

Marissa Ferienpark

Beispiel für die mgl. Wertentwicklung einer Ferienimmobilie



MARISSA
FERIENPARK DÜMMER SEE

Professionelle Vermietung mit Option auf Eigennutzung, im Privatvermögen - Ausblick 2022 - 2031 30.08.2022

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

Haus Typ S **Wohnfläche** **84** **2 Schlafzimmer, Hems, Sauna sowie 2 Badezimmer**

Kaufpreis ohne MwSt. inkl. allem Inventar und Mobiliar		440.000							
Ausblick	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Miete nach MwSt/Prov. *	18.747	19.468	20.910	21.673	22.436	23.198	23.849	24.499	
Dynamic Pricing Effekt +10%	1.875	1.947	2.091	2.167	2.244	2.320	2.385	2.450	
Erlös MICE **+5%	937	973	1.046	1.084	1.122	1.160	1.192	1.225	
Erlös Gesamt	21.559	22.388	24.047	24.924	25.801	26.678	27.426	28.174	
Betriebskosten	-3.945	-4.024	-4.104	-4.186	-4.270	-4.356	-4.443	-4.532	
Variable Nutzungsgebühr	-822	-898	-937	-955	-973	-991	-1.009	-1.027	
Kosten gesamt	-4.767	-4.922	-5.041	-5.141	-5.243	-5.346	-5.451	-5.558	
Bankzinsen	-8.629	-8.503	-8.374	-8.242	-8.106	-7.967	-7.824	-7.677	
Ertrag nach Zinsen	8.163	8.962	10.631	11.541	12.452	13.365	14.150	14.938	
Tilgung	-4.835	-4.961	-5.090	-5.222	-5.358	-5.497	-5.640	-5.787	
Cashflow vor Steuer	3.328	4.002	5.542	6.319	7.094	7.868	8.511	9.152	

Rendite auf Kaufpreis	3,8%	4,0%	4,3%	4,5%	4,7%	4,8%	5,0%	5,1%
Wertsteigerung ***	8.976	9.156	9.339	9.525	9.716	9.910	10.108	10.311
Rendite inkl. Wertsteig.	5,9%	6,1%	6,4%	6,7%	6,9%	7,1%	7,3%	7,5%

EK Rendite vor Steuer	6,2%	6,8%	8,1%	8,7%	9,4%	10,1%	10,7%	11,3%
Wertsteigerung ***	8.976	9.156	9.339	9.525	9.716	9.910	10.108	10.311
EK Rendite vor St. inkl. Wertst.	13,0%	13,7%	15,1%	16,0%	16,8%	17,6%	18,4%	19,1%

* 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 S 84 (+7) qm
Größenabhängige Kosten (unterschiedlich je nach Größe der EH)		
Gebäudekosten		
Grundsteuer		240,00
Gebäudeversicherung		175,00
Hausratsversicherung		30,00
Ertragsausfall- & Hausratvers. (inkl. Einbruch, Diebstahl)		28,00
Gebäudekosten gesamt		473,00
Betriebskosten		
Energie bei Leerstand		0,00
Fensterreinigung	(ca. 4 x pro Jahr)	184,00
Grundreinigung	(2 x pro Jahr)	280,00
Wartung		200,00
Müllentsorgung	zentrale Abholung	480,00
Kleininventar Check		390,00
Security		100,00
Sonstiges Zählergebühr		74,00
Betriebskosten gesamt		1.708,00
Weitere Kosten pro Einheit		
Unterhaltskosten (pro Einheit)		
Pflege von Straßen und Wege	WEG	250,00
Pflege Grünanlagen u. Wasserfl.	WEG	700,00
Unterhalt Spielplätze, Müll usw.	WEG	60,00
Winterdienst	WEG	50,00
TV, Kabel, Internet		180,00
GEZ		100,00
Unterhaltskosten gesamt		1.340,00
Instandhaltungskosten <small>Jahr 1. - 3. = Gewährleistungen = keine Kosten</small>		
Wartungsarbeiten, Reparaturen	50% in 2023	89,00
Renovierungen, Erneuerungen	50% in 2023	335,00
Instandhaltung gesamt in 2023		424,00
Wartungsarbeiten, Reparaturen	100% ab 2024	180,00
Renovierungen, Erneuerungen	100% ab 2024	670,00
Instandhaltung gesamt ab 2024		850,00
Gesamtkosten ohne Nutzungsgebühren in 2024		2.815,00