

ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine Ferienwohnung soll die Rate tragen: Die nötigen bezahlten Nächte aus dem Deckungsbeitrag ableiten

Welche Auslastung braucht ein ausdrücklich hypothetischer Ferienwohnungsplan nach variablen Kosten?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine Ferienwohnung soll durch kurzfristige Vermietung einen Teil der Finanzierung tragen. Ein hoher Preis pro Nacht genügt dafür nicht als Rechnung. Für einen brauchbaren ersten Test brauchst du den nach belegungsabhängigen Ausgaben verbleibenden Beitrag und eine realistisch begründete Zahl tatsächlich bezahlter Nächte.

Den Betrachtungsumfang festlegen

Der folgende Fall ist vollständig fiktiv. Er setzt die rechtliche und tatsächliche Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzung ausdrücklich als gesondert geklärt voraus. Er berechnet weder Genehmigungen noch Steuern, lokale Abgaben oder tatsächliche Marktpreise. Für ein echtes Vorhaben müssen alle relevanten Positionen passend ergänzt werden.

Wir nehmen 100 Euro tatsächlich bei dir verbleibenden Eingang pro bezahlter Nacht vor den nachfolgend erfassten variablen Kosten an. Diese betragen im Modell 25 Euro je Nacht. Buchungs- oder sonstige Kosten dürfen nicht erst vor und dann nochmals nach diesem Eingang abgezogen werden. Der definierte Beitrag einer bezahlten Nacht beträgt somit 75 Euro.

Die nötigen Nächte berechnen

Im Jahr sind unabhängig von der Belegung 6.000 Euro erfasste laufende Zahlungen und 7.200 Euro vollständige Kreditraten zu decken. Der Bedarf beträgt 13.200 Euro. Geteilt durch den Beitrag von 75 Euro ergeben sich 176 bezahlte Nächte.

Das ist die rechnerische Belegung zum Ausgleich der definierten Zahlungen. Sie enthält keinen Gewinn, keinen zusätzlichen Kapitalpuffer und keine Vergütung deiner eigenen Arbeit. Sie sagt auch nicht, ob 176 Nächte am Standort erreichbar sind.

Steigt der variable Aufwand im Beispiel auf 35 Euro, bleiben nur 65 Euro pro Nacht. 13.200 geteilt durch 65 ergibt rund $203,08$. Weil in diesem Modell ganze Nächte bezahlt werden, sind mindestens 204 nötig; 203 Nächte brächten nur 13.195 Euro.

Verfügbarkeit ist nicht Nachfrage

Nach eigener Nutzung und sonstigen angenommenen Sperrzeiten stehen im Fall 220 Nächte zur Vermietung bereit. 176 benötigte Nächte entsprächen 80 Prozent dieses Zeitfensters. Bei 204 wären es rund $92,7$ Prozent. Keine dieser Quoten ist eine Nachfrageprognose. Sie zeigt, wie wenig unbelegte verfügbare Zeit der jeweilige Plan noch verkraftet.

Mit überprüfbaren Betriebsannahmen weiterarbeiten

Kläre, welche Einnahmen nach Stornierungen tatsächlich zu erwarten sind und welche Kosten sich mit Belegung, Gastwechsel oder Betreuungsumfang ändern. Arbeiten mit Kosten je Aufenthalt benötigen eine andere Rechnung als reine Kosten je Nacht.

Der Test ist nützlich, wenn er die entscheidende Belegungsannahme sichtbar macht. Eine aus der Rechnung kommende Mindestbelegung darf niemals anschließend als belegte Nachfrage in die Finanzierung zurückgeschrieben werden.

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 / Eingang je Nacht

Trag ein, was dir je bezahlter Nacht nach Abzug der Plattformkosten tatsächlich bleibt.

02 / Kosten je Nacht

Notiere die Kosten, die mit jeder Belegung anfallen, etwa Reinigung oder Verbrauch.

03 / Beitrag je Nacht

Rechne Eingang minus Kosten je Nacht und trag das Ergebnis ein.

04 / Feste Jahreskosten

Trag die laufenden Zahlungen ein, die unabhängig von der Belegung anfallen.

05 / Kreditraten im Jahr

Notiere die Summe der Kreditraten für die Ferienwohnung pro Jahr.

06 / Nötige bezahlte Nächte

Teile den Jahresbedarf durch den Beitrag je Nacht und runde auf ganze Nächte auf.

07 / Verfügbare Nächte

Trag ein, wie viele Nächte nach eigener Nutzung und Sperrzeiten zur Vermietung bleiben.

08 / Beleg für die Nachfrage

Notiere, worauf deine Erwartung an die Belegung beruht, und wer sie prüft.

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-P06-0084-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich und Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.