FEWO KONZEPT

AUSGABE NOVEMBER 2026

Gastgeber-Checkliste

Für Gastgeber ab 2 Einheiten

Geld. Objekte. Zeit.



Die Checkliste für Standort, Steuer, Objekte, Betrieb und Absicherung. Bestätige jeden Punkt oder leite dein nächstes To-do ab.

Mustafa Nemat Ali

Versicherungsexperte, selbst Gastgeber mit 16 Apartments

2.000+ betreute Gastgeber

4,9 ★ bei Google

BEVOR WIR STARTEN

Aus der Arbeit mit Gastgebern von klein bis groß.



Diese Checkliste ist nicht aus der Theorie entstanden und auch nicht nur aus meinen 16 eigenen Ferienwohnungen. Sie kommt aus unserer täglichen Arbeit als Ansprechpartner für über 2.000 Gastgeber, von der einzelnen Ferienwohnung bis zu mehreren Unterkünften an verschiedenen Standorten. Was dort immer wieder Fragen aufwirft, steht hier als Prüfpunkt.

Mustafa Nemat Ali
Versicherungsexperte · Geprüfter Fachwirt für Versicherungen und Finanzen (IHK)

So nutzt du sie

1. Geh Seite für Seite durch und prüfe jeden Punkt für deine Einheiten.
2. Hake ab, was bei dir sitzt. So hast du es für dich bestätigt.
3. Was offen bleibt, trägst du auf Seite 18 mit Termin in deine To-do-Liste ein.

Das findest du hier

S. 3	Standort & Recht: Nutzung, Regionen, Registrierung, Brandschutz
S. 7	Steuer & Struktur: drei Wege und welche Steuern anfallen
S. 9	Objekte gewinnen: Akquise, Durchrechnen, Mietvertrag
S. 12	Umsatz & Betrieb: Tools, Gästebuch-Vorlage, Inserats-Check
S. 16	Absicherung: die wichtigsten Prüfpunkte, auch wenn du wächst
S. 18	Deine To-do-Liste und dein nächster Schritt

Wofür wir einstehen: Absicherung beraten wir selbst. Recht, Steuer und Tools sind Orientierung aus der Praxis und ersetzen keine Rechts- oder Steuerberatung.

Dein Fundament ist die Nutzung, nicht das Inserat.

Im besten Fall steht unter jeder Einheit eine baurechtlich saubere Nutzungsänderung. Sie ist kein Extra, sondern die Grundlage. Alles, was du später aufbaust, steht darauf.

Bestätigt	Prüfpunkt	So prüfst du es	Sonst dein To-do
☐	**Die Nutzung als Ferienunterkunft ist für jede Adresse baurechtlich geklärt**	Genehmigung in den Unterlagen suchen	Beim Bauamt nachfragen, Antwort schriftlich einholen
☐	**Du weißt, ob deine Gemeinde eine Zweckentfremdungssatzung hat**	Regionen-Übersicht, dann Google-Suche	Satzung suchen, beim zuständigen Amt bestätigen lassen
☐	**Jede Einheit trägt, wo nötig, eine gültige Registriernummer**	Alle Inserate durchgehen	Nummer beantragen und eintragen

So prüfst du deinen Standort

1. Suche aktiv bei Google nach „Zweckentfremdung“, „Ferienwohnung Satzung“ und dem Namen deiner Stadt.
2. Ruf beim Bauamt an und bitte darum, dir die Antwort für deine Adresse schriftlich zu bestätigen.

Wenn die Nutzungsänderung noch fehlt

Die Anträge stellen wir nicht selbst. Ich habe meine eigenen Umnutzungen über unseren Kooperationspartner Planeco Building abgewickelt, und genau dorthin verweise ich auch dich. Über die Partnerseite gibt es 100 € Rabatt auf Bauantrag und Nutzungsänderung.

Wo Regeln für Ferienwohnungen gelten.

Eine Auswahl von Städten. Regeln ändern sich und Satzungen laufen aus. Prüfe deine Adresse deshalb immer direkt bei der Stadt.

Stadt	Ab wann Genehmigung oder Pflicht	Bußgeld bis
Berlin	Vermietung nach Tagen oder Wochen ist Zweckentfremdung. Registrierungsnummer nötig.	500.000 €
Hamburg	Hauptwohnung bis acht Wochen im Jahr ohne Genehmigung. Wohnraumschutznummer nötig.	500.000 €
München	Mehr als acht Wochen im Jahr. Registrierungspflicht in Vorbereitung.	500.000 €
Köln, Düsseldorf, Bonn, Dortmund, Münster	Wohnraum-ID vor dem Anbieten. Bis 90 Tage im Jahr genehmigungsfrei, darüber Genehmigung.	siehe Stadt
Frankfurt am Main	Jede Nutzung als Ferienwohnung, unabhängig von der Dauer.	25.000 €
Stuttgart	Mehr als zehn Wochen im Jahr. Registrierung vor dem Anbieten.	100.000 €
Freiburg	Mehr als zehn Wochen im Jahr. Registrierungspflicht.	siehe Stadt
Hannover	Mehr als zwölf Wochen im Jahr.	siehe Stadt
Leipzig	Mehr als zwölf Wochen im Jahr.	100.000 €
Potsdam	Mehr als acht Wochen im Jahr.	100.000 €

Deine Stadt fehlt? Das heißt nicht, dass dort nichts gilt. Suche nach „Zweckentfremdung“, „Ferienwohnung Satzung“ und deiner Stadt. Die Details und Quellen je Stadt findest du in unserer Übersicht im Blog.

☐ **Ich habe die Regeln für jede meiner Adressen geprüft.**

Ob du eine Nummer brauchst, entscheidet deine Gemeinde.

Die EU-Verordnung 2024/1028 gilt seit dem 20. Mai 2026. Sie führt selbst keine Registrierungspflicht ein, sondern regelt den Datenaustausch. Ob du eine Nummer brauchst, hängt vom Recht deines Landes und deiner Gemeinde ab. Wer in mehreren Gemeinden vermietet, prüft das für jede einzeln.

Bestätigt	Prüfpunkt	So prüfst du es	Sonst dein To-do
☐	**Du kennst für jede Adresse die Regel deiner Gemeinde**	Amtliche Liste und Stadtseite prüfen	Beim zuständigen Amt nachfragen
☐	**Jede Einheit hat, wo nötig, eine eigene Nummer**	Einheiten mit Nummern abgleichen	Nummer beantragen
☐	**Die Nummer steht auf allen Plattformen**	Jedes Inserat öffnen	Nummer nachtragen
☐	**Du weißt, wann eine Nummer oder Genehmigung ausläuft**	Bescheide durchsehen	Frist im Kalender eintragen

Registrierungsverfahren laut amtlicher Liste

Aachen, Berlin, Bonn, Brühl, Dortmund, Düsseldorf, Frechen, Hamburg, Köln, Münster, Tübingen, Wesseling. Stand 26.10.2026. Die aktuelle Liste führt die Bundesnetzagentur. Städte können auch eigene Verfahren haben, zum Beispiel Stuttgart.

Was die Plattformen melden

Plattformen melden die Belegungsdaten in der Regel monatlich über die Bundesnetzagentur, erstmals im September 2026 für Juli und August. Für die Kontrollen sind Stichproben geplant. Mehr dazu in unserem Artikel zur EU-Verordnung.

Brandschutz funktioniert nur, wenn er geprüft ist.

Rauchwarnmelder sind in allen 16 Bundesländern Pflicht. Die Regeln stehen in der jeweiligen Landesbauordnung, und sie legt auch fest, wer die Melder betriebsbereit halten muss. Weil kein Gast deine Melder prüft, organisierst du das am besten selbst.

Bestätigt	Prüfpunkt	So prüfst du es	Sonst dein To-do
☐	**In jedem vorgeschriebenen Raum hängt ein Melder**	Landesbauordnung mit Wohnung abgleichen	Melder nachrüsten
☐	**Die Melder werden regelmäßig geprüft**	Prüfknopf beim Gästewechsel testen	Prüfung ins Reinigungsprotokoll aufnehmen
☐	**Prüfungen und Batteriewechsel sind dokumentiert**	Nachweise je Einheit ansehen	Liste mit Datum anlegen
☐	**Fluchtwege sind frei und gut zu erkennen**	Wege selbst ablaufen	Hindernisse entfernen, Weg im Gästebuch zeigen

Warum die Dokumentation zählt

Führst du einen Schaden grob fahrlässig herbei, darf dein Versicherer die Leistung je nach Schwere des Verschuldens kürzen (§ 81 VVG). Mit deinen Nachweisen kannst du zeigen, dass du dich gekümmert hast. Alle Länder im Überblick findest du in unserem Artikel zum Brandschutz.

Du kannst auf drei Wegen vermieten.

Jeder Weg hat andere Steuern. Welcher für dich passt, klärst du mit deinem Steuerberater. Hier siehst du nur, was es gibt.

Privat: Vermietung und Verpachtung

Typische Steuern

Einkommensteuer

Gewerblich: Einzelunternehmen

Typische Steuern

Einkommensteuer, Gewerbesteuer

Kapitalgesellschaft, z. B. GmbH

Typische Steuern

Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer

Je nach Fall und Gemeinde, bei jedem Weg: Umsatzsteuer und Übernachtungssteuer.

Privat oder gewerblich kannst du nicht frei wählen

Das hängt auch davon ab, wie du vermietest, zum Beispiel ob du hotelartige Leistungen anbietest. Lass das für jede Einheit von deinem Steuerberater einordnen.

Drei Zahlen zur Orientierung

Gewerbesteuer-Freibetrag für Einzelunternehmen: 24.500 € im Jahr. Körperschaftsteuer: 15 % bis einschließlich 2027. Kleinunternehmer: bis 25.000 € Vorjahresumsatz und 100.000 € im laufenden Jahr.

Kläre deine Struktur, bevor du weiter wächst.

Bestätigt	Prüfpunkt	So prüfst du es	Sonst dein To-do
☐	**Du weißt, welcher Weg bei dir gilt**	Letzte Steuererklärung ansehen	Mit deinem Steuerberater klären
☐	**Dein Steuerberater kennt die Kurzzeitvermietung**	Direkt danach fragen	Video ansehen, Fragen notieren
☐	**Du weißt, ob du Umsatzsteuer abführen musst**	Umsatz mit den Grenzen vergleichen	Beim Steuerberater ansprechen
☐	**Du kennst die Übernachtungssteuer jeder Gemeinde**	Stadtseite jeder Adresse prüfen	Bei der Stadt nachfragen



Mehr dazu im Video mit unserem Steuerberater

David Bobusch ist auf Gastgeber in Deutschland spezialisiert. In rund 16 Minuten erklärt er die teuersten Steuerfehler bei der Kurzzeitvermietung.

Gestaltungstipps gibt es hier bewusst keine. Welcher Weg sich für dich rechnet, hängt von deinen Zahlen ab.

Neue Einheiten gewinnst du in sechs Schritten.

Jedes Gespräch schärft dein Suchprofil. Hake ab, was bei dir schon läuft.

1 **Suchprofil festlegen** ☐
Welche Lage, welche Größe? Was bringst du dem Eigentümer als Gastgeber?

2 **Dein Angebot an den Eigentümer klären** ☐
Zuverlässiger Mieter: Du verdienst nur, wenn die Einheit im besten Zustand ist. Klare Systeme und spezialisierte Absicherung schützen sein Objekt und dich.

3 **Auf Inserate reagieren und Makler ansprechen** ☐
Alle Kanäle nutzen: Kleinanzeigen, ImmoScout24, PinnDeals (unsere eigene Plattform), Zeitungsannoncen. Sagen, dass das Objekt ins Portfolio passt, und eine Besichtigung vereinbaren.

4 **Besichtigen und dein System zeigen** ☐
Erklären, wie du anmietest und wie es bei anderen Unterkünften läuft.

5 **Jede Woche Gespräche führen und notieren** ☐
Wann mit wem gesprochen, wie auseinandergegangen? Schlagzahl hochhalten.

6 **Bestehende Betreiber ansprechen** ☐
Über Airbnb und Booking Unterkünfte finden, die ihr Potenzial nicht ausschöpfen. Anbieten: Einheit per Vertrag übernehmen, Co-Hosting oder Kauf.

Einigung: Vertrag mit unserer Gewerbemietvertrag-Vorlage abgleichen

So klingt es beim Eigentümer: „Mit mir als Gastgeber hast du einen zuverlässigen Mieter. Ich verdiene nur, wenn deine Wohnung in bestem Zustand ist und Gäste wiederkommen."

Rechne jedes Objekt vor der Unterschrift durch.

Trag deine Werte pro Jahr ein. Rechne für den Anfang vorsichtig, ich plane in einer ersten Kalkulation mit 55 bis 60 % Auslastung.

Objekt: _____	Euro pro Jahr
Einnahmen	
Gebuchte Nächte × Durchschnittspreis	
Reinigungspauschalen	
Abzüge	
Plattformgebühren und Channel Manager	
Miete oder Finanzierung	
Reinigung, Wäsche und Verbrauchsmaterial	
Energie, Internet, Tools und Verwaltung	
Versicherungen	
Rücklage für Wartung, Schäden und Leerstand	
Erstausstattung, auf die Jahre verteilt	
Überschuss vor Steuern	

☐ **Das Objekt trägt sich auch bei vorsichtiger Auslastung.**

Mit durchgerechnetem Beispiel findest du das in unserem Artikel zum FeWo-Kalkulator.

Die nächste Einheit steht und fällt mit dem Vertrag.

Weitervermieten darfst du nur mit der Erlaubnis deines Vermieters (§ 540 BGB). Kläre das deshalb offen, bevor du unterschreibst.

Bestätigt	Prüfpunkt	So prüfst du es	Sonst dein To-do
☐	**Jeder Vertrag erlaubt die Weitervermietung ausdrücklich**	Vertrag Einheit für Einheit lesen	Mit dem Vermieter nachverhandeln
☐	**Dein Vermieter weiß, was du vorhast**	Schriftliche Zustimmung suchen	Gespräch führen, Zustimmung festhalten
☐	**Kurzzeitvermietung steht als Vertragszweck drin**	Klausel zum Mietzweck prüfen	Mit unserer Vorlage abgleichen

Was das BGH-Urteil bedeutet

Der BGH hat am 28.01.2026 entschieden (VIII ZR 228/23): Wer eine Wohnung ohne Erlaubnis und mit Gewinn untervermietet, gibt dem Vermieter einen Grund zur ordentlichen Kündigung. Ohne klare Erlaubnis im Vertrag riskierst du also deine Einheit.

Unsere Gewerbemietvertrag-Vorlage

Sie nennt die Kurzzeitvermietung als Vertragszweck und erlaubt zum Beispiel schon Smartlocks. Dazu kommen eine Versicherungsklausel und ein Übergabeprotokoll. Die Vorlage ersetzt keine Rechtsberatung.

Vorlage herunterladen

Ab der zweiten Einheit brauchst du Abläufe statt Einzellösungen.

Diese Werkzeuge nutze ich selbst. Sie decken die wichtigsten Aufgaben ab.

	Aufgabe	Tool
☐	Kommunikation im Team	**Slack**
☐	Preise	**PriceLabs**
☐	PMS bei 2 bis 9 Einheiten	**Smoobu**
☐	PMS ab 10 Einheiten	**Hostaway**
☐	Automatischer Check-in mit Schließsystem	**Yale**
☐	Telefonie mit passender Festnetznummer. Dafür brauchst du eine Adresse im jeweiligen Ortsnetz.	**Twilio**
☐	Gästebücher und Flyer gestalten	**Canva**
☐	Geschäftsausgaben: Punkte und Zahlungsziel	**American Express Business Platinum**

Punkte auf jede Ausgabe, mehr Luft in der Liquidität

Du erhältst einen Punkt pro Euro, auch auf Betriebskosten, und bis zu 58 Tage Zahlungsziel. Das Kartenentgelt beträgt 850 € im Jahr, es lohnt sich also erst ab einem gewissen Umsatz.

Deine Gästebuch-Vorlage für den Notfall.

Übernimm sie in dein Gästebuch oder deine digitale Gästemappe und ersetze die Angaben [in Klammern]. So wissen Gäste, was zu tun ist, und du bekommst alle Informationen für die Schadensmeldung.

Notfall & Schadensfall: wichtige Informationen für unsere Gäste

Adresse der Unterkunft
[Straße und Hausnummer], [PLZ und Stadt]

Dein Gastgeber
[Name] · Tel. [Telefonnummer] · [E-Mail-Adresse]

1. **Bei Gefahr sofort handeln:** Bei Brand die Unterkunft verlassen, nicht selbst löschen. Ausgelösten Rauchmelder nicht abschalten. Notruf bei Brand und Verletzten 112, bei Einbruch 110.
2. **Dokumentieren:** Schaden in Fotos oder Videos festhalten, wenn das gefahrlos möglich ist: Bereich, Ursache, Ausmaß.
3. **Informationen sichern:** Namen aller Beteiligten und Zeugen, Adressen, Telefonnummern, Ort und Datum, Hergang, Art des Schadens.
4. **Schaden melden:** unverzüglich per E-Mail an [deine E-Mail-Adresse].

112	110	[Nr.]
Feuerwehr, Notruf	Polizei	Gastgeber

- [ ] **Die Vorlage liegt in jeder Einheit gut sichtbar aus.**

Verdient dein Inserat, was es verdienen könnte?

Bewerte, was ein Fremder sieht: fünf Kriterien mit je 0 bis 2 Punkten, höchstens 10 Punkte. Mach den Check für jedes Inserat.

Kriterium	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Titelbild Häufig: das schönste Detail statt des größten Raums	Heller Hauptwohnraum, weitwinklig, Tageslicht, aufgeräumt	Sauber, zeigt aber Detail, Deko oder Außenansicht	Dunkel, schief, verrauscht, Personen oder Wasserzeichen
Titelzeile Häufig: Wohnung beschreiben statt Buchungsgrund nennen	Nutzen plus Alleinstellung: „Altstadt-Loft mit Sauna, 5 Minuten zum Hafen“	Korrekt, aber austauschbar	Nur Ort ohne Nutzen, Großbuchstaben, Emoji-Kette
Fotostrecke Häufig: kein Foto vom Bad	Reihenfolge als Rundgang, jeder Raum, gleiche Bildsprache	Alle Räume, Reihenfolge zufällig	Räume fehlen, wenige Fotos, alt und neu gemischt
Erste drei Zeilen Häufig: Zeilen an sich selbst statt an den Gast	Konkret benannt: für wen, und warum es sich lohnt	Ausstattungsliste statt Versprechen	Begrüßungsfloskel, Hausordnung, Selbstlob
Preis-Logik Häufig: am Nachtpreis feilschen, Endreinigung ignorieren	Ausstattung rechtfertigt den Preis, Gebühren moderat	Gebühren treiben den Endpreis	Teurer als vergleichbar ohne Grund

So zählst du: Addiere deine Punkte und trag sie auf der nächsten Seite ein. Dort siehst du, woran du zuerst drehen solltest.

Dein Score zeigt dir den nächsten Hebel.

Dein Score

___ / 10

Summe aus 5 Kriterien

0–4	**Übersehen**	Erst am Titelbild drehen, dann am Preis.
5–6	**Austauschbar**	Titelzeile und erste drei Zeilen schärfen.
7–8	**Stark**	Fotoreihenfolge, Bad und Endpreis prüfen.
9–10	**Profi-Inserat**	Der nächste Hebel liegt dahinter: Struktur, Skalierung, Absicherung.

Mach es zur Routine

Prüfe deine Inserate regelmäßig und nimm dir pro Durchgang nur den schwächsten Punkt vor. Mit PriceLabs auf Seite 12 läuft zusätzlich der Preis mit, ohne dass du täglich nachsteuern musst.

- [ ] **Jedes Inserat hat einen Score und einen nächsten Schritt.**
- [ ] **Kein Inserat liegt unter 7 Punkten.**

Deine Absicherung muss zu deinem Betrieb passen.

Sobald du gewerblich vermietest, passt die private Absicherung oft nicht mehr. Ob deine Police Kurzzeitvermietung einschließt, steht im Bedingungstext und nicht im Versicherungsschein.

Bestätigt	Prüfpunkt	So prüfst du es	Sonst dein To-do
☐	**Dein Versicherer weiß von der Kurzzeitvermietung**	Schriftliche Bestätigung suchen	Versicherer informieren
☐	**Gebäude und Inventar sind auch mit Gästen versichert**	Bedingungstext lesen	Vertrag prüfen lassen
☐	**Deine Haftpflicht deckt dich als Gastgeber**	Tätigkeit und Summe in der Police prüfen	Passende Deckung klären
☐	**Laufende Kosten sind abgesichert, wenn eine Einheit ausfällt**	Ertragsausfall und Haftzeit prüfen	Bedarf durchrechnen
☐	**Grobe Fahrlässigkeit ist mitversichert**	Klausel im Vertrag suchen	Nachfragen
☐	**Dein Rechtsschutz umfasst gewerbliche Streitigkeiten**	Leistungsumfang prüfen	Lücke klären

Mehr dazu findest du in unseren Artikeln zur Betriebshaftpflicht und zu den ersten 24 Stunden im Schadensfall.

Plane die Absicherung für die nächste Einheit gleich mit.

Wenn aus Vermietung ein Betrieb wird, kommen vier Punkte dazu, die beim einzelnen Objekt kaum eine Rolle spielen.

Betrieb statt Privatperson

Wer gewerblich vermietet, braucht eine Haftpflicht, die genau das abdeckt.

- [ ] **In der Police steht ausdrücklich „Kurzzeitvermietung“.**

Einzeln versichern oder bündeln

Mit jeder Einheit lohnt das Rechnen. Eine Pauschallösung passt bei unterschiedlichen Objekten oft nicht.

- [ ] **Jedes Objekt hat eine eigene Versicherungssumme.**

Jede neue Einheit melden

Die nächste Wohnung läuft an, aber niemand hat sie dem Versicherer gemeldet. Das fällt oft erst im Schadensfall auf.

- [ ] **Die Objektliste im Vertrag stimmt mit heute überein.**

Ertragsausfall neu rechnen

Fallen mehrere Einheiten im selben Gebäude gleichzeitig aus, laufen alle Fixkosten weiter.

- [ ] **Du kennst deine vereinbarte Haftzeit.**

Warum ich das weiß

Ich betreibe selbst 16 Einheiten und habe jeden dieser vier Punkte selbst lernen müssen. Wenn du die nächste Einheit planst, plane die Absicherung gleich mit.

DEIN ERGEBNIS

Deine To-do-Liste

Trage jeden offenen Haken hier ein und gib ihm einen Termin.

Bereich und To-do	Bis wann	Erledigt
1 Standort & Recht		
2 Steuer & Struktur		
3 Objekte gewinnen		
4 Umsatz & Betrieb		
5 Absicherung		

Bei der Absicherung helfen wir dir

Bei der Absicherung reicht eine Checkliste nicht, denn die Antwort steht in deinen Verträgen. Die prüfen wir gern mit dir: 15 Minuten, kostenlos, telefonisch.

www.fewokonzept.de

AUS UNSERER PRAXIS

Das sagen Gastgeber über uns.



„Schon das Erstgespräch war echt. Es wurde klar: Endlich jemand, der das Geschäft versteht."

Manuela Holz, Gastgeberin aus Magdeburg, mehrere Apartments



„Es gibt viele Versicherungen, die im Markt unnütz sind. So eine wie diese ist definitiv sinnvoll."

Nils Lau, TwentyOne Apartments, 5 FeWos



„Überzeugt euch selbst, eine bessere Absicherung für Ferienunterkünfte gibt es nicht."

Sebastian Gebel, Gründer größte Fewo-Community Deutschlands

Alle Videos ansehen

2.000+	400+	10+
betreute Gastgeber	5-Sterne-Bewertungen	Jahre Erfahrung

Die ersten vier Bereiche gehst du selbst an. Die Absicherung prüfen wir mit dir.

Bei der Absicherung reicht eine Checkliste nicht, denn die Antwort steht in deinen Verträgen. Die prüfen wir gern mit dir: 15 Minuten, kostenlos, telefonisch.

Kostenloses Erstgespräch buchen

1. Dein Vorgespräch

4 kurze Fragen, Termin wählen. Wir rufen dich an und klären, ob und wie wir helfen können.

2. Dein Erstgespräch

Wir gehen deine bestehenden Versicherungen gemeinsam durch.

3. Dein FeWo-Konzept

Wenn es passt: angepasst an Einheiten, Standort und Bedarf.