

ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Der Mietüberschuss fehlt drei Monate: Einen einzelnen Leerstand mit echten Zahlungsrichtungen modellieren

Wie rechne ich einen fiktiven Mietausfall, ohne ausbleibende Einnahmen und weiterlaufende Ausgaben doppelt zu erfassen?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine vermietete Wohnung trägt im Normalplan ihre laufenden Zahlungen. Du möchtest wissen, welchen zusätzlichen Betrag du während einer angenommenen Leerstandsphase brauchst. Die richtige Antwort entsteht nicht automatisch aus „drei Monatsmieten plus drei Kreditraten“. Beide Größen haben verschiedene Richtungen und können bereits in deinem Normalplan enthalten sein.

Dieser eigene Rechenfall ist keine Schätzung einer typischen Leerstandsdauer. Er trifft auch keine Aussage darüber, welche Kosten rechtlich umgelegt werden können oder steuerlich abzugsfähig sind. Dafür sind konkrete Unterlagen und individuelle Beratung erforderlich.

Den Normalmonat zuerst vollständig zeigen

Im fiktiven Fall gehen monatlich 900 Euro tatsächlich nutzbare Miete ein. Der vereinfachte Zahlungsplan enthält 750 Euro Kreditrate und 100 Euro weitere vom Eigentümer zu tragende Zahlungen. Unter ausschließlich diesen Annahmen bleiben 50 Euro monatlich übrig. Weitere Ausgaben, Steuern und unregelmäßige Arbeiten sind hier noch nicht angesetzt.

Diese begrenzte Ausgangslage wird dokumentiert. Wenn dein wirklicher Normalplan bereits eine eigene Leerstandsposition enthält, darf das neue Szenario nicht ohne Erklärung zusätzlich darübergerlegt werden. Es ersetzt oder verändert eine Annahme.

Den Ausfallmonat danebenstellen

Für drei frei angenommene Monate entfallen die 900 Euro Eingang vollständig. Die genannten Auszahlungen von zusammen 850 Euro laufen im Beispiel weiter. Der unmittelbare zusätzliche Finanzierungsbedarf dieser drei Monate beträgt dann 2.550 Euro.

Der Unterschied gegenüber dem ursprünglichen Plan beträgt dagegen 2.700 Euro: dreimal 900 Euro fehlen. Darin stecken 2.550 Euro nötige Deckung und 150 Euro ursprünglich erwarteter, nun ausbleibender Überschuss. Beide Aussagen sind richtig, beantworten aber verschiedene Fragen.

Zusätzliche Übergangsausgaben separat erfassen

Soll eine Renovierung oder Neuvermietung angenommen werden, ergänze nur den eigens begründeten Betrag zu seinem vorgesehenen Termin. Verwende weder einen automatischen Pauschalwert noch eine Garantie, dass danach sofort wieder Geld eingeht. Ein offener Zeitpunkt bleibt ein offenes Risiko.

Prüfe auch, ob die bereitgehaltenen Mittel bereits für andere Verpflichtungen benötigt werden. Ein rechnerisch ausreichender Betrag ist nicht frei verfügbar, wenn er im selben Monat anderweitig ausgegeben werden muss. Die Höhe einer angemessenen Reserve wird hier nicht pauschal vorgegeben.

Die passende Frage an die eigene Planung stellen

Für die nächste Entscheidung lauten die Fragen: Was muss in der Ausfallphase tatsächlich bezahlt werden? Welcher erwartete Überschuss fällt zusätzlich weg? Und welche neue Ausgabe kommt hinzu? Diese Trennung hilft, den Bedarf weder kleinzurechnen noch durch das Addieren bereits erfasster Raten künstlich zu verdoppeln. Sie ersetzt keine umfassende Anlagebewertung.

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 / Monatliche Miete

Trag die Miete ein, die im Normalmonat tatsächlich nutzbar eingeht.

02 / Kreditrate

Trag die monatliche Kreditrate für die Wohnung ein.

03 / Weitere Eigentümerzahlungen

Trag die monatlichen Zahlungen ein, die du als Eigentümer selbst trägst.

04 / Überschuss im Normalmonat

Rechne Miete minus Rate minus weitere Zahlungen und trag den Monatsrest ein.

05 / Angenommene Leerstandsdauer

Trag die Anzahl der Monate ein, die du durchspielen möchtest, und prüfe, ob dein Plan schon Leerstand enthält.

06 / Deckungsbedarf im Leerstand

Rechne die weiterlaufenden Zahlungen mal Leerstandsmonate und trag den Betrag ein, den du decken musst.

07 / Übergangsausgaben

Trag begründete Zusatzkosten wie Renovierung oder Neuvermietung mit Betrag und Termin ein.

08 / Mittel zur Deckung

Trag ein, aus welchen Mitteln du den Bedarf deckst und ob sie im selben Zeitraum anders gebraucht werden.

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-P06-0007-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich und Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.