

Finanzierungsanfrage

Bankenpitch · 17.02.2026

Auf d. Mauer 12

34431 Marsberg (Hochsauerlandkreis, NRW)

KAUFPREIS

600.000 €

FINANZIERUNGSBEDARF

600.000 €

EIGENKAPITAL

51.000 €

NUTZFLÄCHE

480 m²

BRUTTO-RENDITE

20,0%

DSCR (NETTO)

217%

INVESTMENT-HIGHLIGHTS

Offmarket-Erwerb einer hochwertig sanierten Pension (Bj. 1952 / San. 2020) mit 4 luxuriösen Ferienwohnungen und Wellnessbereich im Sauerland. Kaufpreis 36,8% unter Inseratspreis. Etablierter Betrieb mit Stammkundschaft und 120.000 EUR Jahreseinnahmen. Grundstück 1.600 m² inkl. Nachbargrundstück mit Stellplätzen.

Objektanalyse

OBJEKTDATEN

Adresse	Auf d. Mauer 12, 34431 Marsberg
Objektart	Hotel/Pension (4 FeWo)
Baujahr / Sanierung	1952 / 2020
Wohnfläche	300 m ²
Nutzfläche	480 m ²
Grundstück	1.600 m ² (+ Nachbar-GS)
Einheiten	4 Ferienwohnungen (8 Zimmer)
Zustand	Sehr gut (hochw. saniert)

KENNZAHLEN

Kaufpreis	600.000 €
Kaufpreis/m ² (NF)	1.250 €
Jahresmiete brutto	120.000 €
IST-Miete/Monat	10.000 €
Brutto-Rendite	20,0%
Kaufpreisfaktor	5,0x
Inseratspreis (Vergleich)	950.000 €
Rabatt ggü. Inserat	-36,8%

Investitionsübersicht

Mittelverwendung

Kaufpreis	600.000 €
Grunderwerbsteuer (6,5%)	39.000 €
Notar + Grundbuch (2,0%)	12.000 €
Makler	0 € (Offmarket)
Gesamtinvestition	651.000 €

Mittelherkunft

Eigenkapital (Kaufnebenkosten)	51.000 €
EK-Quote	7,8%

Finanzierungsbedarf

600.000 €

Finanzierungsparameter

Zinssatz

4,00 %

Tilgung

2,0 %

Monatliche Rate

3.000 €

Kapitaldienstfähigkeit (DSCR)

Netto-Mieteinnahmen nach BWK: **6.500 €/Monat**

DSCR: 217%

0%

100% Minimum

110% Bank-Ziel

217% ✓

Berechnung: Netto-Miete 78.000 €/Jahr (120.000 brutto ./ 35% BWK) ÷ Annuität 36.000 €/Jahr = **2,17**

Ertragsübersicht

JÄHRLICHE ERTRAGSRECHNUNG (KONSERVATIVE KALKULATION)

Jahresrohertrag (Ferienvermietung lt. Eigentümer)	120.000 €
./. Bewirtschaftungskosten (35%): Reinigung, Energie, Versicherung, Verwaltung, Portale, Instandhaltung	-42.000 €
Netto-Jahresertrag	78.000 €
./. Kapitaldienst (4,0% Zins + 2,0% Tilgung)	-36.000 €
Cashflow vor Steuern	+42.000 €/Jahr (+3.500 €/Mon.)

Szenarioanalyse

Szenario	Jahresmiete	Netto (n. BWK)	Cashflow/Mon.	DSCR	EK-Rendite
Optimistisch (Eigentümer-Angabe)	120.000 €	78.000 €	+3.500 €	2,17	82,4%
Realistisch (~65% Auslastung)	100.000 €	65.000 €	+2.417 €	1,81	56,9%
Konservativ (~50% Auslast.)	80.000 €	52.000 €	+1.333 €	1,44	31,4%

Annahmen: BWK 35% (Reinigung, Energie, Portale, Verwaltung, Instandhaltung), Finanzierung 100% KP, EK 51.000 € (nur NK), Zins 4,0%, Tilgung 2,0%

Objektqualität & Sicherheiten

SUBSTANZ & AUSSTATTUNG

Sanierung	2020 (hochwertig)
Ausstattung	Luxus (Wellness, Sauna, Pool)
Fußbodenheizung	Alle Apartments
Möblierung	Vollmöbliert inkl.
Außenanlage	Teich, Brunnen, Terrassen

SICHERHEITEN

Grundstück	1.600 m²
Beleihungswert (60% KP)	360.000 €
Beleihungsauslauf	167%
Stammkundschaft	Ja (etabliert)
Standort	Sauerland (7,66 Mio. ÜN/Jahr)

Finanzierungsantrag – Zusammenfassung

600.000 €

Darlehensbetrag (100% Kaufpreis)

4,00% Zins + 2,0% Tilgung

= 3.000 € monatliche Rate

Sicherheit	Beschreibung	Wert
Kaufobjekt (Erstrangige Grundschuld)	Auf d. Mauer 12, 34431 Marsberg	600.000 €
Beleihungswert (60%)	Konservativer Ansatz	360.000 €
Mieteinnahmen (Netto)	78.000 €/Jahr – DSCR 217%	Tragfähig