

Wie finanziere ich eine Ferienwohnung?

Geprüft und aktualisiert: **07/2026** · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Banken finanzieren Ferienwohnungen zurückhaltender als selbstgenutzte Immobilien, üblich sind Beleihungsgrenzen von 60 bis 80 % und damit ein deutlich höherer Eigenkapitalbedarf. Vor dem Kauf zählt der Bebauungsplan: In reinen Wohngebieten ist die Vermietung an Feriengäste oft untersagt, in reinen Feriengebieten das dauerhafte Wohnen. Für Kapitalanleger entscheidet die ehrliche Renditerechnung inklusive Leerstand, Verwaltung und Instandhaltung.

Eine Ferienwohnung am Meer, in den Bergen oder in einer angesagten Stadt, viele Menschen träumen vom Urlaub in den eigenen vier Wänden. Auch für Kapitalanleger kann eine Ferienimmobilie interessant sein.

Im folgenden Artikel erfährst du, wie du eine Ferienwohnung finanzierst, worauf du beim Kauf achten solltest und wie viel Eigenkapital du mitbringen musst.

Wie willst du deine Ferienwohnung nutzen?

Bevor du dich für eine Ferienimmobilie entscheidest, überlege, wie du sie nutzen möchtest: Willst du deine Ferien und freien Tage dort verbringen und die Wohnung ausschließlich selbst nutzen? Oder willst du als Kapitalanleger vermieten und eine Rendite erwirtschaften? Von dieser Antwort hängen Standortwahl, Finanzierung und Steuern ab.

Tipp: Schau dir vor der Kaufentscheidung unbedingt den Bebauungsplan und die Festsetzungen nach der Baunutzungsverordnung an.

Was sollten Selbstnutzer und Vermieter beachten?

Steht die Vermietung im Vordergrund, prüfe das Gebiet genau: Nicht überall erlaubt der Bebauungsplan die Nutzung als Ferienimmobilie. In reinen Wohngebieten ist die Vermietung an wechselnde Feriengäste häufig untersagt.

In ausgewiesenen Feriengebieten ist die wechselnde Vermietung dagegen zulässig, dort ist dir aber umgekehrt das dauerhafte Wohnen oft nicht gestattet. Planst du, die Ferienwohnung irgendwann als Hauptwohnsitz zu nutzen, kann das in reinen Ferienanlagen scheitern.

Daneben gibt es Mischgebiete, in denen Vermietungen grundsätzlich möglich sind. Wurde die Wohnung bisher zu reinen Wohnzwecken genutzt, brauchst du für die Feriennutzung eine Nutzungsänderung, und eine Garantie, dass das Bauamt zustimmt, gibt es nicht. In beliebten Urlaubsorten kommen zudem kommunale Regeln dazu: Zweitwohnungssteuer und teilweise Beschränkungen für neue Ferienwohnungen. Erkundige dich vor dem Kauf bei der Gemeinde.

Wie gelingt die Finanzierung der Ferienwohnung?

Banken sind bei Ferienimmobilien zurückhaltend: Die Mieteinnahmen sind schwer kalkulierbar, Leerstände gehören zum Geschäft, und der Wiederverkaufsmarkt ist kleiner als bei klassischen Wohnimmobilien. In der Praxis heißt das: Viele Institute finanzieren Ferienobjekte nur bis zu einem Beleihungsauslauf von 60 bis 80 %, du brauchst also deutlich mehr Eigenkapital als beim Eigenheim. Neben den Nebenkosten solltest du einen spürbaren Teil des Kaufpreises aus Rücklagen stemmen; was alles als Eigenkapital zählt, zeigt unser Artikel [Eigenkapital und Eigenleistung](#).

Kaufst du zur Selbstnutzung, prüft die Bank, ob dein Einkommen die Rate zusätzlich zu deinen bestehenden Wohnkosten trägt, die Ferienwohnung ist schließlich ein Zweitobjekt. Erwartete Mieteinnahmen rechnen Banken bei Ferienvermietung nur vorsichtig oder gar nicht an.

Bist du bereits Eigentümer einer lastenfreien Immobilie, öffnet sich der einfachste Weg: die Kapitalbeschaffung über eine Grundschuld auf dem Bestandsobjekt, zu

Konditionen einer normalen Baufinanzierung.

Finanzierung einer Ferienwohnung für Kapitalanleger

Als Kapitalanlage lohnt die Ferienwohnung vor allem, wenn du über solides Eigenkapital verfügst und dein Geld gewinnbringend anlegen willst. Entscheidend ist die Rentabilität, konkret die Kapitaldienstfähigkeit: Reichen die erwarteten Mieteinnahmen, um laufende Kosten und Kreditraten zu decken?

Berechne zunächst die Gesamtkosten der Investition: Kaufpreis, Kaufnebenkosten, Kosten für Möbel und Inventar, gegebenenfalls Umbau. Stelle dem die realistischen Jahreseinnahmen gegenüber, kalkuliere Leerstandszeiten ehrlich ein, an vielen Standorten liegt die Auslastung deutlich unter dem Prospektversprechen.

Auf jeden Fall beachten: Vermietung, Schlüsselübergabe und Reinigung müssen organisiert sein. Liegt die Wohnung weit von deinem Wohnort entfernt, kommst du um eine Verwaltung vor Ort kaum herum, sie übernimmt die Logistik, kostet aber je nach Region einen erheblichen Anteil der Mieteinnahmen. Frage vor dem Kauf nach Kapazitäten und Preisen.

Den Jahresreinertrag, Einnahmen minus alle Bewirtschaftungskosten, setzt du ins Verhältnis zu den Investitionskosten und erhältst die Nettorendite. Beispiel: 250.000 Euro Gesamtinvestition bei 10.000 Euro Reinertrag ergeben 4 % Rendite. Vergleiche diesen Wert mit alternativen Anlageformen und bewerte das jeweilige Risiko.

Zur Steuer: Einnahmen aus der Ferienvermietung sind zu versteuern, im Gegenzug setzt du Zinsen, Abschreibung und Bewirtschaftungskosten ab. Bei Mischnutzung aus Eigenurlaub und Vermietung schaut das Finanzamt genau hin, ohne Überschussprognose droht die Einstufung als Liebhaberei, dann entfällt der Kostenabzug. Die konkrete Gestaltung gehört zum Steuerberater.

Fazit: Ferienwohnung im Idealfall mit viel Eigenkapital finanzieren

Eine Ferienimmobilie finanzierst du idealerweise mit einem hohen Eigenkapitalanteil, oder über die Beleihung einer vorhandenen lastenfreien Immobilie. Berechne vor dem

Kauf Erträge und Kosten konservativ: Einnahmen lieber niedriger, Kosten lieber höher ansetzen. Rechnet sich der Kauf dann immer noch, ist es eine solide Investition.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Bei Ferienimmobilien entscheidet die Bankauswahl noch stärker als sonst, viele Institute finanzieren gar nicht, andere nur bestimmte Regionen oder Beleihungsgrenzen. Wir kennen die Banken, die Ferienobjekte aktiv begleiten, und strukturieren die Finanzierung notfalls über dein Bestandsobjekt. Vorher rechnen wir die Kapitaldienstfähigkeit mit ehrlichen Auslastungszahlen. [Erstgespräch vereinbaren](#).

QUELLEN UND STAND

- § Beleihungsgrenzen 60–80 % bei Ferienimmobilien: bankübliche Praxiswerte, institutsabhängig
- § BauNVO §§ 3, 10: Zulässigkeit der Feriennutzung nach Gebietstyp