



Der Vermietungs-Service der Ferienpark Usedom GmbH

Mit diesem Prospektblatt informieren wir über unseren Vermietungs-Service für Ferienwohnungen im Ferienpark Usedom.

Status Quo

In unserer Ferienanlage gibt es zwei voneinander unabhängige Vermietungs-Organisationen:

Etwa 50 Wohnungen im Ferienpark werden gemeinsam über eine den jeweiligen Eigentümern gemeinschaftlich gehörende Gesellschaft, die Ferienpark Usedom GmbH mit Unterstützung durch die Hotelgruppe H-Hotels (früher Ramada&Treff) vermietet.

Eine weitere Gesellschaft vermietet bzw. vermittelt ebenfalls Wohnungen im Ferienpark.

Die Grundrisse der Wohnungen sind in den jeweiligen Kategorien weitgehend identisch. Abgesehen von einigen Ausnahmen sind auch die Unterschiede in der Ausstattung und Möblierung letztlich gering.

Die von uns vermieteten Wohnungen und der von uns angebotene Service sind vom Deutschen Tourismusverband mit 4 Sternen bewertet worden. Wir führen seit langem das Qualitätssiegel "Service Qualität Deutschland".

Unser Konzept für Eigentümer

Als Eigentümer von derzeit rund 50 Wohnungen haben wir uns 2006 rechtzeitig vor Auslaufen des damaligen Bauträger-Vertrages auf ein optimiertes und solidarisches Konzept geeinigt:

Einerseits wollen wir unsere Ferienwohnungen ganz unkompliziert und komfortabel selbst nutzen können, andererseits sollen sie in der übrigen Zeit zuverlässig und professionell vermietet werden, damit sie ihre Zinsen verdienen. Und weil die meisten von uns weit weg wohnen, wollen wir uns um Vermietung, Reparaturen, Renovierungen und dgl. nicht selbst kümmern müssen.

Uns ist bewusst, dass wir nur dann überdurchschnittliche Ergebnisse erzielen, wenn die Leistung stimmt – und zwar aus Sicht des Gastes. Deshalb wollen wir mehr anbieten als nur eine Ferienwohnung und deshalb müssen unsere Services professionell organisiert sein und zuverlässig funktionieren.

Wir bieten Außergewöhnliches

Unser Ziel ist die solidarische Vermietung unseres Eigentums: Die Ergebnisse sollen allen beteiligten Eigentümern gleichermaßen zugutekommen. Das unterscheidet unser Konzept von Vermittlern, die für eigene Rechnung arbeiten.

- Die Vermietungsgesellschaft Ferienpark Usedom GmbH gehört den Wohnungseigentümern – nur sie dürfen Gesellschafter sein. So bleiben die Erträge genau bei denjenigen, die sie mit ihrer Wohnung ermöglichen.
- Wir vermieten im Pool: Schwankungen der Belegung einzelner Wohnungen und Ausfallzeiten wegen Reparaturen führen nicht zu Einnahmeverlusten, weil die Mieten aller Wohnungen gleicher Größe deren Eigentümern in gleicher Höhe zugutekommen. Diese Art der Vermietung vermeidet interne Konkurrenz; bei uns gibt es keine bevorzugte Belegung bestimmter Wohnungen.
- Auch die Kosten werden solidarisch getragen: So gibt es keine unangenehmen Überraschungen, wenn beispielsweise in einer Wohnung mal mehrere Elektrogeräte zugleich ausfallen. Und wir erreichen so einen recht einheitlichen Erhaltungszustand und günstige Preise bei Handwerkern und Lieferanten.
- Der einzelne Eigentümer muss sich um nichts kümmern: Neben der Vermietung erledigen wir auch Reinigung, Reparaturen, Erneuerungen etc. in den Wohnungen. Auch die Hausmeisterkosten in den Wohnungen sind bei uns in den Vermietungsergebnissen enthalten.
- Mit einem „Gewerblichen Zwischenmietvertrag“ sind wir steuerlich auf der sicheren Seite, weil so die Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ sichergestellt wird. Bei einem Vermittlungsvertrag ist man immer im Risiko, dass die Vermietung als gewerblich eingestuft wird. Da unsere Wohnungen ganzjährig an die GmbH vermietet sind, vermeiden wir auch die Zweitwohnungssteuer.
- Wir haben eine auf die Bedürfnisse der Eigentümer zugeschnittene komfortable Eigennutzungsregelung: Wir können jederzeit unsere Wohnung selbst nutzen. Sollte sie gerade vermietet oder einem Gast zugesagt sein, wird eine andere Wohnung zur Verfügung gestellt. Für die Eigennutzung zahlt der Eigentümer etwa den Preis pro Tag, der dem Pool in dieser Zeit jeweils an Miete entgehen würde – das ist fair und gerecht. So kann man in den wenig belegten Zeiten zu einem Bruchteil des Katalogpreises Urlaub machen. Man kann übrigens auch mit der Familie mehrere Wohnungen gleichzeitig zu den gleichen Konditionen nutzen – das macht Familienurlaub besonders einfach und preiswert.

Unser Service für die Gäste

Ganz bewusst wollen wir unseren Gästen mehr bieten als eine bloße Ferienwohnung. Nur so lassen sich die im Vergleich zu einfachen Ferienwohnungen höheren Preise rechtfertigen. Dieses „Mehr“ ist unseren Gästen wichtig.

Genau deshalb haben wir einen sehr hohen Anteil an Stammgästen.

Was uns unterscheidet:

- Mit unserem Service machen wir Urlaub leicht und komfortabel. Wir unterhalten eine Rezeption mit persönlicher Betreuung vor Ort – zu festen Zeiten und täglich geöffnet. So finden unsere Gäste zuverlässig einen kompetenten und freundlichen Ansprechpartner.
- Wir organisieren für unsere Gäste einen Brötchenservice, bei uns bekommt man auf Wunsch eine Tageszeitung und wir haben einen eigenen Fahrradverleih.
- Unsere Wohnungen sind vom Deutschen Tourismusverband mit 4 Sternen bewertet worden und wir weisen das auch in jeder Wohnung durch ein entsprechendes Zertifikat nach. Wir sind von der „Aktion Gesunder Rücken e.V.“ als besonders rückenfreundlich ausgestattetes Hotel anerkannt. Und wir führen seit langem das Qualitätssiegel "Service Qualität Deutschland".
- Unsere Wohnungen sind mit Internet per WLAN und überwiegend auch LAN ausgestattet; die Wohnungen mit LAN haben ein Komfort-Telefon mit Anrufbeantworter.
- Wir sichern ein professionelles Hotelmanagement durch eine vertragliche Bindung an die Hotelgruppe H-Hotels.
- Reservieren und Buchen ist bei uns extrem einfach: Wir sind von 8 bis 22 Uhr telefonisch erreichbar. Auf unserer Internetseite steht klipp und klar, was der Urlaub bei uns kostet – es gibt keine versteckten „Servicepauschalen“. Und man muss sich nicht durch zahlreiche fast gleiche Wohnungsbeschreibungen hangeln: Nach Eingabe des Wunschzeitraums werden alle verfügbaren Wohnungstypen sofort übersichtlich dargestellt und können direkt gebucht werden.
- Wir werben auf vielen Kanälen – nicht nur im Internet. So sind wir präsent in vielen Katalogen u.a. bei Neckermann und anderen Reiseveranstaltern. Unsere Wohnungen sind kann man aber auch über hotel.de, HRS und booking.com und über die führenden Internet-Portale für Ferienwohnungen buchen. Wir schalten Anzeigen in den Printmedien und beteiligen uns an Aktionen der Tourismusverbände.
Mit 190 bis 235 Belegungstagen pro Jahr erreichen wir so eine Auslastung und einen Umsatz pro Wohnung weit über dem Usedomer Durchschnitt.
- Was wir unseren Feriengästen anbieten, finden Sie im Detail unter <http://ferienparkusedom.eu>. Transparenz ist uns wichtig: Das Urteil zahlreicher Gäste über die Wohnungen, die Anlage und den Service finden Sie hier: <http://j.mp/gaestemeinung>

Zur Wirtschaftlichkeit:

Bei uns haben alle Wohnungen gleicher Größe die gleichen Einnahmen – es gibt keine Bevorzugung einzelner Wohnungen oder bestimmter Eigentümer. Das ist eine Besonderheit unseres Vermietungskonzepts. Die Aufteilung der Einnahmen auf die einzelnen Wohnungen ist vertraglich festgelegt und transparent.

Die genannte hohe Belegung bezieht sich auf alle Wohnungen und eben nicht nur auf den „Klassenbesten“ einer Kategorie.

Unser Vertrag sieht eine feste Miete und die Ausschüttung von 95% der realen Ergebnisse nach Abschluss der Jahresrechnung vor. Es gibt bei uns also keine Vermittlungsprovision und keine Extrarechnung für Hausmeister, Reparaturen etc. – das ist in den Mietzahlungen bereits berücksichtigt.

Da wir selbst Gesellschafter sind, haben wir den vollen Einblick in die Zahlen und Ergebnisse. In den vergangenen 5 Jahren wurden für die Wohnungen des Typs Strandläufer (früher „Sonnentau“) nach Abzug der Kosten des Sondereigentums und der Vermietung Mieterlöse zwischen 10.000 und 13.800 Euro an die jeweiligen Eigentümer überwiesen (brutto, ohne Eigennutzung, gerundet).

Anders als bei anderen Anbietern sind in unseren Mietzahlungen bis auf die im Gemeinschaftseigentum abgerechneten Kosten und die individuellen Grundbesitzabgaben alle mit der Wohnung und der Vermietung verbundenen Kosten enthalten – also auch Wartung, Reparaturen, Reinigung, Wäsche, etwaige Renovierungen und die notwendige Erneuerung des Mobiliars. Wenn wir, wie in den letzten Jahren, viel in die Erneuerung des Mobiliars und die Instandsetzung von Wohnungen investieren, liegt das eher bei der unteren Zahl, sonst deutlich darüber. Da wir in vielen Wohnungen gleichzeitig modernisieren, können wir Skaleneffekte durch günstigen Einkauf nutzen.

Vom Eigentümer selbst zu tragen sind die jährlichen Kosten für das Gemeinschaftshaus von derzeit 1.300 € (lt. Wirtschaftsplan 2013/14) und für das übrige Gemeinschaftseigentum einschl. Instandhaltungsrücklage z.B. für den Typ Strandläufer von 3.400 € (lt. Wirtschaftsplan 2013/14).

Wir stellen Ihnen gern die Wirtschaftspläne und reale Abrechnungen über die Mieteinnahmen und unsere Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung zur Verfügung.

Ferienwohnungen sind, wenn sie gut verwaltet werden, eine Kapitalanlage mit moderater, aber recht zuverlässiger Rendite und einer persönlichen Beziehung zum Anlageobjekt.

Der Reiz unseres Vermietungskonzepts liegt darin, einerseits eine eigene Ferienwohnung auf Usedom zu besitzen und sie jederzeit zu sehr günstigen Konditionen selbst nutzen zu können, und andererseits die Gewissheit zu haben, dass die Wohnung ohne viel eigene Mühe in den übrigen Zeiten zuverlässig ihre Zinsen verdient.

Nächste Schritte

Interessiert? Dann sollten wir miteinander ins Gespräch kommen:

Einfach anrufen: 03837 555 1 555.

Oder eMail an gibas@ferienparkusedom.eu