

## ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

# Ein kleiner Eigenmitteleinsatz macht die Prozentzahl groß: Einen Hebeleffekt mit demselben Objekt prüfen

Wie zeigt ein eigener Rechenfall, dass mehr Fremdkapital sowohl die ausgewiesene Eigenmittelrendite als auch den Verlust relativ zum Einsatz vergrößern kann?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Zwei Präsentationen desselben Objekts nennen unterschiedliche Prozentsätze auf das eingesetzte Eigenkapital. Das kann allein daran liegen, dass sie verschiedene Schulden annehmen. Für dein Verständnis ist deshalb eine gleichbleibende Objektbasis wichtig. Der folgende vereinfachte Rechenfall erklärt die Wirkung einer veränderten Finanzierung; er ist keine Anlageempfehlung und kein vollständiges Renditemodell.

## Das Beispiel bewusst eng definieren

Ein ausschließlich fiktives Objekt wird mit 200.000 Euro angesetzt. Nach den für das Beispiel vollständig erfassten Objektzahlungen, jedoch vor Finanzierung, verbleiben jährlich 10.000 Euro. Variante A verwendet 100.000 Euro Eigenmittel und 100.000 Euro Kredit. Für diesen Kredit setzen wir frei erfundene jährliche Zinszahlungen von 4.000 Euro an. Es bleiben vor Tilgung und Steuern 6.000 Euro.

Die hier eigens definierte Kennzahl lautet: dieser verbleibende Betrag geteilt durch die anfänglichen Eigenmittel. Für A sind das sechs Prozent. Sie ist ausdrücklich keine behauptete Gesamtrendite. Erwerbsnebenkosten, Tilgung, Steuern und Veränderungen des Objektwerts werden in dieser ersten Rechnung nicht berücksichtigt.

## Nur die Finanzierung verändern

Variante B setzt 50.000 Euro Eigenmittel und 150.000 Euro Kredit ein. Die angenommenen Zinszahlungen betragen nun 6.000 Euro. Vom unveränderten Objektbetrag bleiben 4.000 Euro. Geteilt durch 50.000 Euro ergeben sich acht Prozent nach derselben engen Definition.

Der ausgezahlte Betrag ist kleiner als in A, die Prozentzahl aber größer. Das ist kein Beweis, dass B für dich geeigneter wäre. Es zeigt, wie stark der Nenner die Aussage beeinflusst. Die gewählten Zinsbeträge sind reine Lernannahmen, keine Angebote und keine Aussage darüber, wie Banken einen höheren Kredit tatsächlich bepreisen würden.

### **Dieselbe Rechnung im schwächeren Fall**

Nun verbleiben aus dem Objekt vor Finanzierung nur 5.000 Euro. In A ergibt sich nach den unveränderten angenommenen Zinsen ein Betrag von 1.000 Euro, also ein Prozent der Eigenmittel. In B fehlen 1.000 Euro, entsprechend minus zwei Prozent. Die zuvor größere Kennzahl schützt nicht vor einem negativen laufenden Ergebnis.

Betrachte daneben einen rein angenommenen Wertverlust von 20.000 Euro. Bezogen auf den anfänglichen Eigenmitteleinsatz sind das 20 Prozent in A und 40 Prozent in B, bevor Verkaufsaufwendungen oder andere Effekte betrachtet werden. Es wird weder ein tatsächlicher Verkaufserlös noch ein künftiger Wert behauptet.

### **Aus dem Prozentsatz wieder eine prüfbare Entscheidung machen**

Lass dir bei einer realen Darstellung Objektgrundlage, Schulden, Zinsen, Tilgung, Kosten und Bezugszeitraum offenlegen. Trenne laufenden verfügbaren Geldbetrag von Wertänderung und rechnerischer Kennzahl. Je weniger Eigenmittel eine Prozentzahl voraussetzt, desto wichtiger ist die Frage, wie zusätzliche Zahlungen im ungünstigen Verlauf getragen werden. Eine größere Zahl allein beantwortet diese Frage nicht.

## DEIN ARBEITSBOGEN

# Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

**01 / Objektbasis**

Ansatz des Objekts und laufender Betrag vor Finanzierung – in allen Varianten gleich

**02 / Finanzierung je Variante**

Eigenmittel, Kredit und Zinszahlungen je Variante

**03 / Laufendes Ergebnis**

Betrag nach Zinsen, vor Tilgung und Steuern; Kennzahl mit ihrer Definition

**04 / Schwächerer Fall**

Ergebnis je Variante, wenn aus dem Objekt weniger verbleibt

**05 / Wertverlust**

Angenommener Wertverlust im Verhältnis zu den Eigenmitteln je Variante

**06 / Fehlende Posten**

Tilgung, Erwerbsnebenkosten, Steuern, Bezugszeitraum: Was fehlt in der Darstellung?

**07 / Ungünstiger Verlauf**

Wie würdest du zusätzliche Zahlungen tragen? Wer prüft das mit dir?

## QUELLEN UND GRENZEN

# Nachlesen und richtig einordnen

Eigene redaktionelle Einordnung ohne extern recherchierte Fakten.

## Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P06-0008-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich und Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.