

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	17
2.1.2.1 Maklercourtage.....	17
2.1.2.2 Gebühren für Notar und Grundbucheintrag	19
2.1.2.3 Grunderwerbsteuer	20
2.1.3 Sanierungs- und Renovierungskosten	21
2.1.4 Budget für Einrichtung und Ausstattung	21
2.1.5 Marketing starten	22
2.1.6 Reserve.....	23
2.2 Laufende monatliche Kosten.....	24
2.3 Außerordentliche Kosten	28
2.4 Exkurs Abschreibung	28
3 Einnahmeseite Ihres Feriendomizils.....	31
3.1 Preisgestaltung.....	31
3.1.1 Grundlagen zur Preisgestaltung.....	32
3.1.2 Preise für Haupt- und Nebensaison, Sonderpreise.....	39
3.1.3 Recherche: Wie legen Sie Ihre Preise fest?.....	41
3.2 Abschätzung der Belegungszahlen.....	43
3.2.1 Faktoren, die Ihre Auslastung beeinflussen.....	44
3.2.2 Hilfsmittel zur Umsetzung	48
4 Praktische Anwendung an drei Beispielen.....	51
4.1 Beispiel 1: Doppelhaus an der Nordsee	51
4.1.1 Das Besondere an diesem Fall.....	52
4.1.2 Spezifikationen	54
4.1.3 Einmalige Kosten	56
4.1.4 Monatliche Kosten.....	57
4.1.5 Einnahmen.....	58
4.1.5.1 Preisgestaltung.....	58

4.1.5.2	Abschätzung der Belegungszahlen.....	59
4.1.6	Berechnung	62
4.2	Beispiel 2: Wohnung in einer Ferienanlage	63
4.2.1	Das Besondere an diesem Fall	64
4.2.2	Spezifikationen	65
4.2.3	Einmalige Kosten	68
4.2.4	Monatliche Kosten.....	69
4.2.5	Einnahmen.....	70
4.2.5.1	Preisgestaltung	70
4.2.5.2	Abschätzung der Belegungszahlen.....	71
4.2.6	Berechnung	72
4.3	Beispiel 3: Umwandlung einer Stadtwohnung.....	74
4.3.1	Das Besondere an diesem Fall	76
4.3.2	Spezifikationen	77
4.3.3	Einmalige Kosten	79
4.3.4	Monatliche Kosten.....	80
4.3.5	Einnahmen.....	81
4.3.5.1	Preisgestaltung	81
4.3.5.2	Abschätzung der Belegungszahlen.....	82
4.3.6	Berechnung	84
5	Finanzierung	87
5.1	Finanzierungsmodelle	87
5.1.1	Annuitätendarlehen.....	87
5.1.2	KfW-Darlehen.....	89
5.1.3	Darlehen mit variablen Zinsen	89
5.1.4	Versicherungsdarlehen mit Lebensversicherung	91
5.1.5	Vorfinanzierungsdarlehen der Bausparkassen.....	91
5.1.6	Sonderfall: Forward-Darlehen.....	92
5.2	Wichtige Kriterien Ihrer Finanzierung.....	93
5.2.1	Kaufpreis der Immobilie.....	93
5.2.2	Kalkulatorische Belegung	93
5.2.3	Eingesetztes Eigenkapital	94
5.2.4	Eigenes Lebensalter	94
5.2.5	Finanzkraft aus dem originären Einkommen	94
5.3	Weitere Aspekte für die Vertragsgestaltung.....	95
5.3.1	Zinsbindung und Vorfälligkeitsentschädigung.....	95
5.3.2	Tilgungsfreie Zeiträume	96

6	Finanzierungsmöglichkeiten für die drei Fallbeispiele	99
6.1	Finanzierungsplan des Doppelhauses an der Nordsee	99
6.2	Finanzierungsplan der Ferienwohnung im Allgäu.....	103
6.3	Finanzierungsplan der Ferienwohnung in Hamburg.....	106
7	Ein Kreditinstitut für die Finanzierung finden	109
7.1	Aufbereitung Ihrer Unterlagen	109
7.1.1	Inhalt Ihrer Präsentation.....	109
7.1.2	Besondere Unterlagen von Selbständigen und Unternehmern.....	112
7.1.3	Besondere Unterlagen von Angestellten	113
7.1.4	Optische Aufbereitung der Unterlagen	113
7.2	Eigene Vorbereitung – Ihr Auftreten.....	114
7.3	Nüchterne Zahlen und Begeisterung.....	114
	Schlusswort	117
	Über die Autorin.....	119
	Anhang.....	121
	Quellen, Informationen, Websites	121
	Abbildungsverzeichnis.....	122
	Tabellenverzeichnis	122
	Bereits von der Autorin erschienen	123