

ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Welche Miete müsste die Anlagewohnung mindestens einbringen? Eine eigene Deckungsgrenze ohne Mietversprechen berechnen

Wie ermittle ich aus eigenen Zahlungsannahmen eine rechnerische Deckungsschwelle und trenne sie von zulässiger oder erzielbarer Miete?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du kennst die angenommene Kreditrate und weitere Zahlungen einer möglichen Anlagewohnung. Nun möchtest du wissen, welcher monatliche Eingang diese Rechnung decken würde. Eine solche Deckungsgrenze ist eine nützliche interne Größe. Sie ist weder ein zulässiger Mietzins noch ein Nachweis, dass jemand diesen Betrag tatsächlich bezahlt.

Den Umfang der Rechnung festlegen

Erfasse nur solche Ausgaben, die für die konkrete Betrachtung tatsächlich vom Eigentümer zu tragen wären, und kennzeichne noch ungeklärte Zuordnungen. Der Beitrag entscheidet keine Umlagefähigkeit und keinen Steuerabzug. Finanzierung, Objektzahlungen und persönlich gewünschte zusätzliche Rücklage werden als verschiedene Positionen benannt.

Notiere, ob du einen typischen Planmonat oder einen Jahresdurchschnitt prüfen möchtest. Unregelmäßige Ausgaben dürfen in einer geglätteten Ansicht stehen, ihre echten Zahlungstermine bleiben in einer zusätzlichen Liquiditätsansicht erhalten.

Der fiktive Schwellenfall

Angenommen werden 700 Euro Kreditrate, 120 Euro weitere in diesem Beispiel endgültig vom Eigentümer zu tragende monatliche Zahlungen und eine eigens gewählte zusätzliche Rücklage von 80 Euro. Zusammen ergibt das 900 Euro benötigten monatlichen Eingang, wenn unter diesen Annahmen genau diese drei Positionen gedeckt werden sollen.

Die 80 Euro sind keine fachlich empfohlene Reservehöhe. Steuern, Kaufkosten, Wertveränderung und weitere nicht genannte Positionen sind in diesem begrenzten Beispiel nicht abgebildet. Die Rechnung ist daher kein Vollrenditemodell.

Die vorhandene Einnahme danebenstellen

Läge der tatsächlich geklärte monatlich verfügbare Eingang bei 820 Euro, fehlten unter denselben Annahmen 80 Euro. Bei 900 Euro wäre die hier definierte Rechnung ausgeglichen. Bei 950 Euro blieben 50 Euro nach genau diesen Positionen übrig.

Keine dieser Zeilen erlaubt dir, einen bestehenden Vertrag einfach auf den rechnerisch gewünschten Wert zu ändern. Rechtliche Zulässigkeit, tatsächliche Vermietbarkeit und bestehende Vereinbarungen müssen unabhängig geprüft werden. Eine vom Verkäufer erwartete höhere Miete wird nicht als bestätigter Eingang eingesetzt, nur weil die Finanzierung sie benötigt.

Die Entscheidung aus dem Abstand ableiten

Frage bei einer Lücke, ob du sie aus tatsächlich verfügbaren anderen Mitteln bewusst tragen möchtest und könntest. Prüfe außerdem die Folgen ausbleibender Eingänge oder zusätzlicher Ausgaben. Ein Nullergebnis im Basismonat enthält keinen automatisch ausreichenden Schutz gegen diese Veränderungen.

So wird die Deckungsschwelle zur internen Kontrollgröße: Sie zeigt, welchen Eingang deine eigenen Annahmen erfordern. Ob ein Kauf sinnvoll wäre, entscheidet sie allein nicht. Gerade ein großer Abstand zur tatsächlich belegten Einnahme ist ein Grund, die Annahmen weiter zu prüfen, statt die Miete passend zur Tabelle zu erfinden.

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 Kreditrate

Trag die angenommene Rate für die Finanzierung der Anlagewohnung ein.

02 / Weitere Eigentümerkosten

Notiere die monatlichen Zahlungen, die du als Eigentümer selbst trägst; markiere ungeklärte Zuordnungen.

03 / Eigene Rücklage

Trag ein, welchen Betrag du zusätzlich monatlich zurücklegen möchtest.

04 / Benötigter Eingang

Rechne die Positionen zusammen und trag den Betrag ein, den die Wohnung monatlich decken müsste.

05 / Belegte Mieteinnahme

Notiere die tatsächlich geklärte monatliche Einnahme und woher dieser Wert stammt.

06 / Abstand zur Deckung

Trag die Differenz zwischen benötigtem und belegtem Eingang ein, als Lücke oder Rest.

07 / Deckung einer Lücke

Beschreib, aus welchen eigenen Mitteln du eine Lücke oder einen Ausfall tragen würdest.

08 / Nächster Schritt

Trag ein, welche Annahme du als Nächstes prüfst, mit wem 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-P06-0037-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich und Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.