

Erfolgreiche Ferienwohnungsvermietung in Duhnen

Ein im Frühjahr 2011 fertiggestelltes 2-Zimmer-Appartement mit Süd-Balkon und **46 m²** Wohnfläche in einem Klinkerbau mitten in Duhnen wird über die Agentur "Hamer Ferienappartements" an wechselnde Kurzzeitgäste (Urlauber) vermietet. Der Grundriß ähnelt der Aufteilung der nach Osten oder Westen ausgerichteten Mittelwohnungen im Neubau "Admiralsgarten". Diese Ferienwohnung in der ersten Etage eines Hauses mit 18 Wohnungen hat **keine** Seesicht. Das Badezimmer hat **kein** Fenster. Das Haus hat **keinen** Fahrstuhl und ist 300 Meter vom Sandstrand und 450 Meter vom Erlebnisbad "ahoi!" entfernt.

Und dennoch hat dieses Appartement laut Eigentümer schon im ersten vollständigen Vermietungsjahr 2012 mit **225** Belegungstagen bzw. über 60 % Auslastung einen reinen Brutto-Logis-Umsatz (also ohne Bettwäsche- und Handtücherverleih) von **€ 16.100,-** erbracht und in 2013 trotz des im ersten Halbjahr schlechteren Wetters bei **211** Übernachtungen **€ 15.750,-** erzielt. Auch andere vergleichbare Ferienwohnungen in dem zentrumsnahen Haus sollen weiterhin ähnlich hohe Werte erzielen, während das betreffende 2-Zimmer-Appartement **wegen des unmodernen Mobiliars (!)** in 2014 immerhin noch **€ 12.700,-** bei **169** Übernachtungen erwirtschaftet hat. Auf kostentreibende und mietpreissteigernde Zugaben wie Gratis-Eintrittskarten zum Erlebnisbad "ahoi!" und eine für den Gast "kostenlose" Nutzung eines Strandkorbes oder von Fahrrädern wird bei der Vermietung dieser Ferienwohnungen über die Agentur "Hamer Ferienappartements" bewußt verzichtet. Schauen Sie sich im Internet in der Objektübersicht von **www.hamer-cuxhaven.de** an, wie gut die von dieser Agentur betreuten Ferienwohnungen z. B. in dem Appartementhaus "Ruge Bries" (RB) im Rugenbargsweg 11-13 in Duhnen ausgelastet sind.

Ärger mit Mietnomaden kennt man als Eigentümer einer Ferienwohnung normalerweise nicht, denn der Gast zahlt die **gesamte** Miete schon **vor** der Aushändigung des Schlüssels und zieht am Ende seines Urlaubs wieder aus. **Full Service** heißt: Um die gesamte Werbung, die Buchungen, die Schlüsselübergaben, die Endreinigungen, das Inkasso und die Abrechnungen kümmert sich die Vermietungsagentur.

Die Mieteinnahmen für eine Ferienwohnung sind zwar in einem Jahr etwas höher und in einem anderen Jahr etwas niedriger – je nachdem, wie gut die Konjunktur und das Wetter sind und wie die Feiertage und die Ferien liegen. Aber auch wenn die Euphorie der ersten Jahre für ein nagelneues Appartement vorbei ist, dürften die Mieteinnahmen hoch bleiben, wenn man Beispiele aus einem Haus im Voßhörn in ca. 250 m Nähe zum Ahoi!-Bad betrachtet, wo seit dem Vermietungsbeginn im Frühjahr 2007 die 2-Zimmer-Appartements mit **weniger** als 46 m² Wohnfläche laut Auskunft der Eigentümer immer noch jährliche Brutto-Logis-Einnahmen von € 13.000,- bis **€ 14.000,-** erzielen.

Von den oben genannten **€ 15.000,- bis € 16.000,-** Jahresmieteinnahme für eine 2-Zimmer-Ferienwohnung müssen zwar noch die Erfolgsprovision für die Duhner Vermietungsagentur HAMER und das monatliche Hausgeld ("Wohngeld") von ca. € 165,- und einige andere Nebenkosten (z. B. Grundsteuer und Strom) abgezogen werden, aber auch dann bleibt immer noch ein Betrag übrig, der **viel höher** ist als das, was der FeWo-Eigentümer als Zinsen von seiner Bank erhalten würde, wenn er sich 2011 für eine Festgeldanlage statt für den Kauf eines modernen Ferienappartements in Duhnen entschieden hätte.

Dieser Kunde hat relativ wenig Eigenkapital eingesetzt, sondern seine Bonität genutzt und sich für den Rest des Investitionsbedarfs die immer noch **historisch niedrigen Zinsen** für ein Immobiliendarlehen gesichert. So bezahlen letztlich die Mieter seiner Ferienwohnung nicht nur seine Kreditzinsen, sondern helfen ihm auch noch bei der Entschuldung seiner Immobilie und bei der Vergrößerung seines Vermögens.

Selbst wenn der Kunde seine im Mai 2011 fertiggestellte Wohnung schon heute wieder verkaufen würde, dann könnte er jetzt vermutlich **mindestens 20 Prozent mehr** als den damaligen Kaufpreis erzielen. Das Wertsteigerungspotential speziell in Duhnen-City ist immer wieder erstaunlich. Die späte Erkenntnis **"Hätte ich mir doch bloß schon vor 10 oder 20 Jahren ein Neubau-Appartement in Duhnen gekauft!"** haben Makler und Bauträger in den letzten zwei Jahrzehnten von immer mehr Kunden gehört.

Nutzen Sie beim nächsten Neubau die Chance, **nicht** zu denen zu gehören, die das Leben bestraft, weil sie zu spät kommen, wie ein weiser Mann aus Moskau Anfang Oktober 1989 in der DDR gesagt haben soll. Was Hyperinflation und Währungsreform bedeuten, haben die Deutschen 1923 und 1948 erleben müssen. Schützen Sie sich und Ihre Euros mit einem persönlichen **Rettungsschirm** nach dem Motto **"Steine statt Scheine"** und "Grundbuch statt Sparbuch", denn mit soliden Sachwerten wie einer guten Wohnung im begehrten Duhnen gehört man nicht nur in kritischen Zeiten zu den Gewinnern!

Im Wehrbergsweg 45-49 in **Duhnen** werden in der neuen Appartementanlage "Admiralsgarten" bis zum Sommer 2016 zwei Neubauten mit je **17** Eigentumswohnungen als 2- und 3-Zimmer-Appartements entstehen, die nur ca. 150 Meter nah zum Erlebnisbad "ahoi!" am Sandstrand sind. Fragen Sie den Inhaber der Duhner Vermietungsagentur "Hamer Ferienappartements", ob er auch in diesen Neubauten jährliche Brutto-Mieteinnahmen von ca. € 13.000,- bis **€ 16.000,-** für ein 2-Zimmer-Appartement mit Balkon in der ersten oder zweiten Etage und ca. € 15.000,- bis **€ 18.000,-** für ein kleines 3-Zimmer-Appartement im ersten oder zweiten Obergeschoß oder für ein extra großes 3- bis 4-Raum-Maisonette-Appartement mit Dachterrasse in der Penthouse-Etage einschließlich Dachbodenausbau (insbesondere mit zweitem Duschbad/WC als Extra) bei guter Möblierung für **realistisch** hält, ohne es garantieren zu können.