CBlue Apartments
Renditerechner für Ferienwohnungen

Objektanalyse

Beispielobjekt an der Ostsee

Erstellt am 14.10.2026. Marktdaten aus 117 vergleichbaren Ferienwohnungen mit 2 Schlafzimmern.

4,4 von 5

1 2 3 4 5

Gut geeignet für die Kurzzeitvermietung

Das Objekt ist gut geeignet für die Kurzzeitvermietung. Du kannst mit einem positiven Gewinn rechnen.

Umsatz pro Jahr	Ausgaben pro Jahr	Gewinn vor Steuern pro Jahr
57.207 €	**30.078 €**	**27.129 €**
Ø 4.767 € pro Monat	Ø 2.506 € pro Monat	Ø 2.261 € pro Monat

Kennzahlen im Überblick

Das Gesamtergebnis setzt sich aus sechs Kennzahlen zusammen. Der Gewinn zählt zur Hälfte, die übrigen Kennzahlen mit je 10 %.

Kennzahl	Ergebnis	Bewertung	Punkte	Gewicht
Gewinn vor Steuern (Ø Monat)	2.261 €	hoch profitabel	●●●●● 5 von 5	50 %
Raumproduktivität	29,0 qm/Zimmer	moderat	●●●○○ 3 von 5	10 %
Bettenproduktivität	14,5 qm/Gast	moderat	●●●○○ 3 von 5	10 %
Flächenproduktivität	79 €/qm	sehr rentabel	●●●●● 5 von 5	10 %
Quadratmeterpreis	12 €/qm	guter Preis	●●●○○ 3 von 5	10 %
Energieeffizienz	Klasse B	energieeffizient	●●●●● 5 von 5	10 %
Gesamtergebnis	**4,4 von 5**	**Gut geeignet für die Kurzzeitvermietung**		

Unsere Einschätzung

Im Durchschnitt erwirtschaftet das Objekt einen monatlichen Gewinn vor Steuern von **2.261 €**. Das bedeutet, dass dieses Objekt sehr gute Gewinne generiert und damit hoch profitabel ist.

- Die Räume des Objekts sind recht groß. Prüfe, ob sich Räume teilen lassen.
- Es scheint, als wenn zu wenig Betten im Objekt angeboten werden. Überlege, ob noch weitere Betten in das Objekt passen, um die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen.
- Die Flächenproduktivität weist darauf hin, dass die Raumnutzung sehr rentabel ist.
- Der Quadratmeterpreis des Objekts ist gut.
- Das Objekt ist energieeffizient. Es sollten gelegentliche Überprüfungen vorgenommen werden, um sicherzustellen, dass die Energieeffizienz aufrechterhalten wird und mögliche Verbesserungspotenziale genutzt werden.

CBLUE APARTMENTS

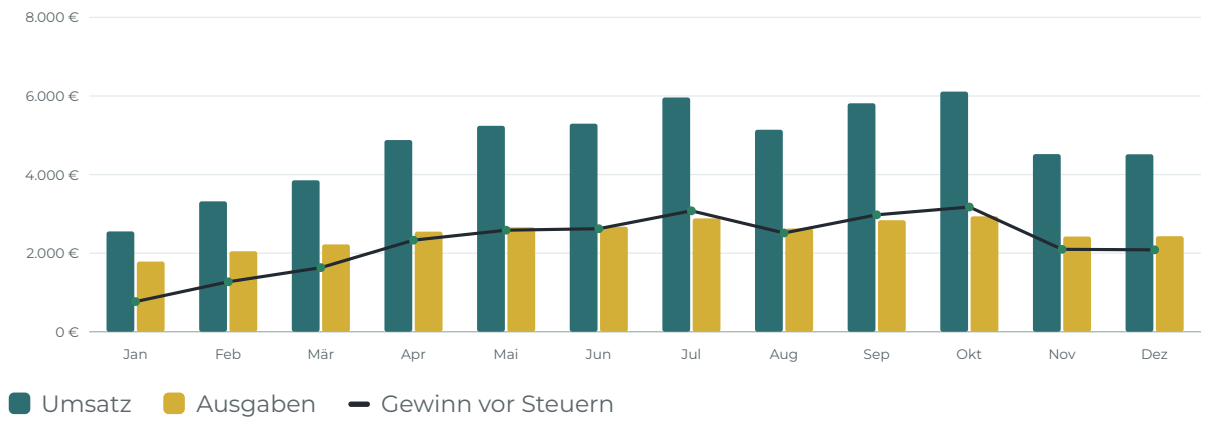
Dein Objekt hat echtes Potenzial – wir holen es für dich heraus

CBlue Apartments vermietet und verwaltet Ferienwohnungen an der Ostsee. Als Co-Host übernehmen wir alles, was zur erfolgreichen Vermietung gehört – du lehnst dich zurück und erhältst regelmäßig deine Auszahlung.

- Professionelle Inserate auf Booking, Airbnb und weiteren Portalen
- Dynamische Preise mit Marktdaten für mehr Auslastung
- Gästekommunikation, Check-in und Betreuung vor Ort
- Reinigung, Wäsche und kleine Reparaturen organisiert
- Transparente monatliche Abrechnung
- Persönlicher Kontakt, täglich von 7 bis 20:30 Uhr erreichbar

Umsatz, Ausgaben und Gewinn je Monat

So verteilen sich Einnahmen und Kosten über das Jahr. Die Linie zeigt den Gewinn vor Steuern pro Wohnung.



Einnahmen nach Portal

Umsatz pro Jahr inkl. Endreinigungsgebühren (2.227 €).

Booking	28.603 € (50 %)
Airbnb	17.162 € (30 %)
Fewo-Direkt	5.721 € (10 %)
Direktbuchung	2.860 € (5 %)
Andere	2.860 € (5 %)

Wohin das Geld geht

Ausgaben pro Jahr, nach Größe sortiert.

Co-Host	8.359 € (28 %)
Miete / Bankrate	8.280 € (28 %)
Provision Portale	8.152 € (27 %)
Reinigung & Wäsche	2.227 € (7 %)
Nebenkosten	1.800 € (6 %)
Internet, TV, Rundfunk	600 € (2 %)
Instandhaltung	348 € (1 %)
Verbrauchsmaterial	192 € (1 %)
Versicherung	120 € (0 %)

Einnahmen und Ausgaben pro Monat

Alle Beträge in Euro pro Wohnung, vor Steuern. In der letzten Spalte stehen die Jahressummen bzw. Durchschnittswerte.

	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jahr
Vermietung													
Auslastung	38 %	56 %	57 %	67 %	66 %	68 %	71 %	66 %	73 %	74 %	60 %	62 %	**Ø 63 %**
Belegte Nächte	11,7	15,8	17,6	20,2	20,3	20,4	22,0	20,3	21,8	23,0	18,0	19,2	**230,4**
Ø Aufenthaltsdauer (Nächte)	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	**Ø 6,0**
Gästewechsel	2,0	2,6	2,9	3,4	3,4	3,4	3,7	3,4	3,6	3,8	3,0	3,2	**38,4**
Ø Nachtpreis (€)	208	201	209	232	248	250	261	243	257	256	241	226	**Ø 236**
Einnahmen													
Booking	1.277	1.659	1.927	2.439	2.620	2.648	2.981	2.570	2.907	3.056	2.261	2.258	**28.603**
Airbnb	766	996	1.156	1.464	1.572	1.589	1.788	1.542	1.744	1.834	1.356	1.355	**17.162**
Fewo-Direkt	255	332	385	488	524	530	596	514	581	611	452	452	**5.721**
Direktbuchung	128	166	193	244	262	265	298	257	291	306	226	226	**2.860**
Andere	128	166	193	244	262	265	298	257	291	306	226	226	**2.860**
davon Endreinigungsgebühren	113	152	170	195	197	197	213	197	211	222	174	185	**2.227**
Umsatz vor Steuern	**2.553**	**3.319**	**3.854**	**4.879**	**5.241**	**5.296**	**5.962**	**5.141**	**5.814**	**6.112**	**4.521**	**4.516**	**57.207**
Ausgaben im laufenden Betrieb													
Provision Buchungsportale	364	473	549	695	747	755	850	733	829	871	644	644	**8.152**
Tourismusabgabe / Bettensteuer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Reinigung & Wäsche	113	152	170	195	197	197	213	197	211	222	174	185	**2.227**
Co-Host, z. B. CBlue Apartments (inkl. MwSt.)	371	481	560	712	767	775	874	752	852	896	661	658	**8.359**
Verbrauchsmaterial	10	13	15	17	17	17	18	17	18	19	15	16	**192**
Software	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Zwischensumme Betrieb	**858**	**1.119**	**1.294**	**1.619**	**1.727**	**1.744**	**1.955**	**1.698**	**1.910**	**2.008**	**1.495**	**1.503**	**18.930**
Kosten des Eigentümers													
Versicherung	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	**120**
Miete / Bankrate	690	690	690	690	690	690	690	690	690	690	690	690	**8.280**
Nebenkosten	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	**1.800**
Internet, TV & Rundfunk	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	**600**
Instandhaltung	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	**348**
Parkplätze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Zwischensumme Eigentümer	**929**	**929**	**929**	**929**	**929**	**929**	**929**	**929**	**929**	**929**	**929**	**929**	**11.148**
Gesamtausgaben vor Steuern	**1.787**	**2.048**	**2.223**	**2.548**	**2.656**	**2.673**	**2.884**	**2.627**	**2.839**	**2.937**	**2.424**	**2.432**	**30.078**
Ergebnis													
Auszahlung vom Co-Host an den Eigentümer	1.696	2.200	2.560	3.259	3.513	3.552	4.006	3.443	3.905	4.103	3.027	3.013	**38.277**
Gewinn / Verlust vor Steuern	**767**	**1.271**	**1.631**	**2.330**	**2.584**	**2.622**	**3.077**	**2.514**	**2.976**	**3.174**	**2.098**	**2.084**	**27.129**

Unsere Einschätzung: Das Objekt erwirtschaftet pro Wohnung einen durchschnittlichen monatlichen Gewinn vor Steuern von **2.261 €**. Das bedeutet, dass dieses Objekt sehr gute Gewinne generiert und damit hoch profitabel ist.

Raumproduktivität

Die Raumproduktivität zeigt, wie viel Wohnfläche im Durchschnitt auf jedes Schlafzimmer entfällt. Dafür teilen wir die Wohnfläche durch die Anzahl der Schlafzimmer. Ideal sind Werte zwischen 22,5 und 27,5 Quadratmetern: Dann sind die Räume so geschnitten, dass sich Gäste wohlfühlen, ohne dass du für ungenutzte Fläche bezahlst. Liegt der Wert deutlich darunter, wirkt die Wohnung schnell beengt, und es fehlt etwa Platz für einen Esstisch oder das Gepäck. Liegt er deutlich darüber, zahlst du für Fläche, die keinen zusätzlichen Gast und damit auch keinen zusätzlichen Umsatz bringt.

Bewertung

moderat Räume sind groß – Einschränkungen Wirtschaftlichkeit

●●●○○ 3 von 5

29,0
qm je Schlafzimmer

Unsere Einschätzung

Die Raumproduktivität ist moderat. Das bedeutet, dass der Wohnwert gut ist, die Wirtschaftlichkeit aber reduziert wird. Es ist möglich, dass das Objekt etwas großzügiger gestaltet ist, was zu höheren Kosten führen kann.

Handlungsempfehlung

Es sollte eine Abwägung zwischen dem erhöhten Wohnwert und der Wirtschaftlichkeit vorgenommen werden, um sicherzustellen, dass die Kosten angemessen sind und das Objekt attraktiv für Mieter bleibt.

Bettenproduktivität

Die Bettenproduktivität beschreibt, wie viel Wohnfläche jedem Gast zur Verfügung steht. Wir teilen dafür die Wohnfläche durch die maximale Anzahl an Gästen. Am besten funktionieren Werte zwischen 11 und 14 Quadratmetern pro Gast, weil die Wohnung dann gut ausgelastet ist und trotzdem großzügig wirkt. Bei weniger als 10 Quadratmetern fühlen sich Gäste leicht eingeengt, was sich schnell in den Bewertungen zeigt. Bei mehr als 15 Quadratmetern verschenkst du dagegen Potenzial, denn schon ein zusätzlicher Schlafplatz wie ein Schlafsofa kann einen höheren Nachtpreis rechtfertigen.

Bewertung

moderat zu wenig Betten für die Größe der Unterkunft

●●●○○ 3 von 5

14,5
qm je Gast

Unsere Einschätzung

Die Bettenproduktivität liegt etwas unter dem Idealwert, was darauf hindeuten könnte, dass die Raumausnutzung nicht optimal ist, es zu wenig Betten gibt und die Unterkunft Potenzial zur Effizienzsteigerung hat.

Handlungsempfehlung

Es sollten Möglichkeiten zur Optimierung der Raumausnutzung untersucht werden. Dies könnte die Neugestaltung der Zimmerlayouts, die Umgestaltung von Gemeinschaftsbereichen oder die Erhöhung der Bettenanzahl umfassen, um die Bettenproduktivität zu verbessern und die Rentabilität zu steigern.

Flächenproduktivität

Die Flächenproduktivität zeigt, wie viel Umsatz aus Übernachtungen jeder Quadratmeter deiner Wohnung im Monat erwirtschaftet. Dafür teilen wir den Jahresumsatz aus Übernachtungen durch die Wohnfläche und anschließend durch zwölf Monate; Reinigungsgebühren zählen hier nicht mit. Mit dieser Kennzahl lassen sich auch unterschiedlich große Objekte gut miteinander vergleichen. Unter 30 Euro pro Quadratmeter arbeitet die Fläche noch wenig rentabel, zwischen 30 und 55 Euro gilt sie als rentabel und darüber als sehr rentabel.

Bewertung

sehr rentabel Wohnraum wird effizient genutzt

●●●●● 5 von 5

79 €

Übernachtungsumsatz je qm und Monat

Unsere Einschätzung

Die berechnete Flächenproduktivität deutet darauf hin, dass das Objekt sehr rentabel ist und die verfügbare Fläche äußerst effizient genutzt wird, um den Wohnbedarf der Gäste zu erfüllen. Das Objekt generiert signifikante Einnahmen, die die Betriebskosten übertreffen und einen hohen Gewinn erwirtschaften.

Handlungsempfehlung

In diesem Fall ist es wichtig, die Effizienz aufrechtzuerhalten und gegebenenfalls weitere Investitionen in das Objekt zu prüfen, um die Rentabilität weiter zu steigern. Dies könnte die Modernisierung der Ausstattung, die Optimierung der Serviceleistungen oder die Erweiterung des Angebots um zusätzliche Dienstleistungen umfassen.

Quadratmeterpreis

Der Quadratmeterpreis gibt an, was dich jeder Quadratmeter deiner Wohnung im Monat kostet. Wir teilen dafür die Miete beziehungsweise die Bankrate inklusive Hausgeld durch die Wohnfläche. Da die Miete meist der größte feste Kostenblock ist, wirkt sich dieser Wert direkt auf deinen Gewinn aus: Je niedriger er ist, desto mehr bleibt vom Umsatz übrig. Unter 9 Euro gilt der Preis als günstig, bis 13 Euro als gut und darüber als teuer. Wenn du die durchschnittliche Miete in deiner Region angibst, siehst du zusätzlich, ob du mehr oder weniger als ortsüblich zahlst.

Bewertung

guter Preis

●●●○○ 3 von 5

12 €
Miete bzw. Rate je qm

Unsere Einschätzung

Der Quadratmeterpreis des Objekts ist gut.

Im Vergleich zur Region

Kein regionaler Vergleichswert angegeben. Trag unter „Annahmen ändern“ die durchschnittliche Kaltmiete je qm in deiner Region ein, um den Vergleich zu sehen.

Energieeffizienz

Die Energieeffizienzklasse aus dem Energieausweis zeigt, wie viel Energie das Objekt im Verhältnis zu seiner Fläche verbraucht. Sie reicht von A+ für sehr sparsame bis H für sehr verbrauchsintensive Gebäude. Für die Ferienvermietung ist das besonders wichtig, weil du die Heiz- und Stromkosten vollständig selbst trägst. Zudem achten immer mehr Gäste auf nachhaltige Unterkünfte. Die Klassen A+ bis B gelten als effizient, C und D als durchschnittlich und ab E als ineffizient.

Bewertung

energieeffizient

●●●●● 5 von 5

B
Energieeffizienzklasse

Unsere Einschätzung

Objekte dieser Klasse sind ebenfalls energieeffizient, jedoch etwas weniger als Klasse A. Der Energieverbrauch ist moderat und die Energiekosten sind im Vergleich zu weniger effizienten Unterkünften geringer.

Handlungsempfehlung

Es sollten gelegentliche Überprüfungen vorgenommen werden, um sicherzustellen, dass die Energieeffizienz aufrechterhalten wird und mögliche Verbesserungspotenziale genutzt werden.

Heizungsart

Die Art der Heizung beeinflusst deine laufenden Kosten, den Wartungsaufwand und den Komfort für deine Gäste, zum Beispiel wie schnell eine Wohnung nach einigen leeren Tagen wieder warm ist. Sie fließt nicht in die Punktwertung ein, ist aber für eine realistische Kostenplanung wichtig.

Unsere Einschätzung

Keine Heizungsart angegeben.

nicht angegeben

Alle Werte sind Prognosen vor Steuern. Auslastung und Nachtpreise basieren auf Marktdaten vergleichbarer Ferienwohnungen am Standort (Quelle: PriceLabs); tatsächliche Ergebnisse können abweichen. Der Bericht ersetzt keine Steuer-, Rechts- oder Finanzierungsberatung.

Du möchtest vermieten, aber nicht selbst?

CBlue Apartments übernimmt die komplette Vermietung deiner Ferienwohnung – von Inserat und Preisgestaltung über Gästekommunikation bis zur Reinigung.

Julia Loock
Geschäftsführerin
CBlue Apartments GmbH
Stralsunder Straße 50, 18182 Bentwisch
Telefon: +49 (0)152 52997337
E-Mail: info@cblue-apartments.de
Website:
www.cblueapartments.de/partner

© 2026 CBlue Apartments GmbH, Stralsunder Straße 50, 18182 Bentwisch