

## Vollständiger Firmenverkauf: Ferienvermietungsunternehmen in Berlin

Liebe Kolleginnen und Kollegen, Aufgrund einer beruflichen und persönlichen Neuorientierung werde ich meine Ferienwohnung in Berlin nicht mehr selbst betreiben können. Daher verkaufe ich die UG (haftungsbeschränkt), die diese Wohnung verwaltet. Nachfolgend die wichtigsten Informationen.

Berlin, 10.06.2026

### 1. Unternehmensinformationen

**Rechtsform:** UG (haftungsbeschränkt), 50 % im Besitz meiner Frau und mir

**Handelsregistereintrag:** HRB 19XXXX B

**Geschäftsführer:** Davide Santoro

**Gründungsjahr:** 2023

**Monatlicher Umsatz:** ca. 7.500–7.800 €

**Jahresumsatz:** ca. 90.000 €

**Betriebsgewinn:** ca. 30.000–35.000 € p.a. nach Miete, Nebenkosten, Reinigung und Instandhaltung

**Sachanlagen:** ca. 25.000 € (Möbel, Küche, Renovierungen etc.)

**Kaution:** 9.000 €

**Mitarbeiter:** Keine

**Steuerberaterkosten:** ca. 2.000 € / Jahr

**Geschäftsführergehalt:** Nein

### 2. Mietbedingungen

**Adresse:** XXXXXXXXXXXXX 10823 Berlin (Schöneberg)

**Lage:** Erdgeschoss, Vorderhaus, rechte Seite

**Mietdauer:** 5 Jahre (ab August 2023)

**Verlängerungsoption:** 5–15 Jahre

**Kaltmiete:** 3.066 € / Monat

**Nebenkosten:** 538 € / Monat

**Jährliche Mieterhöhung:** 2,2 % (66 €)

**Kaution:** 9.000 € (3 Monatsmieten)

### 3. Objektdetails (Fotos am Ende)

**Zimmer:** 5

**Bäder:** 2

**Wohnfläche:** 112 m<sup>2</sup> + 12 m<sup>2</sup> Loft

**Deckenhöhe:** ca. 3,9 m

**Küche:** Voll ausgestattet, Einbauküche (13.000 €)

**Genehmigte Gästezahl:** bis 11 Personen

## 4. Genehmigungen & Auflagen

**Kurzzeitvermietungsgenehmigung:** Ja (behördlich genehmigt)

**Einschränkungen:** max. 11 Gäste für bis zu 1 Woche

**Behördenprobleme:** Keine

**Hausverwaltungsvorschriften:** Keine relevanten

## 5. Leistung & Potenzial

Die Wohnung ist seit Ende 2023 in Betrieb. Nach der Anlaufphase stiegen Belegung und Einnahmen stetig. Zwischen Dez. 2023–März 2024 und dem gleichen Zeitraum 2025 stieg der Umsatz um 30 %. Für das Jahr 2025 wird ein Bruttoumsatz von über 100.000 € erwartet.

Die Unterkunft hat auf Airbnb eine Bewertung von 4,94 (Superhost-Status) und wird effizient mit nur einer Reinigungskraft betrieben. Die Wäsche wird intern mit zwei Waschmaschinen und deckenmontierten Trockenanlagen erledigt – das hält die Betriebskosten niedrig.

Die Raumaufteilung ermöglicht bei Bedarf eine Trennung in zwei Einheiten.

## 6. Investition & Ausstattung

Posten	Geschätzter Wert (€)
Einbauküche & Geräte	13.000
Möbel & Ausstattung	7.000
Renovierungen & Einbauten	4.000
Nutzungsänderung & Rechtskosten	5.000
<b>Gesamtwert Sachanlagen</b>	<b>25.000</b>
Kautions (beim Vermieter)	<b>9.000</b>

Verkauf erfolgt **voll ausgestattet und betriebsbereit**, außer persönlichen Kunstwerken.

## 7. Bewertung & Verkaufspreis

Das Unternehmen erwirtschaftet ca. **30.000–35.000 € Gewinn p.a.**, mit Sachanlagen im Wert von **25.000 €** und einer Kautions von **9.000 €**.

Schneller, fairer Verkauf basierend auf **1,0× Jahresgewinn + Sachwerte**:

**Verkaufspreis: 90.000 € (Share Deal / Anteilsverkauf)**

Das entspricht einer attraktiven, sofort nutzbaren Investition mit erwarteter **Rendite von 40–50 % p.a.** bei Eigenbetrieb.

## 8. Übergabe

Im Verkauf enthalten: - 100 % der Anteile an der incanto homes UG (haftungsbeschränkt)  
- Mietvertrag & Kautions

- Einrichtung, Ausstattung & Inventar
- Airbnb-/Booking-Profile (inkl. Superhost)
- Reinigungskraft & laufende Abläufe

Die Übertragung erfolgt notariell gemäß §15 GmbHG. Der Steuerberater unterstützt den Prozess.

## 9. Kontakt

Diskrete Gespräche und Dokumente (Mietvertrag, Zahlen, Genehmigungen) auf Anfrage unter NDA.



ROOM 1 - Zimmer 1



ROOM 1 - Zimmer 1



ROOM 2 - Zimmer 2



ROOM 2 - Zimmer 2



ROOM 3 - Zimmer 3



Bathroom 1 – Badezimmer 1



Kitchen - Küche



Kitchen - Küche



Corridor with ceiling-mounted drying racks

Flur mit an der Decke montierten  
Wäscheständern



ROOM 4 – Zimmer 4

Living room – Wohnung Zimmer



ROOM 4 –Zimmer 4

Living room – Wohnung Zimmer



Bathroom 2- Badezimmer 2



ROOM 5 - Zimmer 5

Loft Room - Maisonette



ROOM 5 - Zimmer 5

Loft Room - Maisonette