

Stefanie Schreiber

Ferienimmobilie aktuell
Band 2

Wirtschaftlichkeitsberechnung
und Finanzierung
Ihrer erfolgreichen Ferienimmobilie!

So erstellen Sie einen Business-Plan für Ihr Ferienhaus-Projekt
und präsentieren ihn erfolgreich Ihrer Bank

servitus Verlag
edition Wirtschaftsratgeber

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in
der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische
Daten sind im Internet über www.dnb.de abrufbar.

Covergestaltung und Buchdesign: anonymus Design
Coverbild: fotolia
Lektorat: Nathalie Schnabel
Korrektorat: Kerstin Duchardt
Printed in Germany

ISBN 978-3-9816455-8-3
ebook ISBN 978-3-9816455-9-0

2. überarbeitete und aktualisierte Auflage Januar 2020
© servitus Verlag
Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung – auch auszugsweise –
nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

www.servitus-verlag.de

Inhalt

Einleitung	11
1 Wirtschaftlichkeitsberechnung	13
1.1 Warum ist die Berechnung so wichtig?	13
1.2 Was beinhaltet die Wirtschaftlichkeitsberechnung?	14
2 Die Kostenseite Ihres Feriendomizils	17
2.1 Einmalige Kosten beim Start	17
2.1.1 Kaufpreis des Hauses	17
2.1.2 Kaufnebenkosten	18
2.1.2.1 Maklercourtage	18
2.1.2.2 Gebühren für Notar und Grundbucheintrag	19
2.1.2.3 Grunderwerbsteuer	20
2.1.3 Sanierungs- und Renovierungskosten	22
2.1.4 Budget für Einrichtung und Ausstattung	23
2.1.5 Marketing starten	23
2.1.6 Reserve	25
2.2 Laufende monatliche Kosten	25
2.3 Außerordentliche Kosten	30
2.4 Exkurs Abschreibung	31
3 Einnahmeseite Ihres Feriendomizils	35
3.1 Preisgestaltung	35
3.1.1 Grundlagen zur Preisgestaltung	36
3.1.2 Preise für Haupt- und Nebensaison, Sonderpreise	44
3.1.3 Recherche: Wie legen Sie Ihre Preise fest?	46
3.2 Abschätzung der Belegungszahlen	48
3.2.1 Faktoren, die Ihre Auslastung beeinflussen	49
3.2.2 Hilfsmittel zur Umsetzung	54
4 Praktische Anwendung an drei Beispielen	57
4.1 Beispiel 1: Doppelhaus an der Nordsee	57
4.1.1 Das Besondere an diesem Fall	58
4.1.2 Spezifikationen	60
4.1.3 Einmalige Kosten	63
4.1.4 Monatliche Kosten	63

4.1.5	Einnahmen	65
4.1.5.1	Preisgestaltung	65
4.1.5.2	Abschätzung der Belegungszahlen.....	67
4.1.6	Berechnung.....	69
4.2	Beispiel 2: Wohnung in einer Ferienanlage	71
4.2.1	Das Besondere an diesem Fall	72
4.2.2	Spezifikationen	74
4.2.3	Einmalige Kosten.....	76
4.2.4	Monatliche Kosten	77
4.2.5	Einnahmen	78
4.2.5.1	Preisgestaltung	78
4.2.5.2	Abschätzung der Belegungszahlen.....	79
4.2.6	Berechnung.....	80
4.3	Beispiel 3: Umwandlung einer Stadtwohnung	82
4.3.1	Das Besondere an diesem Fall	84
4.3.2	Spezifikationen	86
4.3.3	Einmalige Kosten.....	88
4.3.4	Monatliche Kosten	88
4.3.5	Einnahmen	90
4.3.5.1	Preisgestaltung	90
4.3.5.2	Abschätzung der Belegungszahlen.....	91
4.3.6	Berechnung.....	93
5	Finanzierung.....	95
5.1	Finanzierungsmodelle	95
5.1.1	Annuitätendarlehen	95
5.1.2	KfW-Darlehen	97
5.1.3	Darlehen mit variablen Zinsen	98
5.1.4	Versicherungsdarlehen mit Lebensversicherung...99	
5.1.5	Vorfinanzierungsdarlehen der Bausparkassen	100
5.1.6	Sonderfall: Forward-Darlehen.....	101
5.2	Wichtige Kriterien Ihrer Finanzierung	102
5.2.1	Kaufpreis der Immobilie	102
5.2.2	Kalkulatorische Belegung	102
5.2.3	Eingesetztes Eigenkapital	103
5.2.4	Eigenes Lebensalter	103
5.2.5	Finanzkraft aus dem originären Einkommen.....	103
5.3	Weitere Aspekte für die Vertragsgestaltung	104

5.3.1	Zinsbindung und Vorfälligkeitsentschädigung	104
5.3.2	Tilgungsfreie Zeiträume	105
6	Finanzierungsmöglichkeiten für die drei Fallbeispiele	107
6.1	Finanzierungsplan des Doppelhauses an der Nordsee	107
6.2	Finanzierungsplan der Ferienwohnung im Allgäu	112
6.3	Finanzierungsplan der Ferienwohnung in Hamburg ..	116
7	Ein Kreditinstitut für die Finanzierung finden	119
7.1	Aufbereitung Ihrer Unterlagen	119
7.1.1	Inhalt Ihrer Präsentation	119
7.1.2	Besondere Unterlagen von Unternehmern	123
7.1.3	Besondere Unterlagen von Angestellten	123
7.1.4	Optische Aufbereitung der Unterlagen	123
7.2	Eigene Vorbereitung – Ihr Auftreten	124
7.3	Nüchterne Zahlen und Begeisterung	125
	Schlusswort	127
	Quellen, Informationen, Websites	129
	Abbildungsverzeichnis	130
	Tabellenverzeichnis	130
	Mein Beratungs- und Coaching-Angebot für Sie	131
	Über die Autorin	133
	Bereits von der Autorin erschienen	135
	Stefanie Schreibers Krimi-Debüt	137
	Haftungsausschluss	139