

Villa Ungasan · Bali

Ertrags- und Kostenrechnung · drei Kategorien

Stand 17.09.2026

Cashflow-Berechnung

Villa Ungasan · Basic, Premium und Premium Rooftop

Volles Betriebsjahr bei 85 % Auslastung. Die Rechnung zeigt jede Position, die von den Brutto-Mieteinnahmen abgezogen wird, bis der Netto-Ertrag übrig bleibt.

Grundannahmen

Grundannahmen	Basic	Premium	Premium Rooftop
Kaufpreis	155.000 €	170.000 €	200.000 €
Ø Nachtrate	97,56 €	112,20 €	132,68 €
Nachtrate in IDR	2,00 Mio IDR	2,30 Mio IDR	2,72 Mio IDR
Auslastung	85 %		
Belegte Nächte p. a.	310 von 365		
Leasehold-Laufzeit	28 Jahre ab Übergabe		
Management	Bali Inest · 18 % auf den Profit		
Mietsteigerung	0 % p. a. (bewusst konservativ)		

Von brutto zu netto

Position	Basic	Premium	Premium Rooftop
Brutto-Mieteinnahmen p. a. 310 belegte Nächte zur jeweiligen Durchschnittsrate	30.244 €	34.780 €	41.132 €
OTA-/Airbnb-Servicegebühr (3 %) Gebühr der Buchungsplattform auf den Buchungsumsatz	-907 €	-1.043 €	-1.234 €
Tourist Tax / PBJT (10 %) Indonesische Abgabe auf touristische Vermietung	-3.024 €	-3.478 €	-4.113 €
PPH Final (0,5 %) Pauschale indonesische Steuer auf den Vermietungsumsatz	-151 €	-174 €	-206 €
Verbrauchs-kosten Villa Strom, Wasser, Internet, Poolbetrieb, Wäsche und Amenities – Detail unten	-3.609 €	-3.609 €	-3.609 €
FF&E-Rücklage (3 %) – freiwillig Freiwillige Rücklage für Möbel- und Ausstattungersatz	-907 €	-1.043 €	-1.234 €
Ergebnis vor Management	21.645 €	25.433 €	30.736 €
Management (18 %) auf das Ergebnis nach allen Kosten, nicht auf den Umsatz	-3.896 €	-4.578 €	-5.532 €
Gesamtkosten p. a.	-12.495 €	-13.926 €	-15.928 €
Netto-Ertrag p. a.	17.749 €	20.855 €	25.204 €
Netto monatlich	1.479 €	1.738 €	2.100 €
Netto-Rendite p. a. bezogen auf den Kaufpreis	11,5 %	12,3 %	12,6 %
Amortisation Kapital allein aus Mieteinnahmen zurück	8,7 Jahre	8,2 Jahre	7,9 Jahre

Villa Ungasan · Bali

Ertrags- und Kostenrechnung · drei Kategorien

Stand 17.09.2026

Ertrag nach Auslastung

Netto-Ertrag p. a. und Rendite; alle übrigen Annahmen unverändert.

Auslastung	Basic	Premium	Premium Rooftop
65 %	13.321 € 8,6 %	15.696 € 9,2 %	19.021 € 9,5 %
75 %	15.565 € 10,0 %	18.311 € 10,8 %	22.154 € 11,1 %
85 %	17.749 € 11,5 %	20.855 € 12,3 %	25.204 € 12,6 %
90 %	18.840 € 12,2 %	22.127 € 13,0 %	26.728 € 13,4 %

Ertrag über die Laufzeit

Ertrag über die Laufzeit	Basic	Premium	Premium Rooftop
Netto-Ertrag im 1. Jahr mit dreimonatiger Anlaufphase	15.383 €	18.099 €	21.900 €
Netto-Ertrag je vollem Betriebsjahr ohne angesetzte Mietsteigerung	17.749 €	20.855 €	25.204 €
Netto-Ertrag kumuliert über 28 Jahre Jahr 1 plus 27 volle Betriebsjahre	494.606 €	581.184 €	702.408 €
Netto-Gewinn nach 28 Jahren nach Abzug des Kaufpreises	+339.606 €	+411.184 €	+502.408 €

Verbrauchskosten im Detail

In allen drei Kategorien gleich, weil Größe, Poolfläche und Zimmerzahl identisch sind.

Posten	fix pro Monat	je belegter Nacht	Grundlage
Strom Grundlast	25 €	–	Kühlschrank, Router, Standby, Außenlicht
Strom nutzungsabhängig	–	3,20 €	ca. 45 kWh je Nacht: zwei Klimageräte, Warmwasser, Küche
Poolpumpe	17 €	–	Umwälzung im Dauerbetrieb
Poolchemie & Filter	25 €	–	Desinfektion, pH-Regulierung, Filterwechsel
Wasser inkl. Poolnachspeisung	15 €	0,80 €	Verdunstung, Garten, zwei Bäder
Glasfaser-Internet	25 €	–	eigener Anschluss
Amenities & Wäsche	–	3,50 €	Bettwäsche und Handtücher für zwei Schlafzimmer
Summe	107 €	7,50 €	1.284 € fix + 2.325 € variabel = 3.609 € p. a.

Enthalten und nicht enthalten

Enthalten	Plattformgebühren, Tourist Tax / PBJT, PPh Final, der komplette Einzelverbrauch der Villa inklusive Poolbetrieb, Wäsche und Amenities, die freiwillige FF&E-Rücklage sowie die volle Management-Fee.
Nicht enthalten	Fixkosten der Gesellschaft, Besteuerung auf Anlegerebene sowie eine mögliche Wertentwicklung der Immobilie. Eine Wertsteigerung ist mit 0 € angesetzt – der gesamte Ertrag stammt aus der Vermietung.

Grundlagen: Nachtraten und Zielauslastung 85 % nach Einschätzung des Betreibers Bali Inest (knapp 250 verwaltete Einheiten in Canggu und Umgebung), Nachtraten als Jahresdurchschnitt. Verbrauch geschätzt auf Basis der PLN-Stromtarife. Kurs 1 € = 20.500 IDR. Stand 17.09.2026.