

ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

In zwei Jahren 21 Prozent mehr Wert: Gesamte Veränderung und jährliche Rate bei einer Immobilie unterscheiden

Wie lese ich eine mehrjährige Wertveränderung, ohne sie als jährlich wiederkehrenden Gewinn auszugeben?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine Präsentation nennt eine deutliche Wertsteigerung zwischen Kauf und späterem Bewertungsdatum. Das kann als Gesamtveränderung rechnerisch richtig sein und trotzdem missverständlich wirken, wenn die Zahl neben einer jährlichen Mietkennzahl steht. Für deinen Vergleich brauchst du deshalb Zeitspanne und Rechenart.

Dieser eigene Lernfall verwendet frei angenommene Werte. Er prognostiziert keinen Immobilienpreis und ermittelt keine vollständige Anlagerendite. Mieten, Finanzierung, Steuern, Kauf- und Verkaufskosten fehlen ausdrücklich in der isolierten Wertbetrachtung.

Zwei Werte und einen Zeitraum festlegen

Im Beispiel steigt eine angenommene Objektbewertung von 100.000 auf 121.000 Euro innerhalb von genau zwei Jahren. Die gesamte Veränderung beträgt 21.000 Euro beziehungsweise 21 Prozent des Anfangswerts.

Das bedeutet nicht, dass die Bewertung in jedem Jahr um 21 Prozent gestiegen wäre. Auch eine gleichmäßige tatsächliche Entwicklung innerhalb des Zeitraums ist durch Anfangs- und Endwert allein nicht belegt. Dazwischen könnte ein anderer Verlauf gelegen haben.

Eine jährliche Vergleichsrate eigens definieren

Für einen Verständnistest suchen wir die gleichbleibende jährliche Rate, die zweimal hintereinander auf den jeweiligen Wert angewendet denselben Endwert ergibt. Bei zehn Prozent lautet die Rechnung $100.000 \text{ mal } 1,10 \text{ mal } 1,10 \text{ gleich } 121.000 \text{ Euro}$. Die geometrische jährliche Vergleichsrate dieses Falls beträgt damit zehn Prozent.

Die einfache Division 21 Prozent durch zwei ergibt zwar 10,5 Prozent. Würde man diese 10,5 Prozent jedoch in beiden Jahren jeweils auf den fortgeschriebenen Wert anwenden, entstünde ein anderer Endbetrag. Unterschiedliche Rechenarten werden daher nicht ohne Kennzeichnung gleichgesetzt.

Einen Bewertungsanstieg nicht als Auszahlung behandeln

Der angenommene Mehrwert ist noch kein auf deinem Konto eingegangener Gewinn. Bei einem tatsächlichen Verkauf wären erzielbarer Preis, offene Schuld und weitere konkrete Folgen zu berücksichtigen. Eine Bewertung kann zudem von einem tatsächlich realisierten Preis abweichen. Der Beitrag behauptet keine Höhe dieser Differenz.

Wenn eine Darstellung Mietertrag und Wertveränderung zusammenfasst, müssen auch deren Zeitpunkte und die zugrunde liegenden Beträge nachvollziehbar sein. Zwei isolierte Prozentzahlen lassen sich nicht automatisch zu einer vollständigen jährlichen Eigenkapitalrendite addieren.

Die richtige Rückfrage stellen

Bitte bei jeder gezeigten Zahl um Anfangs- und Enddatum, Anfangswert, Endwert und verwendete Formel. Frage außerdem, ob reale Zahlungen, Bewertungen oder Annahmen vorliegen.

Dein Ergebnis muss keine komplizierte Kennzahlensammlung sein. Es genügt, wenn die gesamte Veränderung, eine gegebenenfalls eigens berechnete jährliche Vergleichsrate und tatsächlich erhaltenes Geld nicht mehr miteinander verwechselt werden. Für eine reale Investitionsentscheidung ist eine wesentlich umfassendere individuelle Prüfung erforderlich.

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 / Gezeigte Zahl

Welche Wertänderung, in welcher Darstellung?

02 / Daten

Anfangs- und Enddatum, Anfangswert, Endwert

03 / Art der Werte

Reale Zahlungen, Bewertungen oder Annahmen?

04 / Gesamtveränderung

Betrag und Prozent über den ganzen Zeitraum

05 / Jährliche Rate

Verwendete Formel: geometrisch oder einfache Division? Gekennzeichnet?

06 / Erhaltenes Geld

Was ist tatsächlich zugeflossen? Bewertungsanstieg nicht als Auszahlung eintragen

07 / Fehlende Posten

Mieten, Finanzierung, Steuern, Kauf- und Verkaufskosten

08 / Rückfrage

Was fragst du bei der Person nach, die die Zahl präsentiert?

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-P06-0035-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich und Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.