

# Finanzierungsanfrage

Bankenpitch · 17.02.2026

## Auf d. Mauer 12

34431 Marsberg (Hochsauerlandkreis, NRW)

KAUFPREIS

**600.000 €**

FINANZIERUNGSBEDARF

**600.000 €**

EIGENKAPITAL

**51.000 €**

NUTZFLÄCHE

**480 m<sup>2</sup>**

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 m<sup>2</sup> inkl. Nachbargrundstück mit Stellplätzen.

## Objektanalyse

### OBJEKTDATEN

Adresse	Auf d. Mauer 12, 34431 Marsberg
Objektart	Hotel/Pension (4 FeWo)
Baujahr / Sanierung	1952 / 2020
Wohnfläche	300 m²
Nutzfläche	480 m²
Grundstück	1.600 m² (+ Nachbar-GS)
Einheiten	4 Ferienwohnungen (8 Zimmer)
Zustand	Sehr gut (hochw. saniert)

### KENNZAHLEN

Kaufpreis	600.000 €
Kaufpreis/m² (NF)	1.250 €
Jahresmiete brutto	120.000 €
IST-Miete/Monat	10.000 €
Brutto-Rendite	20,0%
Kaufpreisfaktor	5,0x
Inseratspreis (Vergleich)	<del>950.000 €</del>
Rabatt ggü. Inserat	-36,8%

## Investitionsübersicht

Mittelverwendung	Mittelherkunft
Kaufpreis600.000 €	Eigenkapital (Kaufnebenkosten)51.000 €
Grunderwerbsteuer (6,5%)39.000 €	EK-Quote7,8%
Notar + Grundbuch (2,0%)12.000 €	Finanzierungsbedarf600.000 €
Makler0 € (Offmarket)	
Gesamtinvestition651.000 €	

## Finanzierungsparameter

Zinssatz	Tilgung	Monatliche Rate
4,00 %	2,0 %	3.000 €

## Kapitaldienstfähigkeit (DSCR)

Netto-Mieteinnahmen nach BWK: <b>6.500 €/Monat</b>	<b>DSCR: 217%</b>		
<div><div></div></div>			
0%	100% Minimum	110% Bank-Ziel	217% ✓
Berechnung: Netto-Miete 78.000 €/Jahr (120.000 brutto ./ 35% BWK) ÷ Annuität 36.000 €/Jahr = <b>2,17</b>			

## Ertragsübersicht

### JÄHRLICHE ERTRAGSRECHNUNG (KONSERVATIVE KALKULATION)

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

## 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%
<b>Konservativ (~50% Auslast.)</b>	<b>80.000 €</b>	<b>52.000 €</b>	<b>+1.333 €</b>	<b>1,44</b>	<b>31,4%</b>

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 m <sup>2</sup>
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

## Kontakt

Bank für Immobilienfinanzierung AG · Auf d. Mauer 12, Marsberg

Dieses Dokument ist vertraulich und darf ohne Zustimmung nicht weitergegeben werden.

· 17.02.2026 · Seite 3/3