

LEITFADEN FERIENVERMIETUNG

VFT-Leitfaden 2026 + rent-ready-Renovierung für mehr Rendite

So machen Sie Ihre Wohnung an der Costa del Sol vermietfertig und holen mehr heraus: die auf 2026 aktualisierte VFT-Lizenz, die rent-ready-Renovierung, die Ihren Übernachtungspreis steigert, und die Verwaltung, die Ihnen alles abnimmt.

VFT-Lizenz 2026: Was Sie brauchen

Um als Wohnung zu touristischen Zwecken zu vermieten, benötigen Sie die im Registro de Turismo de Andalucía eingetragene VFT-Lizenz. Die Anmeldung erfolgt per verantwortlicher Erklärung, sodass Sie die VFT-Nummer praktisch sofort erhalten.

Die Regelung änderte sich mit dem Decreto 31/2024 (das die Erstbezugslizenz abschaffte) und verlangt seit April 2025 die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft mit einer 3/5-Mehrheit. Das nationale Einheitsregister (NRUA) wurde 2026 vom Obersten Gerichtshof für nichtig erklärt, sodass der Fokus wieder auf der regionalen VFT liegt. Vermietung ohne Lizenz kann Bußgelder in Höhe von mehreren tausend Euro nach sich ziehen.

Rent-ready-Renovierung, die den ADR steigert

Eine für die intensive touristische Nutzung ausgelegte Renovierung hebt die Kategorie des Inserats, verbessert die Bewertungen und ermöglicht einen besseren Übernachtungspreis (ADR):

- Bäder und Küchen, die die Kategorie heben: bodengleiche Duschtassen, rahmenlose Duschabtrennungen, Armaturen im gehobenen Mittelsegment, Arbeitsplatten aus Kompaktmaterial oder Stein.
- Großformatige Feinsteinzeugböden; Mikrozement bei intensiver Nutzung vermeiden.
- Effiziente Klimaanlage (unverzichtbar) und warmes Licht, das die Wirkung auf den Fotos verbessert.
- Mehr Schlafplätze und Details, die die Bewertungen verbessern.

Bauarbeiten, ohne die Saison zu verlieren

Die Nebensaison (von Oktober bis Februar) ist das ideale Zeitfenster, um zu renovieren und mit einem besseren Produkt in die Hochsaison zu starten. Wir prüfen Ihren Buchungskalender und planen die Arbeiten so, dass möglichst wenige Tage außer Betrieb anfallen.

Was es einbringt – und wie viel

Der Übernachtungspreis hängt von der Art der Immobilie, der Zimmerzahl und der Lage ab. Mit unserem Rentabilitätsrechner schätzen Sie die Nettoeinnahmen nach der Verwaltungsprovision (18 % + MwSt.). Als Orientierung: Eine 2-Zimmer-Wohnung in Marbella mit 65 % Auslastung liegt bei rund 160 €/Nacht.

Property Care: einfach entspannen

Auf Wunsch übernehmen wir die Vermietung von A bis Z: Inserate auf mehreren Portalen, dynamische Preisgestaltung, Check-in, Reinigung zwischen den Buchungen, VFT-Lizenz und Instandhaltung mit eigenem Team. Provision von 18 % + MwSt., ohne Bindung und ohne Anmeldegebühr, mit Eigentümer-Dashboard in Echtzeit.

Costa del Sol Reformas · 500+ Projekte seit 2010 · Eigenes Team · 5 Jahre schriftliche Gewährleistung · info@costadelsol-reformas.com · WhatsApp +34 612 286 273 · [costadelsolreformas.com](https://www.costadelsolreformas.com)

Checkliste, um Ihre Wohnung vermietfertig zu machen (10 Punkte)

- ☐ VFT-Lizenz im Registro de Turismo de Andalucía eingetragen.
- ☐ Zustimmung der Eigentümergemeinschaft mit 3/5-Mehrheit (seit April 2025).
- ☐ Gästemeldung eingerichtet.
- ☐ Effiziente Klimaanlage in allen Räumen.
- ☐ Rent-ready-Bad (bodengleiche Dusche, rahmenlose Duschabtrennung).
- ☐ Ausgestattete und für intensive Nutzung ausgelegte Küche.
- ☐ Großformatiger Feinsteinzeugboden (kein Mikrozement).
- ☐ Professionelle Fotos mit guter Beleuchtung.
- ☐ Dynamische Preisgestaltung nach Saison.
- ☐ Verwaltung und Reinigung zwischen den Buchungen.

Häufig gestellte Fragen

Brauche ich eine VFT-Lizenz zum Vermieten?

Ja. Für die touristische Nutzung benötigen Sie die im Registro de Turismo de Andalucía eingetragene VFT. Die Anmeldung erfolgt per verantwortlicher Erklärung, sodass Sie die Nummer nahezu sofort erhalten.

Ist die NRUA seit 2026 verpflichtend?

Nein. Das nationale Einheitsregister (NRUA) wurde 2026 vom Obersten Gerichtshof für nichtig erklärt, sodass die maßgebliche Voraussetzung wieder die regionale VFT von Andalusien ist.

Um wie viel erhöht eine Renovierung den Übernachtungspreis?

Das hängt vom Ausgangszustand ab, aber eine rent-ready-Renovierung (Bäder, Küche, Klimaanlage, Ausbau) hebt die Kategorie des Inserats und verbessert in der Regel Bewertungen und ADR. Wir schätzen es, bevor Sie investieren.

Können Sie die Arbeiten durchführen, ohne die Saison zu schließen?

Ja. Wir planen in der Nebensaison und zwischen den Buchungen, um die Tage außer Betrieb zu minimieren.

Verwalten Sie auch die Vermietung?

Ja. Mit Property Care übernehmen wir Inserate, Preisgestaltung, Check-in, Reinigung, Lizenz und Instandhaltung zu 18 % + MwSt., ohne Bindung.