

Marissa Ferienpark

Renditebeispiel für die Investition in eine Ferienimmobilie



MARISSA
FERIENPARK DUMMER 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								539.000
Nebenkosten (Grunderwerbst./ Notar/Gericht) ca. 6,50%							35.035	
Gesamtinvestment inkl. Kaufnebenkosten (netto ohne MwSt)								574.035
Finanzierungsbeispiel mit 30,0% Eigenkapitalanteil auf den Kaufpreis								
Eigenkapital	Fremdkap.	Zins	Tilgung	Laufzeit	jährl. Zinsen:	-10.799		
158.700	-415.335	2,60%	1,40%	10 Jahre	jährl.Tilgung:	-5.815		
Zinsbelastung								-10.799
NOVASOL - Vermietungsbudget 2023								
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 €			
Summen	52	63%	32,9	Umsatz	34.566 €			
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	
Miete nach Provision und Abzug von 7% MwSt.								27.863
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	
Gesamtkosten jährlich								-5.818
Ergebnis vor Steuern								11.246
Steuerbeispiel (Eigennutzung muss ggf. anteilig berücksichtigt werden.*)								
Mieteinnahme						27.863 €		
Abschreibungen:		Wert	Jahre	Afa				
Gebäude und Stellplatz		444.000	50	2%		-8.880 €		
festen Einr. + Aussenanlagen		35.910	10	10%		-3.591 €		
Ausstattung/Mobiliar		11.180	5	20%		-2.236 €		
Betriebskosten						-5.818 €		
Zinsen						-10.799 €		
Zu versteuerndes Einkommen aus Vermietung						-3.461 €		
Steuern - bei einem Steuersatz von 40,0%							1.384	
Ergebnis nach Steuern								12.630
Rendite auf Kaufpreis								4,1%
Rendite auf Kaufpreis nach Wertsteigerung 2%								6,1%
Eigenkapitalrendite nach Steuern inkl. Wertsteigerung								14,9%

* 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

Renditebeispiel für die Investition in eine Ferienimmobilie



MARISSA
FERIENPARK SÜMMERSEE

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 Mobiliar							539.000
Nebenkosten (Gründerwerbsteu./ Notar/Gericht) ca. 6,50%						35.035	
Gesamtinvestment inkl. Kaufnebenkosten (netto ohne MwSt)							574.035
Finanzierungsbeispiel mit 30,0% Eigenkapitalanteil auf den Kaufpreis							
Eigenkapital	Fremdkap.	Zins	Tilgung	Laufzeit	jährl. Zinsen:	-10.799	
158.700	-415.335	2,60%	1,40%	10 Jahre	jährl.Tilgung:	-5.815	
Zinsbelastung							-10.799
NOVASOL - Vermietungsbudget 2023							
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 €		
Summen	52	63%	32,9	Umsatz	34.566 €		
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	
Miete nach Provision und Abzug von 7% MwSt.							27.863
Betriebskosten (Gebäude-, Unterhaltskosten, Grundreinigung)						-3.046	
Kosten pro Einheit (Außenanlage, Winterdienst, Pflegekosten, TV, GEZ usw.)						-1.530	
Nutzungsgebühr für zentrale Einrichtungen (belegungsabhängig)						-1.242	
Gesamtkosten jährlich							-5.818
Ergebnis vor Steuern							11.246
Steuerbeispiel (Eigennutzung muss ggf. anteilig berücksichtigt werden.*)							
Mieteeinnahme						27.863 €	
Abschreibungen:		Wert	Jahre	Afa			
Gebäude und Stellplatz		444.000	30	3%		-13.320 €	
feste Einr. + Aussenanlagen		35.910	10	10%		-3.591 €	
Ausstattung/Mobiliar		11.180	5	20%		-2.236 €	
Betriebskosten						-5.818 €	
Zinsen						-10.799 €	
Zu versteuerndes Einkommen aus Vermietung						-7.901 €	
Steuern - bei einem Steuersatz von 40,0%						3.160	
Ergebnis nach Steuern							14.406
Rendite auf Kaufpreis							4,1%
Rendite auf Kaufpreis nach Wertsteigerung 2%							6,1%
Eigenkapitalrendite nach Steuern inkl. Wertsteigerung							16,0%

* 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		539.000							
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	
Erlös Gesamt	27.863	29.236	31.585	32.630	33.674	34.718	35.681	36.643	
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	
Kosten gesamt	-5.818	-6.003	-6.144	-6.265	-6.389	-6.515	-6.642	-6.772	
Bankzinsen	-10.648	-10.492	-10.333	-10.170	-10.002	-9.831	-9.654	-9.473	
Ertrag nach Zinsen	11.397	12.740	15.108	16.194	17.282	18.373	19.384	20.398	
Tilgung	-5.966	-6.121	-6.280	-6.443	-6.611	-6.783	-6.959	-7.140	
Cashflow vor Steuer	5.431	6.619	8.828	9.751	10.671	11.590	12.425	13.258	

Rendite auf Kaufpreis	4,1%	4,3%	4,7%	4,9%	5,1%	5,2%	5,4%	5,5%
Wertsteigerung ***	10.996	11.216	11.440	11.669	11.902	12.140	12.383	12.630
Rendite inkl. Wertsteigerung	6,1%	6,4%	6,8%	7,1%	7,3%	7,5%	7,7%	7,9%

EK Rendite vor Steuer	7,0%	7,9%	9,3%	10,0%	10,7%	11,4%	12,0%	12,6%
Wertsteigerung ***	10.996	11.216	11.440	11.669	11.902	12.140	12.383	12.630
EK Rendite vor St. inkl. Wertst.	13,8%	14,8%	16,4%	17,2%	18,0%	18,9%	19,6%	20,4%

* 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
Größenabhängige Kosten (unterschiedlich je nach Größe der EH)		
Gebäudekosten		
Grundsteuer		280,00
Gebäudeversicherung		215,00
Hausratsversicherung		35,00
Ertragsausfall- & Hausratvers. (inkl. Einbruch, Diebstahl)		35,00
Gebäudekosten gesamt		565,00
Betriebskosten		
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
Betriebskosten gesamt		1.984,00
Weitere Kosten pro Einheit		
Unterhaltskosten (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
Unterhaltskosten gesamt		1.530,00
Instandhaltungskosten <small>Jahr 1. - 3. = Gewährleistungen = keine Kosten</small>		
Wartungsarbeiten, Reparaturen	50% in 2023	105,00
Renovierungen, Erneuerungen	50% in 2023	392,00
Instandhaltung gesamt in 2023		497,00
Wartungsarbeiten, Reparaturen	100% ab 2024	210,00
Renovierungen, Erneuerungen	100% ab 2024	785,00
Instandhaltung gesamt ab 2024		995,00
Gesamtkosten ohne Nutzungsgebühren in 2024		3.235,00