

ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Zwei Immobilienbeteiligungen melden Prozentwerte: Das Gesamtergebnis mit den tatsächlichen Einsätzen rechnen

Wie ermittle ich den gemeinsamen Wertzuwachs ungleich großer Anlagen ohne ungeprüften Durchschnitt der Prozentsätze?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Zwei Immobilienbeteiligungen melden für dasselbe Jahr unterschiedliche Prozentwerte. Wenn deine Einsätze stark verschieden sind, beschreibt deren einfacher Durchschnitt dein eigenes Gesamtergebnis nicht richtig. Zuerst müssen die Euroveränderungen zu den tatsächlichen Kapitalbeträgen passen.

Einen vergleichbaren Zeitraum und Bestandsbegriff festlegen

Für unseren vollständig fiktiven Fall werden beide Anlagen genau am Jahresanfang mit dem genannten Betrag gehalten. Es gibt keine weiteren Einzahlungen, Ausschüttungen, Entnahmen, Kosten oder Steuern. Die angegebenen Prozentwerte beschreiben jeweils die gesamte Wertänderung bis zum Jahresende. Sie sind keine aktuellen Anbieterzahlen.

In einem realen Bericht muss zunächst geklärt werden, ob die Werte überhaupt dieselbe Grundlage besitzen. Ein Kursgewinn ohne Ausschüttung, eine Gesamtrendite und eine ausgewiesene Ausschüttungsquote sind nicht ohne Prüfung austauschbar.

Die eigene Eurorechnung erstellen

In Beteiligung A stecken 90.000 Euro. Ihre angenommene Wertänderung beträgt plus zehn Prozent, also plus 9.000 Euro. Am Ende stehen 99.000 Euro.

In Beteiligung B stecken 10.000 Euro. Ihre angenommene Veränderung beträgt minus zwanzig Prozent, also minus 2.000 Euro. Der Endwert liegt bei 8.000 Euro.

Zusammen waren 100.000 Euro eingesetzt, und die Endwerte ergeben 107.000 Euro. Die gemeinsame Veränderung beträgt daher plus 7.000 Euro oder sieben Prozent. Der einfache Durchschnitt aus plus zehn und minus zwanzig Prozent wäre dagegen minus fünf Prozent. Er würde so tun, als seien beide ursprünglichen Einsätze gleich groß gewesen.

Die Gewichte nachvollziehbar halten

Mit den Anfangsgewichten lässt sich dasselbe Ergebnis schreiben: 90 Prozent mal zehn Prozent plus zehn Prozent mal minus zwanzig Prozent ergibt sieben Prozent. Entscheidend sind hier die ausdrücklich festgelegten Anfangsbeträge ohne Zwischenzahlungen. Bei späteren Einzahlungen oder Entnahmen wird eine andere passende Auswertung benötigt; die einfache Gewichtung wird nicht ungeprüft fortgesetzt.

Wertentwicklung ist noch keine ausgezahlte Kaufreserve

Auch der richtig berechnete Endwert von 107.000 Euro liegt im Modell zunächst in den Anlagen. Ob davon Geld für einen Immobilienkauf verfügbar gemacht werden könnte, erfordert die tatsächlichen Verkaufs- oder Auszahlungsbedingungen. Ein korrekt errechneter Wertzuwachs ist kein bestätigter Geldeingang.

Der Gesamtwert sagt außerdem nicht, ob die Beteiligungen ausreichend unabhängig oder für deine Ziele geeignet sind. Dafür müssen Risiken und persönliche Tragfähigkeit gesondert beurteilt werden.

Die Methode erfüllt eine engere Aufgabe: Sie setzt die eigenen Einsätze anstelle eines ungeprüften Durchschnitts in den Jahresvergleich. Damit kann ein tatsächliches Ergebnis nachvollziehbar erklärt werden, ohne daraus eine Prognose für kommende Jahre zu machen.

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 / Beteiligungen und Zeitraum

Trag beide Beteiligungen und den Zeitraum ein, für den die Prozentwerte gemeldet werden.

02 / Grundlage der Prozentwerte

Notiere je Bericht, ob es um Wertänderung, Gesamtrendite oder Ausschüttungsquote geht.

03 / Einsatz am Anfang

Trag je Beteiligung den Betrag ein, der zu Beginn des Zeitraums eingesetzt war.

04 / Zwischenzahlungen

Trag Einzahlungen, Ausschüttungen, Entnahmen und Kosten im Zeitraum mit Datum ein.

05 / Wert am Ende

Trag je Beteiligung den gemeldeten Wert am Ende des Zeitraums ein.

06 / Veränderung in Euro

Rechne je Beteiligung und gesamt Endwert minus Anfangseinsatz und trag das Ergebnis ein.

07 / Tatsächlich verfügbares Geld

Notiere, welcher Betrag zu welchen Bedingungen wirklich ausgezahlt oder verkauft werden könnte.

08 / Nächster Schritt

Notiere, welche Angaben du beim Anbieter nachfragst und bis wann.

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-P06-0112-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich und Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.