungen als Bausteine speichern

Anhang: Finale Checkliste und Foto-Tipps

Checkliste für die finale Prüfung

- ✓ Alle harten Fakten enthalten?
- ✓ Emotionen geweckt?
- ✓ Zielgruppe angesprochen?
- ✓ Lokale Keywords eingebaut?
- ✓ Rechtschreibung und Grammatik geprüft?
- ✓ Call-to-Action vorhanden?
- ✓ Fotos passend zum Text ausgewählt?
- ✓ Macht die Überschrift neugierig?

Tipps für Fotos und Texte

Welche Fotos passen zu welchen Textbausteinen?

Foto-Motiv	Passender Textbaustein
Außenansicht / Fassade	Überschrift und erster Eindruck
Wohnzimmer / Hauptraum	Emotionale Objektbeschreibung
Küche / Bad	Ausstattungsmerkmale
Garten / Terrasse	Lifestyle und Lebensgefühl
Umgebung / Straße	Lagebeschreibung
Detail (Material, Boden)	Qualität und Wertigkeit betonen

Beispiel-Bildunterschriften

- "Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Blick ins Grüne"
- "Hochwertige Markenküche mit Kochinsel und Granitarbeitsplatte"
- "Privater Gartenbereich – Ihr persönliches Refugium"
- "Nur 5 Gehminuten zur S-Bahn – urban und doch im Grünen"