

Marissa Ferienpark

Renditebeispiel für die Investition in eine Ferienimmobilie



MARISSA
FERIENPARK DORNBERG SEE

Professionelle Vermietung mit Option auf Eigennutzung, im Privatvermögen

30.08.2022

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

Haus Typ S 4+2 Wohnfläche 84 2 Schlafzimmer, Hems, Sauna sowie 2 Badezimmer

€

Kaufpreis ohne MwSt. inkl. allem Inventar und Mobiliar							450.000
Nebenkosten (Gründerwerbst./ Notar/Gericht) ca. 6,50%						29.250	
Gesamtinvestment inkl. Kaufnebenkosten (netto ohne MwSt)							479.250
Finanzierungsbeispiel mit 30,0% Eigenkapitalanteil auf den Kaufpreis							
Eigenkapital	Fremdkap.	Zins	Tilgung	Laufzeit	jährl. Zinsen:	-8.951	
135.000	-344.250	2,60%	1,40%	10 Jahre	jährl. Tilgung:	-4.820	
Zinsbelastung							-8.951
NOVASOL - Vermietungsbudget 2023							
Saison	Mgl. Wochen	Beleg-%	Budg.-Wo.	Preis/Wo	Total		
A Haupt	9	100%	9,0	1.222 €	10.998 €		
B Haupt	4	50%	2,0	1.001 €	2.002 €		
C Neben	9	65%	5,9	897 €	5.247 €		
D Vor-Nach	15	60%	9,0	657 €	5.913 €		
E Vor-Nach	8	45%	3,6	548 €	1.973 €		
F Vor-Nach	7	20%	1,4	437 €	612 €		
Summen	52	57%	30,9	Umsatz	26.745 €		
<i>Anteil Novasol 25,0% Investor 75,0%</i>						Miete nach MwSt.	18.747
Erlös aus Tagungen und sonstigen Veranstaltungen +5%							937
Dynamic Pricing Effekt +10%							1.875
Miete nach Provision und Abzug von 7% MwSt.							21.559
Betriebskosten (Gebäude-, Unterhaltskosten, Grundreinigung, Instandhaltung)						-2.605	
Kosten pro Einheit (Außenanlagen, Winterdienst, Internet, TV, GEZ usw.)						-1.340	
Nutzungsgebühr für zentrale Einrichtungen (belegungsabhängig)						-822	
Gesamtkosten jährlich							-4.767
Ergebnis vor Steuern							7.841
Steuerbeispiel (Eigennutzung muss ggf. anteilig berücksichtigt werden. *)							
Mieteeinnahme						21.559 €	
Abschreibungen:	Wert	Jahre	Afa				
Gebäude und Stellplatz	369.000	50	2%	-7.380 €			
feste Einr. + Aussenanlagen	29.250	10	10%	-2.925 €			
Ausstattung/Mobiliar	11.500	5	20%	-2.300 €			
Betriebskosten						-4.767 €	
Zinsen						-8.951 €	
Zu versteuerndes Einkommen aus Vermietung						-4.764 €	
Steuern - bei einem Steuersatz von 40,0%						1.905	
Ergebnis nach Steuern							9.747
Rendite auf Kaufpreis							3,7%
Rendite auf Kaufpreis inkl Wertsteigerung 2%							5,8%
Eigenkapitalrendite nach Steuern inkl. Wertsteigerung							14,0%

* 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 - 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 **450.000**

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	-8.825	-8.697	-8.565	-8.429	-8.291	-8.148	-8.002	-7.852
Ertrag nach Zinsen	7.967	8.769	10.441	11.353	12.267	13.184	13.973	14.764
Tilgung	-4.945	-5.073	-5.205	-5.341	-5.479	-5.622	-5.768	-5.918
Cashflow vor Steuer	3.022	3.696	5.236	6.013	6.788	7.562	8.205	8.846

Rendite auf Kaufpreis	3,7%	3,9%	4,2%	4,4%	4,6%	4,7%	4,9%	5,0%
Wertsteigerung ***	9.180	9.364	9.551	9.742	9.937	10.135	10.338	10.545
Rendite inkl. Wertsteig.	5,8%	6,0%	6,3%	6,6%	6,8%	7,0%	7,2%	7,4%

EK Rendite vor Steuer	5,9%	6,5%	7,7%	8,4%	9,1%	9,8%	10,4%	10,9%
Wertsteigerung ***	9.180	9.364	9.551	9.742	9.937	10.135	10.338	10.545
EK Rendite vor St. inkl. Wertst.	12,7%	13,4%	14,8%	15,6%	16,4%	17,3%	18,0%	18,7%

* 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