

## 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