

Ertragsprognose und Rendite

Nachfolgend sind die zu erwartenden Erträge und die daraus resultierende Rendite am Beispiel einer Villa mit 250 m² Gesamtwohnfläche dargestellt. Auf Grund der baurechtlichen Vorgaben kann die Wohnung 1 als Ferienwohnung genutzt werden, die Wohnung 2 muss dauerhaft vermietet werden.

Vergleichspreise in Binz z.B., „Grand Hotel“:

2- Raum- Suite ca. 72 m²
205 Euro/Tag/Person (Hauptsaison)
3- Raum- Suite ca. 90 m²
337 Euro/Tag/Person (Hauptsaison)

Quelle: Preisliste 2011

Wirtschaftlichkeitsrechnung

(in Nettopreisen)

Beispiel Gesamtwohnfläche 250 m² :

Wohnung 1: 180 m²
(Ferienwohnung möbliert)
380,00 Euro pro Tag/Haus/Hauptsaison

Wohnung 2: 70 m²
(Dauermieter, unmöbliert)
9,00 Euro pro m² /Monat

Zeitraum	Wochen (gerundet)		Auslastung (%)	Auslastung (Wochen)	Preis (Woche)	Erlöse Wohnung 1	Erlös Wohnung 2	Erlös Gesamt / Jahr	
01.Jan	16.Apr	15	Nebensaison	30%	4,50	1.330,00 €	5.985,00 €	2.362,50 €	8.347,50 €
16.Apr	18.Jun	9	Vorsaison	70%	6,30	1.995,00 €	12.568,50 €	1.417,50 €	13.986,00 €
18.Jun	05.Sep	11	Hauptsaison	90%	9,90	2.660,00 €	26.334,00 €	1.732,50 €	28.066,50 €
05.Sep	24.Okt	7	Nachsaison	70%	4,90	1.995,00 €	9.775,50 €	1.102,50 €	10.878,00 €
24.Okt	22.Dez	8	Nebensaison	30%	2,40	1.330,00 €	3.192,00 €	1.260,00 €	4.452,00 €
22.Dez	01.Jan	2	Hauptsaison	50%	1,00	2.660,00 €	2.660,00 €	315,00 €	2.975,00 €
Gesamt:					29	11.970,00 €	60.515,00 €	8.190,00 €	68.705,00 €

Ertragsprognose

Wohnung 1 / Durchschnittliche Vermietung pro Jahr 203 Tage

Mieteinnahmen pro Jahr		60.515,00 €
Vergütung Touristiker	20,00%	- 12.103,00 €
Hausgeld/Bewirtschaftung	2,00 €/m ²	- 4.320,00 €
Vermietungsergebnis Wohnung 1		44.092,00 €

Wohnung 2 /dauervermietet

Mieteinnahmen		8.190,00 €
Hausgeld/Bewirtschaftung	1,00 €/m ²	840,00 €
Vermietungsergebnis Wohnung 2		7.350,00 €

Gesamtvermietungsergebnis **51.442,00 €**

Basierend auf den angegebenen Kaufpreisen führt dies zu einer

Rendite von ca. **5,02 %**

Kaufpreis 1.025.000,00 Euro (Beispiel mit 4.100,00 Euro/m²)