

# Marissa Ferienpark

Renditebeispiel für die Investition in eine Ferienimmobilie



MARISSA  
FERIENPARK DÜMMER SEE

Professionelle Vermietung mit Option auf Eigennutzung, im Privatvermögen

30.08.2022

Name: -	Telefon: -
Straße: -	Mobil: -
PLZ/Ort: -	Email: -

Haus Typ M      6+2      Wohnfläche      97      3 Schlafzimmer, Hems, Sauna sowie 2 Badezimmer

							€
Kaufpreis ohne MwSt. inkl. allem Inventar und Mobiliar							515.000
Nebenkosten (Gründerwerbst./ Notar/Gericht) ca.      6,50%						33.475	
<b>Gesamtinvestment inkl. Kaufnebenkosten (netto ohne MwSt)</b>							<b>548.475</b>
Finanzierungsbeispiel mit		<b>30,0%</b>	Eigenkapitalanteil auf den Kaufpreis				
Eigenkapital	Fremdkap.	Zins	Tilgung	Laufzeit	jährl. Zinsen:	-10.134	
158.700	-389.775	2,60%	1,40%	10 Jahre	jährl.Tilgung:	-5.457	
<b>Zinsbelastung</b>							<b>-10.134</b>
<b>NOVASOL - Vermietungsbudget 2023</b>							
Saison	Mgl.Wochen	Beleg-%	Budg.-Wo.	Preis/Wo	Total		
A Haupt	9	100%	9,0	1.437 €	12.933 €		
B Haupt	4	90%	3,6	1.267 €	4.561 €		
C Neben	9	70%	6,3	1.056 €	6.653 €		
D Vor-Nach	15	60%	9,0	833 €	7.497 €		
E Vor-Nach	8	45%	3,6	618 €	2.225 €		
F Vor-Nach	7	20%	1,4	498 €	697 €		
<b>Summen</b>	<b>52</b>	<b>63%</b>	<b>32,9</b>	Umsatz	<b>34.566 €</b>		
Anteil Novasol      25,0%		Investor      75,0%		Miete nach MwSt.		24.229	
Erlös aus Tagungen und sonstigen Veranstaltungen +5%						1.211	
Dynamic Pricing Effekt +10%						2.423	
<b>Miete nach Provision und Abzug von 7% MwSt.</b>							<b>27.863</b>
Betriebskosten ( Gebäude-, Unterhaltskosten, Grundreinigung, Instandhaltung)						-3.046	
Kosten pro Einheit (Außenanlage, Winterdienst, Pflegekosten, TV, GEZ usw.)						-1.530	
Nutzungsgebühr für zentrale Einrichtungen (belegungsabhängig)						-1.242	
<b>Gesamtkosten jährlich</b>							<b>-5.818</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>							<b>11.911</b>
Steuerbeispiel (Eigennutzung muss ggf. anteilig berücksichtigt werden.*)							
Mieteinnahme						27.863 €	
Abschreibungen:							
		Wert	Jahre	Afa			
Gebäude und Stellplatz						-8.700 €	
feste Einr. + Aussenanlagen						-3.036 €	
Ausstattung/Mobiliar						-1.456 €	
Betriebskosten						-5.818 €	
Zinsen						-10.134 €	
Zu versteuerndes Einkommen aus Vermietung						<b>-1.281 €</b>	
Steuern - bei einem Steuersatz von      40,0%						513	
<b>Ergebnis nach Steuern</b>							<b>12.423</b>
Rendite auf Kaufpreis							4,3%
Rendite auf Kaufpreis nach Wertsteigerung      2%							6,3%
<b>Eigenkapitalrendite nach Steuern inkl. Wertsteigerung</b>							<b>14,4%</b>

\* Für eine individ. Berechnung der Steuersituation lassen Sie sich von Ihrem Steuerberater beraten. Alle Angaben ohne Gewähr!

Berater: Tamara Griasskin

Tel: 0160 98151376

Mail: t.griasskin@marissa-ferienpark.de

# Marissa Ferienpark



MARISSA  
FERIENPARK SOMMER SEE

Renditebeispiel für die Investition in eine Ferienimmobilie

Professionelle Vermietung mit Option auf Eigennutzung, im Betriebsvermögen

30.08.2022

Name: - Telefon: -  
 Straße: - Mobil: -  
 PLZ/Ort: - Email: -

Haus Typ M 6+2 Wohnfläche 97 3 Schlafzimmer, Hems, Sauna sowie 2 Badezimmer

€

Kaufpreis ohne MwSt. inkl. allem Inventar und Mobilier						33.475	515.000
Nebenkosten (Gründerwerbste./ Notar/Gericht) ca. 6,50%						33.475	
<b>Gesamtinvestment inkl. Kaufnebenkosten (netto ohne MwSt)</b>							<b>548.475</b>
Finanzierungsbeispiel mit <b>30,0%</b> Eigenkapitalanteil auf den Kaufpreis							
Eigenkapital	Fremdkap.	Zins	Tilgung	Laufzeit	jährl. Zinsen:	-10.134	
158.700	-389.775	2,60%	1,40%	10 Jahre	jährl.Tilgung:		
						-5.457	
<b>Zinsbelastung</b>							<b>-10.134</b>
<b>NOVASOL - Vermietungsbudget 2023</b>							
Saison	Mgl.Wochen	Beleg-%	Budg.-Wo.	Preis/Wo	Total		
A Haupt	9	100%	9,0	1.437 €	12.933 €		
B Haupt	4	90%	3,6	1.267 €	4.561 €		
C Neben	9	70%	6,3	1.056 €	6.653 €		
D Vor-Nach	15	60%	9,0	833 €	7.497 €		
E Vor-Nach	8	45%	3,6	618 €	2.225 €		
F Vor-Nach	7	20%	1,4	498 €	697 €		
<b>Summen</b>	<b>52</b>	<b>63%</b>	<b>32,9</b>	<b>Umsatz</b>	<b>34.566 €</b>		
Anteil Novasol	25,0%	Investor	75,0%	Miete nach MwSt.		24.229	
Erlös aus Tagungen und sonstigen Veranstaltungen +5%						1.211	
Dynamic Pricing Effekt +10%						2.423	
<b>Miete nach Provision und Abzug von 7% MwSt.</b>							<b>27.863</b>
Betriebskosten ( Gebäude-, Unterhaltskosten, Grundreinigung)						-3.046	
Kosten pro Einheit (Außenanlage, Winterdienst, Pflegekosten, TV, GEZ usw.)						-1.530	
Nutzungsgebühr für zentrale Einrichtungen (belegungsabhängig)						-1.242	
<b>Gesamtkosten jährlich</b>							<b>-5.818</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>							<b>11.911</b>
Steuerbeispiel (Eigennutzung muss ggf. anteilig berücksichtigt werden.*)							
Mieteinnahme						27.863 €	
Abschreibungen:							
Gebäude und Stellplatz						-13.050 €	
feste Einr. + Aussenanlagen						-3.036 €	
Ausstattung/Mobilier						-1.456 €	
Betriebskosten						-5.818 €	
Zinsen						-10.134 €	
Zu versteuerndes Einkommen aus Vermietung						<b>-5.631 €</b>	
Steuern - bei einem Steuersatz von 40,0%						2.253	
<b>Ergebnis nach Steuern</b>							<b>14.163</b>
Rendite auf Kaufpreis							4,3%
Rendite auf Kaufpreis nach Wertsteigerung 2%							6,3%
<b>Eigenkapitalrendite nach Steuern inkl. Wertsteigerung</b>							<b>15,5%</b>

\* Für eine individ. Berechnung der Steuersituation lassen Sie sich von Ihrem Steuerberater beraten. Alle Angaben ohne Gewähr!

Berater: Tamara Griasskin

Tel: 0160 98151376

Mail: t.griasskin@marissa-ferienpark.de

# Marissa Ferienpark

Beispiel für die mgl. Wertentwicklung einer Ferienimmobilie



MARISSA  
FERIENPARK DÜMMER SEE

Professionelle Vermietung mit Option auf Eigennutzung, im Privatvermögen - Ausblick 2022 - 2030 30.08.2022

Name:	Telefon:	-
Straße:	Mobil:	-
PLZ/Ort:	Email:	-

**Haus Typ M      Wohnfläche 97      3 Schlafzimmer, Hems, Sauna sowie 2 Badezimmer**

Kaufpreis ohne MwSt. inkl. allem Inventar und Mobiliar		515.000							
Ausblick	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Miete nach MwSt/Prov. *	24.229	25.423	27.465	28.374	29.282	30.190	31.027	31.864	
Dynamic Pricing Effekt +10%	2.423	2.542	2.747	2.837	2.928	3.019	3.103	3.186	
Erlös MICE **+5%	1.211	1.271	1.373	1.419	1.464	1.509	1.551	1.593	
<b>Erlös Gesamt</b>	<b>27.863</b>	<b>29.236</b>	<b>31.585</b>	<b>32.630</b>	<b>33.674</b>	<b>34.718</b>	<b>35.681</b>	<b>36.643</b>	
Betriebskosten	-4.576	-4.668	-4.761	-4.856	-4.953	-5.052	-5.153	-5.256	
Variable Nutzungsgebühr	-1.242	-1.336	-1.383	-1.409	-1.436	-1.462	-1.489	-1.516	
<b>Kosten gesamt</b>	<b>-5.818</b>	<b>-6.003</b>	<b>-6.144</b>	<b>-6.265</b>	<b>-6.389</b>	<b>-6.515</b>	<b>-6.642</b>	<b>-6.772</b>	
Bankzinsen	-9.992	-9.847	-9.697	-9.544	-9.387	-9.226	-9.060	-8.890	
Ertrag nach Zinsen	12.052	13.386	15.744	16.820	17.898	18.978	19.978	20.981	
Tilgung	-5.599	-5.744	-5.894	-6.047	-6.204	-6.365	-6.531	-6.701	
<b>Cashflow vor Steuer</b>	<b>6.454</b>	<b>7.642</b>	<b>9.851</b>	<b>10.773</b>	<b>11.694</b>	<b>12.612</b>	<b>13.447</b>	<b>14.280</b>	

Rendite auf Kaufpreis	4,3%	4,5%	4,9%	5,1%	5,3%	5,5%	5,6%	5,8%
Wertsteigerung ***	10.506	10.716	10.930	11.149	11.372	11.599	11.831	12.068
<b>Rendite inkl. Wertsteigerung</b>	<b>6,3%</b>	<b>6,6%</b>	<b>7,1%</b>	<b>7,3%</b>	<b>7,5%</b>	<b>7,7%</b>	<b>7,9%</b>	<b>8,1%</b>

EK Rendite vor Steuer	7,8%	8,7%	10,2%	10,9%	11,6%	12,3%	12,9%	13,6%
Wertsteigerung ***	10.506	10.716	10.930	11.149	11.372	11.599	11.831	12.068
<b>EK Rendite vor St. inkl. Wertst.</b>	<b>14,6%</b>	<b>15,6%</b>	<b>17,3%</b>	<b>18,1%</b>	<b>18,9%</b>	<b>19,8%</b>	<b>20,6%</b>	<b>21,4%</b>

\* Budgetzahlen auf Basis von Novasol vom Aug 2022

\*\* Kalkulation für MICE Einkünfte von unabhängigen Tourismusanalyst

\*\*\* FeWo direkt, Marktstudie private Ferienimmobilien, 2016 ~ 30% wertsteigerung Niedersachsen

\*\*\*\* Ohne Steuern. Für eine individuelle Berechnung der Steuersituation lassen Sie sich von Ihrem Steuerberater beraten. Angaben sind ohne Gewähr!

**Berater: Tamara Griasskin**

**Tel: 0160 98151376**

**Mail: t.griasskin@marissa-ferienpark.de**

## MARISSA Ferienpark - geschätzte Nebenkosten

Gliederung der einzelnen Kostenarten pro Einheit

Art der Kosten	Anmerkungen	Haus Typ M 97 (+11) qm
<b>Größenabhängige Kosten</b> (unterschiedlich je nach Größe der EH)		
<b>Gebäudekosten</b>		
Grundsteuer		280,00
Gebäudeversicherung		215,00
Hausratsversicherung		35,00
Ertragsausfall- & Hausratvers. (inkl. Einbruch, Diebstahl)		35,00
<b>Gebäudekosten gesamt</b>		<b>565,00</b>
<b>Betriebskosten</b>		
Energie bei Leerstand		0,00
Fensterreinigung	( ca. 4 x pro Jahr)	240,00
Grundreinigung	(2 x pro Jahr)	320,00
Wartung		200,00
Müllentsorgung	zentrale Abholung	630,00
Kleininventarchek		390,00
Security		130,00
Sonstiges (Zählergebühr)		74,00
<b>Betriebskosten gesamt</b>		<b>1.984,00</b>
<b>Weitere Kosten pro Einheit</b>		
<b>Unterhaltskosten</b> (pro Einheit)		
Pflege von Straßen und Wege	WEG	300,00
Pflege Grünanlagen u. Wasserfl.	WEG	800,00
Unterhalt Spielplätze, Müll usw.		80,00
Winterdienst	WEG	70,00
TV, Kabel, Internet		180,00
GEZ		100,00
<b>Unterhaltskosten gesamt</b>		<b>1.530,00</b>
<b>Instandhaltungskosten</b> <small>Jahr 1. - 3. = Gewährleistungen = keine Kosten</small>		
Wartungsarbeiten, Reparaturen	50% in 2023	105,00
Renovierungen, Erneuerungen	50% in 2023	392,00
<b>Instandhaltung gesamt in 2023</b>		<b>497,00</b>
Wartungsarbeiten, Reparaturen	100% ab 2024	210,00
Renovierungen, Erneuerungen	100% ab 2024	785,00
<b>Instandhaltung gesamt ab 2024</b>		<b>995,00</b>
<b>Gesamtkosten ohne Nutzungsgebühren in 2024</b>		<b>3.235,00</b>