

Tipps für die Immobiliensuche

Geprüft und aktualisiert: **07/2026** · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Erfolgreiche Immobiliensuche beginnt mit dem Budget, nicht mit den Portalen: Erst Kreditrahmen und Rücklagen klären, dann mehrere Lagen anhand der Bodenrichtwerte (BORIS, in NRW TIM-online) vergleichen. Danach breit suchen, Online-Börsen mit Suchagenten, Kleinanzeigen, Zeitungen, Aushänge im Wunschviertel und das persönliche Netzwerk. In umkämpften Lagen helfen Makler ohne Exklusivbindung.

In vielen Regionen ist die Nachfrage nach Immobilien hoch und das Angebot begrenzt. Die Suche nach der passenden Immobilie kostet Zeit und bringt Rückschläge mit sich, etwa wenn ein anderer Interessent mehr bietet oder die Traumimmobilie über dem Budget liegt.

Die folgenden Tipps helfen dir auf dem Weg ins Eigenheim und zeigen, wie du am besten vorgehst.

Wie viel Immobilie kannst du dir leisten? Plane dein Budget

Die Idee vom eigenen Häuschen oder der schicken Eigentumswohnung klingt verlockend, der klassische Fehler ist, sich sofort auf die Suche zu stürzen. Kläre zuerst, was du ausgeben kannst: Prüfe, welchen Kredit du mit deinem Einkommen bedienen könntest, und checke deine Rücklagen. Daraus ergibt sich dein Gesamtbudget und damit die Preislage, in der du suchst. Die Rechnung dazu liefert unser Artikel [Wie viel Immobilie kann ich mir leisten?](#) samt [Budgetrechner](#).

Schau dir unterschiedliche Lagen an und prüfe Immobilien- und Grundstückspreise

In angesagten Lagen möchte jeder wohnen, das Angebot ist knapp, die Preise sind hoch. Fokussiere dich nicht auf ein einzelnes Viertel, sondern vergleiche mehrere Lagen, die für dich infrage kommen. Ein zentrales Kriterium sind die Preise.

Bei BORIS Deutschland findest du die amtlichen Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse, so siehst du sofort, ob eine Lage in dein Budget passt. Für Käufe in Nordrhein-Westfalen ist zusätzlich TIM-online eine gute Hilfe, um Lagen und Flurstücke einzuschätzen. Beide Dienste sind kostenlos.

Suche online nach geeigneten Angeboten

Durchsuche die Immobilienbörsen im Internet und richte Suchagenten ein, du wirst automatisch benachrichtigt, sobald neue Angebote deine Kriterien erfüllen. So suchen allerdings die meisten. Es lohnt sich deshalb, zusätzliche Wege zu gehen: Kleinanzeigenportale, Tageszeitungen und regionale Wochenblätter liefern regelmäßig Angebote, die auf den großen Portalen nie erscheinen.

Noch bequemer: Unsere [Immobiliensuche](#) durchsucht 48 Quellen gleichzeitig, von den großen Börsen bis zu Kleinanzeigen, und meldet dir passende Objekte automatisch.

Überlege alternative Suchwege

Mach deine Suche bekannt und sprich möglichst oft darüber. Viele Immobilien wechseln den Besitzer, ohne je inseriert zu werden, etwa nach Trennungen oder wenn Erben das Haus des Verstorbenen verkaufen. Vielleicht kennst du einen Anwalt oder hast Kontakt zu einem Bestattungsunternehmen, wo solche Verkäufe früh bekannt werden.

Bei solchen Anfragen ist Fingerspitzengefühl gefragt: Hinterlasse einfach deine Kontaktdaten mit der Bitte um Weiterleitung, so können Verkäufer auf dich zukommen, ohne sich bedrängt zu fühlen.

Mache deine Immobiliensuche bekannt

Hast du eine bestimmte Lage im Auge, suche dort direkt: Ein Aushang im Supermarkt oder am Schwarzen Brett macht dein Gesuch im Viertel sichtbar. Beim Spaziergang kommst du mit Anwohnern ins Gespräch und erfährst, ob in der Nachbarschaft ein Verkauf ansteht. Auch Flyer in den Briefkästen des Wunschviertels funktionieren erstaunlich gut.

Damit Makler und Verkäufer auf dich aufmerksam werden, lohnt eine Suchanzeige, in Wochenblättern oder auf den Online-Börsen.

Zusammenarbeit mit einem Immobilienmakler

In beliebten Gebieten ist es fast unmöglich, allein fündig zu werden. Dann ist die Zusammenarbeit mit einem oder mehreren Maklern sinnvoll, sie kennen Objekte oft vor der Veröffentlichung. Willst du mehrere Makler parallel suchen lassen, schließe keinen Exklusivvertrag ab, der dich an ein einzelnes Büro bindet.

Fazit: Mit guter Planung ins Eigenheim

Plane deine Suche, statt unvorbereitet zu starten: Budget zuerst, dann Lagenvergleich, dann breit gestreute Suche über alle Kanäle. Lege dich nicht zu früh auf eine Gegend oder einen Immobilientyp fest, je flexibler du bleibst, desto schneller wirst du fündig. Und wenn das passende Objekt auftaucht, entscheidet die Geschwindigkeit deiner Finanzierung.

[Immobiliensuche](#)
[Erstgespräch vereinbaren](#)

QUELLEN UND STAND

§ BORIS Deutschland / TIM-online NRW: amtliche Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse