

KOSTENLOSE VORLAGE

Immobilien-Exposé erstellen

Das Gerüst zum Ausfüllen, zwölf Prompts zum Kopieren und die Prüfliste vor dem Veröffentlichen. Für Mietwohnung und Haus.

Die Vorlage

Das vollständige Exposé-Gerüst in zwei Fassungen: Mietwohnung und Haus.

Die Pflichtangaben

Die fünf Angaben aus dem Energieausweis und wo du sie im Ausweis findest.

Zwölf Prompts

Sechs für die Abschnitte des Exposés, vier zum Anpassen, Kürzen und Übersetzen, zwei zum Prüfen.

Die Prüfliste

Acht Punkte, die vor dem Veröffentlichen stimmen müssen.

Vier Teile, aus denen jeder Prompt besteht

Du lieferst die Objektdaten, das Modell macht daraus Sätze. Kennst du die vier Teile, kannst du jeden Prompt in dieser Sammlung an dein Objekt anpassen.

TEIL 1

Die Aufgabe

In einem Satz und ohne Umschweife: was entstehen soll.

TEIL 2

Die Objektdaten

Als Liste. Je vollständiger sie ist, desto weniger erfindet das Modell.

TEIL 3

Ton und Länge

Konkret benannt, sonst wird der Text länger als jede Anzeige.

TEIL 4

Die Grenze

Was das Modell nicht tun soll. Den Teil lassen fast alle weg.

Fünf Regeln, bevor du loslegst

- ✓ **Du lieferst die Daten, nicht das Modell**
KI übernimmt die Formulierungsarbeit. Wer ein Modell nach Angaben fragt, die es nicht hat, bekommt plausibel klingende Erfindungen.
- ✓ **Die Grenzzeile gehört in jeden Prompt**
Ein Satz wie „Erfinde keine Angaben, die nicht in der Liste stehen“ spart das Suchen nach falschen Details.
- ✓ **Platzhalter füllst du selbst**
Die eckigen Klammern ersetzt du durch deine Angaben, bevor du den Prompt abschickst.
- ✓ **Keine Personendaten in den Chat**
Namen, Anschriften und Kontaktdaten von Interessenten oder Vormietern gehören nicht in ein KI-Werkzeug. Für ein Exposé brauchst du sie ohnehin nicht.
- ✓ **Jedes Ergebnis ist ein Entwurf**
Flächen, Kosten und die Angaben aus dem Energieausweis prüfst du selbst gegen deine Unterlagen.

Das Exposé-Gerüst: Mietwohnung

Acht Abschnitte in der Reihenfolge, in der Interessenten lesen. Fülle die eckigen Klammern. Was du nicht weißt, lässt du stehen und klärst es, bevor die Anzeige online geht.

[OBJEKTTYPE] mit [ZIMMERZAHL] Zimmern und [FLÄCHE] m² in [ORT], [STADTTTEIL]

OBJEKTBE SCHREIBUNG

[Zwei bis drei Sätze: Was ist das für eine Immobilie, für wen passt sie, was ist ihr auffälligstes Merkmal.]

RAUMAUFTEILUNG

[Zimmer für Zimmer, mit Fläche wo bekannt.]

AUSSTATTUNG

Böden: [ANGABE] · Bad: [ANGABE] · Küche: [ANGABE]

Heizung: [ANGABE] · Außenbereich: [ANGABE] · Stellplatz: [ANGABE]

LAGE

[Konkret: Linie und Fahrzeit zum Zentrum, Einkauf, Schule, Arzt.]

KOSTEN

Kaltmiete: [BETRAG] € · Nebenkosten: [BETRAG] € · Heizkosten: [BETRAG] €

Kaut ion: [BETRAG] €

ENERGIEAUSWEIS (Pflichtangaben)

Art: [Energiebedarfsausweis / Energieverbrauchs ausweis]

Endenergie[bedarf/verbrauch]: [WERT] · Energieträger Heizung: [ANGABE]

Baujahr: [JAHR] · Energieeffizienzklasse: [KLASSE]

KONTAKT

[Wie und wann Interessenten dich erreichen.]

Das Exposé-Gerüst: Haus

Die Unterschiede zur Wohnung sind klein und sitzen an den Stellen, die beim Umschreiben übersehen werden: die Grundstücksfläche, die Aufteilung über mehrere Etagen und der Außenbereich.

[OBJEKTYP] mit [ZIMMERZAHL] Zimmern, [WOHNFLÄCHE] m² Wohnfläche und [GRUNDSTÜCK] m² Grundstück in [ORT], [ORTSTEIL]

OBJEKTBESCHREIBUNG

[Zwei bis drei Sätze: Was ist das für ein Haus, für wen passt es, was ist sein auffälligstes Merkmal.]

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss: [RÄUME MIT FLÄCHE]

Obergeschoss: [RÄUME MIT FLÄCHE]

Dachgeschoss: [AUSGEBAUT / NICHT AUSGEBAUT / ANGABE]

Keller: [ANGABE]

AUSSTATTUNG

Böden: [ANGABE] · Bäder: [ANZAHL UND ANGABE] · Küche: [ANGABE]

Heizung: [ANGABE] · Fenster: [ANGABE]

GRUNDSTÜCK UND AUSSENANLAGEN

Grundstücksfläche: [ANGABE] m² · Garten: [ANGABE]

Terrasse: [ANGABE] · Garage oder Stellplatz: [ANGABE]

LAGE

[Konkret: Linie und Fahrzeit zum Zentrum, Einkauf, Schule, Arzt.]

KOSTEN

Kaltmiete: [BETRAG] € · Nebenkosten: [BETRAG] € · Heizkosten: [BETRAG] €

Kaution: [BETRAG] €

ENERGIEAUSWEIS (Pflichtangaben)

Art: [Energiebedarfsausweis / Energieverbrauchsausweis]

Endenergie[bedarf/verbrauch]: [WERT] · Energieträger Heizung: [ANGABE]

Baujahr: [JAHR] · Energieeffizienzklasse: [KLASSE]

KONTAKT

[Wie und wann Interessenten dich erreichen.]

Die fünf Pflichtangaben

Liegt zum Zeitpunkt deiner Anzeige ein Energieausweis vor, gehören diese fünf Angaben nach § 87 des Gebäudemodernisierungsgesetzes in die Anzeige. Bei einem Wohngebäude sind es alle fünf.

1	Art des Energieausweises Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis	Deckblatt des Ausweises
2	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch der Wert für das Gebäude	im Ausweis genannt
3	Wesentliche Energieträger für die Heizung zum Beispiel Erdgas, Fernwärme, Strom	im Ausweis genannt
4	Baujahr des Gebäudes nur bei Wohngebäuden	im Ausweis genannt
5	Energieeffizienzklasse nur bei Wohngebäuden	im Ausweis genannt

Alle fünf Werte übernimmst du wörtlich aus dem Ausweis. Du rechnest nichts um und schätzt nichts. Wer die Angaben vorsätzlich oder leichtfertig weglässt, handelt ordnungswidrig; die Geldbuße reicht nach § 108 Absatz 2 Nummer 2 GModG bis zu zehntausend Euro.

Liegt kein Energieausweis vor, entsteht aus § 87 keine Angabepflicht in der Anzeige. Ob du überhaupt einen brauchst, regeln die §§ 79 ff. GModG. Das ist eine andere Frage und im Zweifel eine für den Energieberater.

Zwölf Prompts zum Kopieren

Kopiere den Block, setze deine Angaben in die eckigen Klammern und prüfe das Ergebnis, bevor es online geht.

01 Objektbeschreibung aus Stichpunkten

Schreibe die Objektbeschreibung für ein Vermietungs-Exposé.

Objektdaten:

- Objekttyp: [z. B. 3-Zimmer-Wohnung, 2. OG]
- Fläche: [z. B. 74 m²]
- Zimmer: [z. B. Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Bad]
- Ausstattung: [z. B. Parkett, Wanne und Dusche, Einbauküche 2023]
- Besonderheit: [z. B. Südbalkon]
- Zielgruppe: [z. B. Paare, kleine Familien]

Ton: sachlich und einladend, keine Superlative.

Länge: 90 bis 120 Wörter.

Grenze: Erfinde keine Angaben, die oben nicht stehen. Fehlt etwas

Wichtiges, schreibe [FEHLT: ...] an die Stelle.

- ✓ **Warum das funktioniert:** Die Stichpunkte liefern die Fakten, und die Längenangabe verhindert Textwüsten. Entscheidend ist die Grenzzelle: sie zwingt das Modell, Lücken zu benennen statt sie zu füllen.

02 Lagebeschreibung ohne Floskeln

Schreibe den Abschnitt "Lage" für ein Vermietungs-Exposé.

Adresse/Stadtteil: [ANGABE]

Diese Angaben sind belegt und dürfen verwendet werden:

- ÖPNV: [z. B. Straßenbahn Linie 4, 6 Minuten zu Fuß, 15 Minuten zum Hauptbahnhof]
- Einkauf: [z. B. Supermarkt 300 m]
- Schule/Kita: [ANGABE]
- Sonstiges: [ANGABE]

Ton: konkret und nüchtern.

Länge: 60 bis 90 Wörter.

Grenze: Nutze ausschließlich die Angaben oben. Formuliere keine

Bewertungen wie "begeehrt", "gefragt" oder "hochwertig". Ergänze keine

Sehenswürdigkeiten, Gewässer, Parks oder Entfernungen aus eigenem Wissen.

- ✓ **Warum die letzte Zeile so ausführlich ist:** Genau hier erfinden Modelle am liebsten. Der Prüf-Prompt gegen erfundene Angaben (Prompt 11) findet solche Zusätze im fertigen Text.

03 Anzeigentitel in Varianten

Formuliere 5 Varianten für den Titel einer Vermietungsanzeige.

Objekt: [OBJEKTTYPE] mit [ZIMMERZAHL] Zimmern, [FLÄCHE] m², in [ORT], [STADTTTEIL]

Auffälligstes Merkmal: [ANGABE]

Vorgaben:

- maximal 80 Zeichen
- Objekttyp, Zimmerzahl, Fläche und Lage müssen erkennbar sein
- keine Ausrufezeichen, kein "exklusiv", kein "Traumwohnung"
- eine Variante sachlich, eine mit dem Merkmal zuerst

- ✓ **Warum fünf Varianten:** Der Titel entscheidet, ob jemand die Anzeige überhaupt öffnet. Fünf Vorschläge nebeneinander zeigen schneller als ein einzelner, welche Reihenfolge der Angaben trägt. 80 Zeichen sind ein sicherer Startwert; die tatsächliche Grenze prüfst du im Portal.

04 Ausstattungsliste in Fließtext

Aus Stichpunkten wird ein lesbarer Absatz. Beim Ausformulieren kommen allerdings gern Bewertungen dazu, die niemand geliefert hat.

Formuliere aus der folgenden Ausstattungsliste einen Fließtext-Absatz für ein Vermietungs-Exposé.

Ausstattung:

- Böden: [ANGABE]
- Bad: [ANGABE]
- Küche: [ANGABE]
- Heizung: [ANGABE]
- Fenster: [ANGABE]
- Außenbereich: [ANGABE]
- Stellplatz: [ANGABE]
- Keller oder Abstellraum: [ANGABE]

Ton: sachlich und beschreibend.

Länge: 60 bis 90 Wörter.

Grenze: Verwende ausschließlich die Angaben oben. Ergänze keine Zustandsbewertungen wie "hochwertig", "modern" oder "neuwertig", wenn sie nicht in der Liste stehen. Punkte ohne Angabe lässt du weg. Steht dort noch [ANGABE], schreibe [FEHLT: ...] statt eines erfundenen Werts.

- ✓ **Prüfen:** Lies den Absatz gegen deine Liste und streiche jedes Wort, das eine Bewertung enthält. Was im Exposé steht, muss bei der Besichtigung standhalten.

05 Text auf eine Zielgruppe zuschneiden

Derselbe Text bekommt eine andere Reihenfolge. Für eine Familie zählt der Schulweg, für Pendler zählt die Anbindung. Die Fakten bleiben dieselben.

Passe den folgenden Exposé-Text an eine Zielgruppe an.

Zielgruppe: [Z. B. BERUFSPENDLER, KLEINE FAMILIE, STUDIERENDE, PAAR IM RUHESTAND]

Text:

[FERTIGEN TEXT EINFÜGEN]

Aufgabe: Stelle die Merkmale nach vorn, die für diese Zielgruppe zählen, und kürze, was für sie nebensächlich ist.

Grenze: Ändere keine Zahlen, keine Flächen und keine Angaben aus dem Energieausweis. Füge keine neuen Merkmale hinzu. Beschreibe ausschließlich die Immobilie: Die Zielgruppe steuert nur die Reihenfolge, im Text wird sie nicht genannt. Formuliere keine Sätze wie "ideal für" oder "geeignet für". Fehlt ein Merkmal, das für die Zielgruppe wichtig wäre, schreibe darunter [FEHLT: ...].

- ✓ **Prüfen:** Der Zuschnitt beschreibt die Wohnung. Eine Vorauswahl unter Bewerbern gehört nicht ins Exposé. Sätze wie „ideal für junge Paare“ sagen nichts über das Objekt und lesen sich wie eine Vorauswahl. Beschreibe stattdessen das Merkmal selbst, also den Schnitt, die Fläche oder den Schulweg.

06 Auf die Zeichengrenze des Portals kürzen

Jedes Portal hat ein eigenes Limit für das Beschreibungsfeld. Kürzen von Hand trifft meist zuerst die Angaben, die drinbleiben müssen.

Kürze den folgenden Exposé-Text auf maximal [ZEICHENGRENZE] Zeichen einschließlich Leerzeichen.

Text:

[FERTIGEN TEXT EINFÜGEN]

Reihenfolge beim Kürzen:

1. Wiederholungen streichen
2. Füllwörter und Bewertungen streichen
3. nebensächliche Ausstattungsdetails streichen

Grenze: Diese Angaben bleiben vollständig erhalten: Objekttyp, Zimmerzahl, Fläche, Lage, Kosten und die Angaben aus dem Energieausweis. Formuliere die erhaltenen Angaben nicht neu und ergänze nichts. Gib am Ende die Zeichenzahl an.

- ✓ **Prüfen:** Die Zeichenzahl am Ende ist eine Schätzung des Modells. Zähl im Eingabefeld des Portals selbst nach und sieh zuerst nach, ob die Pflichtangaben den Schnitt überstanden haben.

07 Kostenübersicht formulieren

In diesem Abschnitt entstehen die meisten Rückfragen, meist weil eine Position fehlt.

Formuliere den Abschnitt "Kosten" für ein Vermietungs-Exposé.

Angaben:

- Kaltmiete: [BETRAG] Euro
- Nebenkostenvorauszahlung: [BETRAG] Euro
- Heizkostenvorauszahlung: [BETRAG] Euro
- Kaution: [BETRAG] Euro
- Sonstiges: [Z. B. STELLPLATZMIETE]

Aufgabe: Gib die Beträge einzeln aus und nenne die Warmmiete als Summe aus Kaltmiete und den beiden Vorauszahlungen.

Grenze: Rechne nur mit den Beträgen oben. Fehlt eine Angabe, schreibe [FEHLT: ...] statt eines geschätzten Werts. Fehlt eine der Vorauszahlungen, bilde keine Summe. Bezeichne die Vorauszahlungen an keiner Stelle als Endbetrag.

- ✓ **Prüfen:** Rechne die Summe nach. Und achte darauf, dass die Vorauszahlungen als Vorauszahlung erkennbar bleiben, weil die Abrechnung erst später folgt.

08 Kontakt und nächster Schritt

Der letzte Absatz entscheidet, wie Interessenten sich melden. Er ist auch die Stelle, an der unbeabsichtigt Zusagen entstehen.

Schreibe den Abschluss eines Vermietungs-Exposés mit Kontaktweg und nächstem Schritt.

Angaben:

- Kontaktweg: [Z. B. ÜBER DAS PORTAL, TELEFON, E-MAIL]
- Erreichbarkeit: [Z. B. WERKTAGS AB 17 UHR]
- Besichtigung: [Z. B. SAMSTAGS, EINZELTERMINE]

Ton: freundlich und knapp.

Länge: höchstens 40 Wörter.

Grenze: Nenne keine Zusagen zu Einzugsterminen oder zur Reihenfolge der Vergabe. Fordere keine Unterlagen und keine personenbezogenen Daten an.

- ✓ **Prüfen:** Ein fester Einzugstermin und die Vergabe „nach Eingang der Anfragen“ gehören nur ins Exposé, wenn du beides auch einhalten willst. Unterlagen wie eine Selbstauskunft kommen später im Gespräch, nicht in der Anzeige.

09 Von Verkauf auf Vermietung umschreiben

Wer ein Objekt erst verkaufen wollte und es nun vermietet, hat den Text meist schon. Er ist nur auf den falschen Leser geschrieben.

Schreibe den folgenden Verkaufstext in einen Vermietungstext um.

Text:

[VERKAUFSTEXT EINFÜGEN]

Aufgabe:

- ersetze die Kaufpreis-Logik durch Kaltmiete, Vorauszahlungen und Kautions
- entferne Argumente, die sich an Kapitalanleger richten, etwa Rendite, Wertsteigerung oder Eigennutzung nach dem Kauf
- richte die Ansprache an Menschen, die dort wohnen wollen

Grenze: Übernimm alle Objektdaten unverändert. Erfinde keine Mietbeträge. Wo eine Angabe zur Miete fehlt, schreibe [FEHLT: ...].

- ✓ **Prüfen:** Die Angaben aus dem Energieausweis gelten in beiden Fällen und bleiben erhalten. Reste aus dem Verkaufstext wie „provisionsfrei“ oder „bezugsfrei nach Kaufabwicklung“ fallen beim schnellen Lesen selten auf.

10 Prüf-Prompt gegen Floskeln

Der erste der beiden Prüf-Prompts. Er bewertet einen fertigen Text.

Prüfe den folgenden Exposé-Text auf inhaltsleere Formulierungen.

Text:

[FERTIGEN TEXT EINFÜGEN]

Gib eine Tabelle mit drei Spalten aus:

1. die Formulierung im Text
2. warum sie nichts aussagt
3. welche konkrete Angabe an ihre Stelle gehört

Achte besonders auf Bewertungen ohne Grundlage ("hochwertig", "exklusiv", "begehrte"), auf Allgemeinplätze zur Lage ("gute Anbindung", "ruhig gelegen", "alles in der Nähe") und auf Superlative.

Grenze: Schreibe den Text nicht um. Gib nur die Tabelle aus. In Spalte 3 benennst du nur, welche Angabe fehlt, und nennst keinen Wert dafür.

- ✓ **Prüfen:** Die dritte Spalte ist eine Frageliste an dich. Das Modell weiß nicht, wie weit der Supermarkt entfernt ist, es weiß nur, dass die Angabe fehlt.

11 Prüf-Prompt gegen erfundene Angaben

Der wichtigste Prompt in dieser Sammlung. Er vergleicht den Text mit den Daten, aus denen er entstehen sollte.

Ich habe einen Exposé-Text und die Objektdaten, aus denen er entstanden sein soll. Prüfe Satz für Satz, ob jede Aussage durch die Daten gedeckt ist.

Objektdaten:
[LISTE EINFÜGEN]

Text:
[TEXT EINFÜGEN]

Gib drei Listen aus:

1. Aussagen, die durch die Daten gedeckt sind
2. Aussagen, die über die Daten hinausgehen
3. Angaben aus den Daten, die im Text fehlen

Grenze: Bewerte nur den Abgleich. Ergänze nichts aus eigenem Wissen und prüfe keine Angabe gegen externe Quellen.

- ✓ **Prüfen:** Liste 2 ist die wichtige. Dort steht, was das Modell ergänzt hat, ohne dass jemand es geliefert hätte: ein Stadtteil, der zur Stadt wird, ein Fluss, der nicht dort fließt, ein Supermarkt, den niemand genannt hat.

12 Übersetzung ins Englische

Der Prompt richtet sich an internationale Interessenten, die in Deutschland eine Wohnung suchen. Die deutschen Begriffe bleiben sichtbar, weil im Mietvertrag später keine englischen stehen.

Übersetze den folgenden Exposé-Text ins Englische, für internationale Interessenten in Deutschland.

Text:
[TEXT EINFÜGEN]

Vorgaben:

- behalte alle Zahlen, Flächen und Beträge unverändert bei, einschließlich der Maßeinheiten
- übersetze Fachbegriffe und setze den deutschen Begriff in Klammern dahinter, etwa "service charges (Nebenkosten)" oder "deposit (Kaution)"
- behalte die Abschnittsstruktur bei

Grenze: Übernimm die Angaben aus dem Energieausweis wörtlich und rechne keine Werte um. Ergänze keine Erklärungen zum deutschen Mietrecht.

- ✓ **Prüfen:** Die englische Fassung steht neben der deutschen und ergänzt sie.

Die Prüfliste vor dem Veröffentlichen

Jeden KI-Text gegen die Objektdaten prüfen, Satz für Satz. Modelle füllen Lücken mit dem, was statistisch passt, deshalb musst du selbst kontrollieren.

- ☐ **Flächen und Zimmerzahl** stimmen mit dem Grundriss überein
- ☐ **Alle Kosten** genannt: Kaltmiete, Nebenkosten, Heizkosten, Kaution
- ☐ **Die fünf Pflichtangaben** aus dem Energieausweis sind vollständig und wörtlich übernommen
- ☐ **Keine erfundenen Orte**, Gewässer, Entfernungen oder Einrichtungen, die niemand geliefert hat
- ☐ **Keine Bewertungen ohne Grundlage**: „begeehrt“, „exklusiv“, „hochwertig“ raus
- ☐ **Keine Zusagen**, die du nicht halten kannst, etwa zu Renovierungen oder Einzugsterminen
- ☐ **Ausstattung** beschreibt den Ist-Zustand, nicht den geplanten
- ☐ **Fotos** zeigen dasselbe Objekt, das der Text beschreibt

Das Exposé ist Textarbeit. Die Daten kommen von dir.

Die Prompts sparen dir das Formulieren. Was sie nicht können: deine Objektdaten kennen, den Energieausweis lesen oder die Anzeige veröffentlichen.

Was die Prompts übernehmen

- ✓ Aus Stichpunkten lesbare Absätze machen
- ✓ Einen fertigen Text kürzen oder umschreiben
- ✓ Formulierungen gegen Floskeln prüfen
- ✓ Den Text ins Englische übersetzen

Was bei dir bleibt

- ✓ Flächen, Kosten und Zimmerzahl
- ✓ Die Angaben aus dem Energieausweis
- ✓ Fotos und Grundriss der Einheit
- ✓ Die Prüfung vor dem Veröffentlichen

IMMOBILIEN DIGITAL VERWALTEN

Objektdaten, Dokumente und der Weg zur Anzeige an einem Ort

In immocloud liegen Flächen, Mietverträge und Dokumente an der Einheit. Von dort überträgst du das Exposé über die Verknüpfung mit ImmoScout24 direkt ins Portal.

45 Tage kostenlos testen

app.immocloud.de/register

Diese Vorlage ersetzt keine Rechtsberatung. Ob und welche Angaben im Einzelfall verpflichtend sind, hängt vom Gebäude und vom vorliegenden Energieausweis ab. Wende dich im Zweifel an einen Anwalt oder einen Experten für Mietrecht.