

ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Das Immobilienkapital ist nominal gewachsen: Den Zuwachs an einem ausdrücklich gewählten Preismaßstab messen

Wie berechne ich den realen Vergleich, ohne einen Verbraucherpreisindex mit meinem persönlichen Wohnziel gleichzusetzen?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Nach einer Immobilienanlage stehen nominell mehr Euro zur Verfügung als am Anfang. Ob damit auch mehr gekauft werden kann, ist eine zweite Frage. Dafür muss der Zeitraum und der gewählte Preismaßstab ausdrücklich feststehen. Ein allgemeiner Preisindex und der Preis deines nächsten konkreten Hauses sind nicht automatisch dasselbe.

Eine Bezugsgröße wählen

Dieses Beispiel verwendet einen künstlichen Warenkorb als Rechenmaßstab. Es enthält keine aktuellen Inflationswerte und keine Behauptung über österreichische oder deutsche Hauspreise. Steuern, weitere Einzahlungen und Entnahmen sind im Modell bereits ausgeschlossen; Anfangs- und Endbetrag sind vergleichbar definiert.

Am Anfang beträgt das Kapital 100.000 Euro. Nach dem betrachteten Zeitraum sind es 110.000 Euro. Der nominale Zuwachs beträgt 10.000 Euro oder zehn Prozent. Im selben Zeitraum verteuert sich der gewählte fiktive Warenkorb von 100 auf 112 Einheiten, also um zwölf Prozent.

Die gleiche Kaufkraft als Endbetrag ausdrücken

Um am Ende dieselbe Warenkorbmenge wie zu Beginn bezahlen zu können, wären im Modell 112.000 Euro nötig. Tatsächlich stehen nur 110.000 Euro bereit. Gegenüber dieser Anforderung fehlen 2.000 Euro.

In Anfangskraft ausgedrückt entsprechen die 110.000 Euro nun 110.000 geteilt durch $1,12 =$ rund $98.214,29$ Euro. Bezogen auf die anfänglichen 100.000 Euro ist das eine reale Veränderung von rund minus $1,79$ Prozent. Die Rechnung lautet $1,10$ geteilt durch $1,12$ minus 1 .

Die grobe Differenz zehn minus zwölf gleich minus zwei Prozentpunkte ist nicht exakt dieselbe Verhältnisrechnung. Für den hier beschriebenen Test wird deshalb die vollständige Formel verwendet.

Den persönlichen Immobilienbedarf gesondert betrachten

Wenn dein eigentliches Ziel ein bestimmter Wohnungsanteil ist, brauchst du dessen künftig erforderlichen Geldbetrag beziehungsweise mehrere begründete Varianten. Das Warenkorbmodell beweist nicht, dass genau diese Wohnung zwölf Prozent teurer geworden wäre oder künftig werden wird. Auch ein allgemeiner Hauspreisindex wäre noch keine Bewertung des konkreten Objekts.

Die richtige Ergebnisbezeichnung verwenden

Bewahre nominalen Endbestand, gewählten Preismaßstab und reale Vergleichsgröße nebeneinander auf. Bei unterschiedlichen Zeiträumen müssen zunächst die Zeitbasen vereinheitlicht werden. Bei zusätzlichen Zahlungen ist eine einfache Anfangs-Ende-Quote möglicherweise nicht mehr passend.

Die Kaufkraftrechnung kann somit einen nominellen Zuwachs richtig einordnen. Sie bewertet keine reale Anlage und gibt keine sichere Schutzstrategie gegen Inflation vor. Für den nächsten Immobilienkauf bleibt entscheidend, welcher konkrete Betrag dann verfügbar und tatsächlich erforderlich ist.

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 / Zeitraum

Anfangs- und Enddatum

02 / Anfangs- und Endbetrag

Vergleichbar definiert? Einzahlungen, Entnahmen, Steuern berücksichtigt?

03 / Nominaler Zuwachs

Betrag und Prozent

04 / Preismaßstab

Welcher Maßstab, welche Veränderung im selben Zeitraum?

05 / Reale Veränderung

Rechnung: $(1 + \text{nominaler Zuwachs})$ geteilt durch $(1 + \text{Preisänderung})$ minus 1

06 / Persönlicher Bedarf

Künftig erforderlicher Betrag für dein Wohnziel, mehrere begründete Varianten

07 / Ergebnis

Nominal, Maßstab und real nebeneinander; verfügbarer und erforderlicher Betrag

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-P06-0093-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich und Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.