

Lohnt sich Ferienvermietung für Ihre Wohnung?

Lexo Klartext beantwortet genau diese Frage: ob Ferienvermietung an der Lage Ihrer Wohnung unterm Strich und mit Blick auf das Risiko mehr bringt als normale Vermietung.

FÜR	WOHNUNG	LAGE	STAND
Frau Beispiel	2 Schlafzimmer, bis 4 Gäste	Nürtingen, Innenstadt	04.10.2026

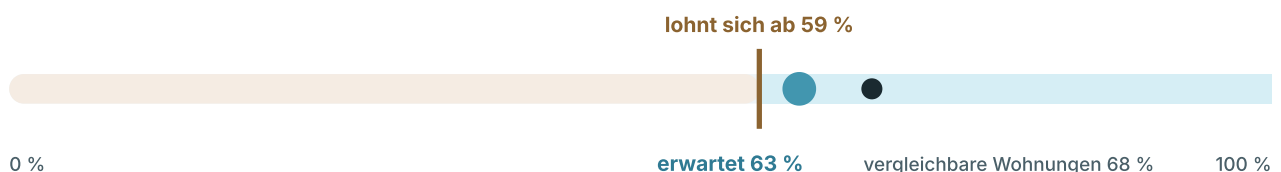
UNSER URTEIL

Ja, unter Bedingungen.

Ferienvermietung bringt in unserer realistischen Rechnung rund **224 € im Monat mehr** als normale Vermietung. Die Nachfrage ist gut. Der Puffer ist aber klein: Läuft das erste Jahr schlechter als erwartet, bleibt weniger übrig als mit einer normalen Miete. Das gilt, wenn Sie die Wohnung **selbst verwalten**. Mit einer Verwaltung lohnt es sich bei Ihrer Wohnung im ersten Jahr noch nicht.

DIE WICHTIGSTE ZAHL

Ferienvermietung lohnt sich für Sie spürbar ab **59 % Auslastung** im Jahr, wenn Sie selbst verwalten. Dann bleiben realistisch rund **224 € im Monat mehr** als mit normaler Miete. Wir erwarten **63 %** im ersten Jahr, vergleichbare Wohnungen in der Nähe sind in den nächsten 60 Tagen zu **68 %** ausgebucht.



SELBST VERWALTEN ODER MIT VERWALTUNG?

	SELBST VERWALTEN	MIT LEXO CO-HOSTING
Mehr als normale Miete im Monat (realistisch)	+224 €	-4 €
Spanne im Monat, vorsichtig bis gut	-188 € bis +528 €	-352 € bis +254 €
Lohnt sich spürbar ab Auslastung	59 %	70 %

Erwartet sind 63 % Auslastung, vergleichbare Wohnungen liegen aktuell bei 68 %. Lexo Co-Hosting kostet 15 % der Auszahlung, ohne Reinigungsgebühr.

1 GIBT ES AN IHRER LAGE NACHFRAGE?

Grün: gute Nachfrage

Wir haben 8 Ferienwohnungen in Ihrer Nähe mit gleicher Größe und Gästezahl verglichen. Sie sind gut gebucht und sammeln regelmäßig Bewertungen, das zeigt echte Buchungen über das ganze Jahr. Gäste sind hier vor allem Geschäftsreisende, Familienbesuche und Ausflügler.

Vergleichbare Ferienwohnungen im Umkreis	23
Davon im Detail verglichen	8
Ausgebucht, nächste 60 Tage (Mitte)	68 %
Bewertungen pro Jahr (Mitte)	16
Bewertung der Gäste (Mitte)	4,8 von 5

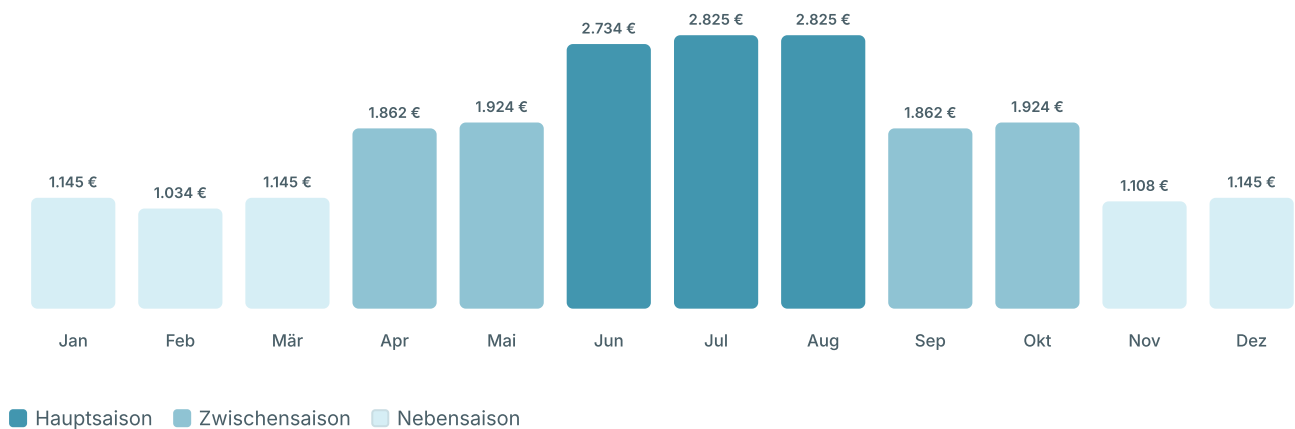
2 WAS KÖNNEN SIE VERLANGEN, UND WAS BLEIBT ÜBRIG?

Empfohlene Preise je Nacht

	HAUPTSAISON	ZWISCHENSAISON	NEBENSAISON
Startjahr, noch ohne Bewertungen	111 €	94 €	77 €
Ab dem zweiten Jahr, mit guten Bewertungen	124 €	104 €	86 €

Dazu eine Reinigungsgebühr von 62 € je Buchung. Gäste bleiben hier im Schnitt 3 Nächte.

Umsatz übers Jahr, realistischer Fall



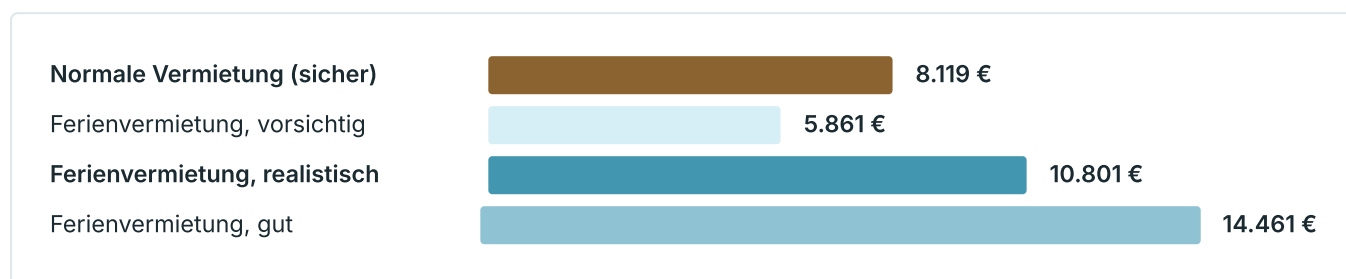
Die Rechnung in drei Fällen, erstes Jahr

	VORSICHTIG	REALISTISCH	GUT
Belegte Nächte	183	228	263
Auslastung	50 %	63 %	72 %
Übernachtungen	15.505 €	21.535 €	26.004 €
Reinigungsgebühren der Gäste	3.807 €	4.759 €	5.473 €
Umsatz	19.313 €	26.295 €	31.477 €
Airbnb-Gebühr (15,5 %)	2.993 €	4.076 €	4.879 €
Reinigung und Wäsche	3.350 €	4.188 €	4.816 €
Verbrauchsmaterial	487 €	609 €	701 €
Laufende Kosten der Wohnung	5.860 €	5.860 €	5.860 €
Einrichtung, auf 5 Jahre verteilt	760 €	760 €	760 €
Gewinn im Jahr, vor Steuern	5.861 €	10.801 €	14.461 €
Normale Vermietung im Jahr	8.119 €	8.119 €	8.119 €
Ferienvermietung bringt mehr im Jahr	-2.258 €	2.682 €	6.342 €

Vorsichtig: 10 % niedrigere Preise und 20 % weniger Buchungen. Gut: 5 % höhere Preise und 15 % mehr Buchungen. Alle Zahlen vor Einkommensteuer. Die Kurtaxe zahlt der Gast.

3 LOHNT ES SICH GEGENÜBER NORMALER VERMIETUNG?

Eine normale Miete von 780 € kalt bringt Ihnen sicher und fast ohne Arbeit rund **8.119 € im Jahr**. So sieht Ferienvermietung im Vergleich aus:



Ferienvermietung schlägt die normale Miete im realistischen und im guten Fall. Im vorsichtigen Fall bleibt weniger übrig. Deshalb lautet unser Urteil „**Ja, unter Bedingungen**“.

Die Bedingungen

1. **Mindestens 59 % Auslastung erreichen.** Das ist an Ihrer Lage realistisch, aber nur mit einem starken Inserat: gute Fotos, vollständige Ausstattung, schnelle Antworten.
2. **Selbst verwalten.** Mit Lexo Co-Hosting (rund 2.730 € Provision im Jahr) liegen Sie im realistischen Fall bei -4 € im Monat gegenüber der normalen Miete, also etwa gleichauf. Damit sich eine Verwaltung lohnt, braucht Ihre Wohnung rund 70 % Auslastung.
3. **Das erste Jahr durchhalten.** Ohne Bewertungen sind die Preise niedriger. Ab dem zweiten Jahr steigt der Gewinn, wenn die Bewertungen gut sind.

Die drei größten Risiken

- **Neue Regeln der Stadt.** Gemeinden können Ferienvermietung begrenzen oder genehmigungspflichtig machen. Dann bleibt nur die normale Miete.
- **Weniger Geschäftsreisende.** Ein Teil der Nachfrage hängt an Firmen in der Region. Fällt sie weg, sinkt die Auslastung unter der Woche.
- **Höhere Kosten.** Steigen Reinigung und laufende Kosten um 20 %, schrumpft Ihr Vorsprung im realistischen Fall von 2.682 € auf rund 672 € im Jahr.

WAS SIE VOR DEM START SELBST KLÄREN MÜSSEN

Diese Punkte prüfen wir in Klartext nicht. Sie entscheiden aber, ob Sie überhaupt an Feriengäste vermieten dürfen. Klären Sie sie, bevor Sie Geld in die Einrichtung stecken.

- ☐ **Eigentümergeinschaft:** Erlauben Teilungserklärung und Beschlüsse die Vermietung an Feriengäste? Bei der Hausverwaltung nachfragen.
- ☐ **Stadt:** Gibt es ein Zweckentfremdungsverbot oder eine Pflicht zur Registrierungsnummer für Ferienwohnungen? Beim Bürgeramt bzw. Ordnungsamt nachfragen.
- ☐ **Bauamt:** Ist für die Nutzung als Ferienwohnung eine Genehmigung nötig (Nutzungsänderung)?
- ☐ **Finanzamt und Steuern:** Einnahmen in der Steuererklärung angeben. Bei mehr als 25.000 € Umsatz im Jahr fällt in der Regel Umsatzsteuer an (7 %). Am besten kurz mit einer Steuerberatung sprechen.
- ☐ **Abgaben der Gemeinde:** Kurtaxe oder Übernachtungssteuer? Wird auf den Gast umgelegt, muss aber abgeführt werden.
- ☐ **Versicherung:** Deckt Ihre Gebäude-, Hausrat- und Haftpflichtversicherung die Vermietung an Feriengäste?
- ☐ **Meldeschein und Sicherheit:** Meldeschein für ausländische Gäste, Rauchmelder in Schlafräumen und Flur.
- ☐ **Zustand der Wohnung:** Den baulichen Zustand haben wir nicht beurteilt. Lassen Sie Heizung, Elektrik und eventuelle Feuchtigkeit vor dem Start prüfen.

IHRE NÄCHSTEN SCHRITTE

Sie starten selbst

Lexo Startklar enthält alles für den Start: Ausstattungsliste, Verbrauchsmaterial, Foto-Briefing, Reinigungsscheckliste, Gästenachrichten, Hausbuch und Inserats-Einstellungen. 49 €.

Später abgeben

Läuft Ihre Wohnung nach dem ersten Jahr mit guten Bewertungen bei 70 % Auslastung oder mehr, lohnt sich auch eine Verwaltung. Melden Sie sich dann gerne, wir rechnen es mit Ihren echten Zahlen nach.

Im Gespräch (20 Minuten per Video) gehen wir Ihr Ergebnis gemeinsam durch. Danach entscheiden Sie in Ruhe.

SO HABEN WIR GERECHNET

Grundlage sind 8 vergleichbare Ferienwohnungen auf Airbnb in Ihrer Nähe (Preise, Kalender, Bewertungen, Mindestaufenthalt, Reinigungsgebühr), Ihre Angaben aus dem Fragebogen und ortsübliche Kosten. Airbnb-Gebühr 15,5 % vom Buchungsbetrag. Einrichtung 2.500 € bis 4.500 €, gerechnet mit dem Mittelwert, verteilt auf 5 Jahre. Normale Vermietung mit 3 % Leerstand und den Kosten, die Sie als Vermieterin selbst tragen.

Wichtig: Alle Zahlen sind Schätzungen auf Basis vergleichbarer Inserate, vor Einkommensteuer. Sie sind keine Garantie, kein Gutachten über die Wohnung und keine Steuer- oder Rechtsberatung.