

ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Das neue Haus trägt sich nur mit einem vermieteten Zimmer: Die zusätzliche Einnahme als eigene Voraussetzung prüfen

Wie plane ich einen selbst genutzten Hauskauf, wenn ich für die laufende Finanzierung Einnahmen aus einer geplanten Teilvermietung benötige?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du möchtest ein Haus selbst bewohnen und ein Zimmer oder einen anderen abgegrenzten Teil vermieten. In der Kaufrechnung deckt die erwartete Einnahme einen Teil der Kreditbelastung. Bevor dieser Betrag das Vorhaben scheinbar tragbar macht, müssen Wohnbedarf, tatsächliche Nutzungsmöglichkeit und Geldfluss zusammenpassen.

Dieser Artikel erklärt keinen zulässigen Vermietungsumfang und berechnet keine Steuern. Bauliche, rechtliche und vertragliche Voraussetzungen sind für das konkrete Objekt fachlich zu klären. Eine im Grundriss abgetrennte Fläche ist dafür allein kein vollständiger Nachweis.

Die eigene Wohnlösung zuerst ehrlich beschreiben

Benenne, welcher Bereich abgegeben werden soll und welche gemeinsamen Flächen oder Abläufe dadurch betroffen wären. Soll das Zimmer später für ein Kind, Arbeit oder Betreuung benötigt werden, gehört dieser mögliche Zeitraum in die Planung. Derselbe Raum kann nicht gleichzeitig dauerhaft eigene Reservefläche und gesicherte Vermietungsgrundlage sein.

Prüfe außerdem, welche tatsächlichen weiteren Ausgaben und Arbeiten zur beabsichtigten Nutzung gehören würden. Die erwartete vereinbarte Miete ist nicht ohne weitere Zuordnung identisch mit einem vollständig verfügbaren Nettoüberschuss.

Drei fiktive Finanzierungsansichten

Ohne die zusätzliche Vermietung fehlen im erfundenen Haushaltsfall monatlich 350 Euro. Für einen möglichen Mietvertrag werden 500 Euro Eingang angenommen. Weitere hier bereits abgegrenzte Auszahlungen für die Vermietung betragen 100 Euro. Unter ausschließlich diesen Annahmen würde die Rechnung um 400 Euro verbessert und mit 50 Euro Rest enden.

In der zweiten Variante gibt es für drei Monate keinen Eingang, während die private Grundbelastung bestehen bleibt. Für den ursprünglichen Fehlbetrag wären dann 1.050 Euro aus anderen Mitteln nötig, bevor weitere vermietungsbezogene Ausgaben betrachtet werden. In der dritten Variante wird der Bereich später wieder selbst benötigt; der laufende Finanzierungsplan müsste dann ohne den zusätzlichen Überschuss funktionieren.

Diese Varianten treffen keine Aussage über typische Vermietbarkeit oder eine erlaubte Kündigung. Sie zeigen die Abhängigkeit von einer tatsächlichen Nutzung, die in der eigenen Lebensplanung nicht unverändert bestehen muss.

Die Bankfrage und die persönliche Frage getrennt stellen

Erkundige dich, wie die finanzierende Stelle die konkrete geplante Einnahme berücksichtigt. Eine positive Anrechnung ersetzt nicht deine eigene Prüfung, ob du tatsächlich mit einer weiteren Person im Haus wohnen möchtest und den Plan bei fehlender Einnahme tragen kannst.

Halte fest, welche Unterlagen und Bestätigungen noch fehlen. Eine optimistische Mietschätzung wird nicht zur sicheren Mittelquelle, weil das bevorzugte Haus sonst außerhalb des tragbaren Rahmens liegt. Die Entscheidung ist nachvollziehbar, wenn der Finanzierungseinfluss einer Teilvermietung ausdrücklich sichtbar bleibt und zugleich ein eigener Wohn- und Ausfallplan vorliegt.

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 / Vermieteter Bereich

Beschreib, welcher Raum vermietet werden soll und welche gemeinsamen Flächen betroffen sind.

02 / Eigener Raumbedarf

Notiere, ob und ab wann du den Bereich selbst brauchen könntest, etwa für Kind oder Arbeit.

03 / Lücke ohne Vermietung

Trag ein, wie viel im Haushaltsplan monatlich fehlt, wenn keine Miete eingeht.

04 / Erwartete Miete

Notiere die angenommene Einnahme und worauf sich diese Annahme stützt.

05 / Ausgaben für Vermietung

Trag die zusätzlichen Kosten und Arbeiten ein, die mit der Vermietung verbunden sind.

06 / Reserve für Ausfall

Notiere, aus welchen Mitteln du Monate ohne Eingang überbrücken würdest.

07 / Sicht der Bank

Trag ein, wie die finanzierende Stelle die geplante Einnahme berücksichtigt und wer das bestätigt hat.

08 / Fehlende Klärungen

Liste Unterlagen und Bestätigungen auf, die noch fehlen, mit Zuständigen und Termin.

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-P06-0047-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich und Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.