

ÖFFENTLICHE WEBSITE-FASSUNG | GEKÜRZTER PREMIUM-AUSZUG

ANONYMISIERTE MUSTERANALYSE

Tatsächlicher 16-seitiger Auszug aus einer Premium-Analyse

Musterobjekt

Ferienwohnung im Nordschwarzwald – vollständig fiktiv

Standortbezug

Bad Wildbad, ausschließlich Gemeindeebene

Analysefokus

Markt, Wettbewerb, Positionierung, Vermietungspotenzial und Umsetzung

Analysestichtag

18. August 2026

Erstellt durch

BISCHEL Property Management

Musterstatus Kein realer Auftraggeber, keine reale Adresse und keine übernommenen Kundenkennzahlen. Der Auszug zeigt echte Analysebausteine und Rechenlogiken; ausgelassene Vertiefungen sind redaktionell gekürzt, nicht ersetzt.

LEISTUNGSGEGENSTAND UND ZULÄSSIGE VERWENDUNG

WICHTIGE LEISTUNGS- UND VERWENDUNGSGRENZE

Diese Premium-Analyse wurde ausschließlich als interne Markt-, Standort-, Wettbewerbs- und Vermietungsorientierung für den im Auftrag bezeichneten Kunden erstellt.

Sie ist keine vollständige Wirtschaftlichkeits-, Rentabilitäts-, Investitions-, Finanzierungs-, Liquiditäts-, Steuer-, Rechts-, Bau-, Genehmigungs-, Technik- oder Immobilienwertprüfung. Sie enthält keinen geprüften Businessplan, keine Gewinn-, Rendite-, Cashflow-, Kapitaldienst- oder Break-even-Berechnung, keine Investitionsempfehlung und keine Bestätigung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit oder Finanzierbarkeit.

Die Analyse ist nicht zur Vorlage bei Banken, Investoren, Darlehensgebern, Förderstellen, Behörden, Käufern, Verkäufern, Versicherungen oder sonstigen Dritten bestimmt. Eine Übernahme in einen Businessplan, Finanzierungsantrag, Förderantrag, Verkaufsprospekt, Investorenbericht, Due-Diligence-Bericht oder eine vergleichbare Drittunterlage ist nicht vom Leistungsumfang umfasst.

Alle zukunftsbezogenen Werte sind Szenarien auf Grundlage des angegebenen Datenstands, der gekennzeichneten Quellen, Kundendaten und Annahmen. Tatsächliche Preise, Auslastungen, Umsätze, Kosten und Ergebnisse können erheblich abweichen. Vor einer Kauf-, Bau-, Finanzierungs- oder Investitionsentscheidung sind die konkreten wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen, baulichen, technischen, genehmigungsbezogenen und versicherungsbezogenen Verhältnisse durch entsprechend qualifizierte Fachleute eigenständig zu prüfen.

Musterbesonderheit Sämtliche Objektmerkmale sind BISCHEL-Annahmen. Reale Wettbewerbsobjekte werden nur anhand öffentlich sichtbarer Angebotsmerkmale eingeordnet. Der Auszug ersetzt weder die vollständige Analyse noch eine eigenständige Rechts-, Steuer-, Bau-, Finanzierungs- oder Investitionsprüfung.

Momentaufnahme Plattformpreise, Verfügbarkeiten, Bewertungen, kommunale Vorgaben und Marktbedingungen können sich ändern. Dynamische Angebotsdaten wurden am 18. August 2026 abgerufen.

1. Executive Summary und Bewertungslogik

Management-Fazit Das fiktive Musterobjekt besitzt gutes, aber nicht automatisches Vermietungspotenzial. Zwei echte Schlafzimmer, Balkon, Stellplatz, schnelles WLAN und private Infrarotsauna passen zu Paaren, kleinen Familien und Aktivgästen. Entscheidend sind Rechts- und Betriebsbereitschaft, hochwertiger Marktstart, konsequente Preissteuerung und frühe Bewertungsqualität.

Management-Scorecard

Bereich	Wert	Bedeutung
Destinationsnachfrage	4/5	Wellness, Natur und Sommerberg bilden mehrere Nachfragequellen.
Objekt-Zielgruppen-Fit	4/5	Vier Gäste und zwei Schlafzimmer passen zu Paaren sowie Familie/Freunden.
Differenzierung	4/5	Private Sauna ist nutzbar, muss aber hochwertig inszeniert werden.
Wettbewerbsdruck	3/5	Viele gut bewertete und teils wellnesorientierte Angebote sind sichtbar.
Ganzjahreseignung	3/5	Thermen und Workation helfen; schwache Wochen brauchen aktive Steuerung.
Vermarktungsreife	2/5	Neuanlauf ohne Bewertungen, Datenhistorie oder Buchungstrecke.
Prozessreife	2/5	Reinigung, Gästemeldung, Störungen und Preislogik sind offen.
Prüfstatus	2/5	Genehmigung, WEG-Unterlagen, Kurtaxe und Datenschutz sind nicht verifiziert.

Einfach erklärt Die Marktchance ist sichtbar; die größte Unsicherheit liegt nicht in der Nachfrage, sondern in den offenen Prüfungen und Betriebsprozessen. Deshalb gilt: erst Zulässigkeit und Mindeststandards klären, dann veröffentlichen.

Datenbasis und Recherchegrenzen

1. Öffentliche Quellen: amtliche Tourismusdaten, Ortsrecht, Gesetze und Tourismusorganisation.
2. Plattform- und Drittinformationen: sichtbare Inserate, Kapazität, Ausstattung und Bewertungen.
3. BISCHEL-Annahmen: fiktives Profil, Zielgruppenanteile, Preis- und Nächteszenarien.
4. Rechenwerte: mathematische Verknüpfung gekennzeichnete Annahmen; keine Kundenergebnisse.

Quelle/Datenstatus: BISCHEL-Methodik; Quellen Q1 bis Q23 im Verzeichnis auf Seite 15.

2. Objekt-, Standort- und Nachfrageprofil

Fiktives Objektprofil

Merkmal	Musterannahme	Status
Objekt	Ferienwohnung in einem Wohngebäude	BISCHEL-Annahme
Lage	Bad Wildbad, keine Straße oder Hausnummer	BISCHEL-Annahme
Wohnfläche	ca. 78 m ²	BISCHEL-Annahme
Kapazität	maximal 4 Gäste	BISCHEL-Annahme
Schlafen	2 separate Schlafzimmer; kein reguläres Schlafsofa	BISCHEL-Annahme
Kernmerkmale	Balkon, private Infrarotsauna, Stellplatz, WLAN, Küche	BISCHEL-Annahme
Marktstatus	Neuanlauf ohne Bewertungen und Buchungshistorie	BISCHEL-Annahme
Prüfstatus	Genehmigung und Teilungserklärung nicht geprüft	offen

Einfach erklärt Zwei Schlafzimmer und die private Sauna sind die wichtigsten Differenzierungsmerkmale. Weil reale Adresse, Grundriss und Genehmigungsunterlagen fehlen, bleibt jede Objektbewertung ausdrücklich szenarisch.

Touristische Basiseinordnung Bad Wildbad

Kennzahl	Wert	Einordnung
Gästeankünfte 2024	49.777	amtlich erfasste Betriebe
Übernachtungen 2024	184.260	amtlich erfasste Betriebe
Aufenthaltsdauer	3,7 Nächte	Rechenwert aus Q1
Schlafgelegenheiten	1.537	amtliche Bezugsgröße
Auslastung Schlafgelegenheiten	36,9 %	keine Wohnungs-Auslastung
Ausländische Übernachtungen	7,8 %	14.389 von 184.260

Einfach erklärt Die Gemeindestatistik belegt eine relevante touristische Nachfrage, aber keine konkrete Auslastung einzelner Ferienwohnungen. Für das Muster werden deshalb Bandbreiten und keine amtlichen Wohnungsdurchschnitte verwendet.

Quelle/Datenstatus: Q1 und Q2; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg / DEHOGA BW. [Quelle öffnen](#)

3. Zielgruppen, Positionierung und Marktstart

Erwartete Gästeverteilung – Zielbild

Segment	Anteil	Dauer	Objekterwartung
Paare/Wellness	32 %	2–4 Nächte	Sauna, Ruhe, Therme
Aktivgäste	24 %	3–5 Nächte	Wandern, Rad, Sommerberg
Familien/kleine Gruppen	22 %	3–7 Nächte	2 Schlafzimmer, Küche, Stellplatz
Event/Kurzreise	10 %	2–3 Nächte	flexible Anreise, Anlassbezug
Workation/Geschäft	7 %	4–14 Nächte	gemessenes WLAN, Arbeitsplatz
Besuchsreisen/Sonstige	5 %	2–5 Nächte	verlässliche Basis

Einfach erklärt Paare und Wellnessgäste bilden das größte angenommene Segment. Zusammen mit Aktivgästen und Familien entsteht eine Doppelpositionierung: ruhig und hochwertig, zugleich praktisch für Naturtage und zwei getrennte Schlafbereiche.

Launch-Standard

5. **1. Bild:** Sauna oder hochwertiger Wohnbereich mit erkennbarem Raumbezug
6. **Bilder 2–5:** Balkon, beide Schlafzimmer, Bad und echte Nutzbarkeit
7. **Titel:** Wellness- und Naturbasis für 2–4 Gäste; keine Keyword-Überladung
8. **Preise:** nach Saison, Wochentag, Ferien und lokalen Anlässen steuern
9. **Mindestaufenthalt:** 2 bis 4 Nächte je Nachfragephase
10. **Bewertungen:** standardisierte Qualität und regelkonformer Review-Prozess
11. **Kommunikation:** automatisiert, aber persönlich kontrolliert

Positionierungssatz Ruhige Wellness- und Naturbasis für zwei bis vier Gäste mit zwei echten Schlafzimmern, privater Infrarotsauna und verlässlicher Anreise.

Quelle/Datenstatus: BISCHEL-Annahme; abgeleitet aus Profil, Standorttreibern und Wettbewerbsbeobachtung Q3 bis Q17.

4. Wettbewerbsanalyse – zehn Vergleichsobjekte

Die Auswahl folgt räumlicher Nähe, Kapazität, Zielgruppe, Ausstattung und strategischer Relevanz. Vorteile und Begrenzungen sind keine Qualitätsurteile über Betreiber, sondern öffentlich sichtbare Vergleichsmerkmale.

Plattformmomentaufnahme – Bad Wildbad

Nr.	Objekt	Kapazität	Plattform	Sichtbarer Vorteil	Sichtbare Begrenzung	Relevanz
1	Fewo Talblick mit Schwimmbad	75 m² 4 1 SZ	FeWo-direkt	Gemeinschaftspool/-sauna, Balkone	nur 1 separates SZ; Wellness nicht privat	hoch
2	Ferienwohnung Schwarzwaldnest	80 m² 6 2 SZ	Holidu	mehr Kapazität, Plus-Karte, Bewertungen	keine private Sauna sichtbar	hoch
3	Ferienwohnung Enzblick	90 m² 4 2 SZ	Booking.com	größer, 2 SZ, Aufzug beschrieben	kein privates Wellnessmerkmal	hoch
4	Ferienhaus am Fluss	55 m² 4 1 SZ	Airbnb	starke Story, sehr gute Bewertungen	4 Geschosse, schmale Treppe	hoch
5	Ferienwohnung Wildneschd	40 m² 3 1 SZ	Website	Markenwelt, Lage, E-Laden, Plus-Karte	kleiner; kein Wellnessmerkmal	hoch
6	Ferienwohnung Riemer	3 1 SZ	Airbnb	4,99/5 bei 78 Bewertungen sichtbar	Hangzugang; kleinere Kapazität	hoch
7	Ferienwohnung Saline	75 m² 2 1 SZ	Holidu	Panoramablick, Balkon, Paarfokus	nur 2 Gäste; kein Wellnessmerkmal	mittel–hoch
8	Wellness pur im Schwarzwald	5 2 SZ 1,5 Bäder	Aura Apart	Pool/Sauna, ähnliche Zielgruppe	Privatsphäre Wellness prüfen	hoch
9	Auszeit im Schwarzwald mit Luxusbad	7 3 SZ 1,5 Bäder	Aura Apart	gruppenfähig, Luxusbad, Bewertungen	weniger fokussierte 2–4-Nische	mittel
10	Die Ente an der Enz	ca. 60 m² 4 1 SZ	Airbnb	Pool, Sauna, Design, Bewertungen	nur 1 SZ; Wellness nicht privat belegt	hoch

Einfach erklärt Mehrere Angebote besitzen starke Bewertungen, eigenständige Markenauftritte sowie Pool oder Sauna. Das Musterobjekt muss deshalb private Wellnessnutzung, zwei echte Schlafzimmer und eine verlässliche Gästereise gemeinsam sichtbar machen. Angaben sind Momentaufnahmen und können sich ändern.

Quelle/Datenstatus: Öffentlich sichtbare Angebotsseiten Q8 bis Q17; Abruf 18. August 2026.

5. Wettbewerbsfazit, Stärken und Optimierungsfelder

Zehn Stärken

Nr.	Stärke	Wirkung
1	2 Schlafzimmer	Privatsphäre für Familie oder zwei Paare
2	Private Infrarotsauna	ganzjähriger Nutzen
3	4 klar definierte Gäste	überschaubares Produkt
4	78 m²	Raum für längere Wochenenden
5	Balkon	Aufenthaltswert und Bildmotiv
6	Eigener Stellplatz	reduziert Anreiseunsicherheit
7	Schnelles WLAN	Workation und längere Aufenthalte
8	Vollwertige Küche	Familien- und Aktivgastnutzen
9	Wellness plus Natur	mehrere Reiseanlässe
10	Neuanlauf	konsistenter Aufbau von Beginn an

Einfach erklärt Die stärksten Merkmale sind zwei Schlafzimmer und private Saunanutzung. Sie wirken nur, wenn Bilder, Titel, Ausstattungstexte und Betriebsqualität dasselbe Versprechen belegen.

Zehn konstruktive Optimierungsfelder

Nr.	Feld	Konkrete Folge
1	Keine Bewertungen	fehlender Vertrauensbeweis
2	Kein reales Inserat	Sichtbarkeit und Buchungsweg offen
3	Keine Buchungshistorie	Preise zunächst nur szenarisch
4	Mikrolage unbekannt	Steigung, Lärm und Wege offen
5	Barrierefreiheit offen	keine Aussagen ohne Prüfung
6	Sauna nicht einzigartig	Gesamtprodukt muss überzeugen
7	Reinigung/Wäsche offen	Startbewertungen gefährdet
8	Rechtsstatus offen	Start erst nach Prüfung
9	Plattformabhängigkeit	Mehrkanal- und Regelrisiko
10	Nebensaison nicht automatisch	aktive Produkt- und Preissteuerung

Einfach erklärt Die größten Risiken liegen in fehlenden Belegen, Prozessen und Bewertungen. Ein professioneller Start kann viele Punkte gleichzeitig entschärfen; die tatsächliche Mikrolage bleibt separat zu prüfen.

6. Preis- und Bruttomieteinnahmenszenarien

Preisfenster nach Nachfragephase

Phase	Brutto-Unterkunftspreis/Nacht	Mindestaufenthalt
Schwache Werktage	95–115 €	2 Nächte
Nebensaison-Wochenenden	110–135 €	2 Nächte
Schulterseason	120–150 €	2–3 Nächte
Hauptsaison	140–175 €	3 Nächte
Starke Ereignisse/Feiertage	160–195 €	3–4 Nächte

Einfach erklärt Die Preisfenster sind keine pauschale Preisliste. Lage, Datum, Nachfrage, Bewertungen, Personenzahl und Wettbewerb müssen fortlaufend geprüft werden.

Aggregierte Szenarien – vollständiges Kalenderjahr

Szenario	Nächte	Auslastung	Ø Preis	Bruttomieteinnahmen	Ø Dauer
Konservativ	125	34,2 %	108 €	13.500 €	3,2 Nächte
Realistisch	165	45,2 %	124 €	20.460 €	3,7 Nächte
Optimiert	195	53,4 %	142 €	27.690 €	4,0 Nächte

Einfach erklärt Das realistische Szenario verbindet 165 Nächte mit 124 € und ergibt 20.460 € Bruttomieteinnahmen. Das optimierte Szenario setzt starke Bewertungen, hohe Verfügbarkeit und aktive Steuerung voraus; keine Variante ist eine Zusage.

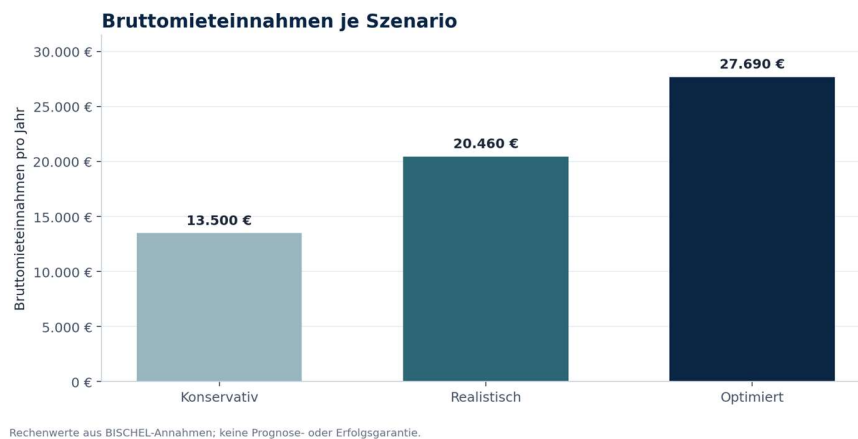


Abbildung 1: Bruttomieteinnahmen je Szenario

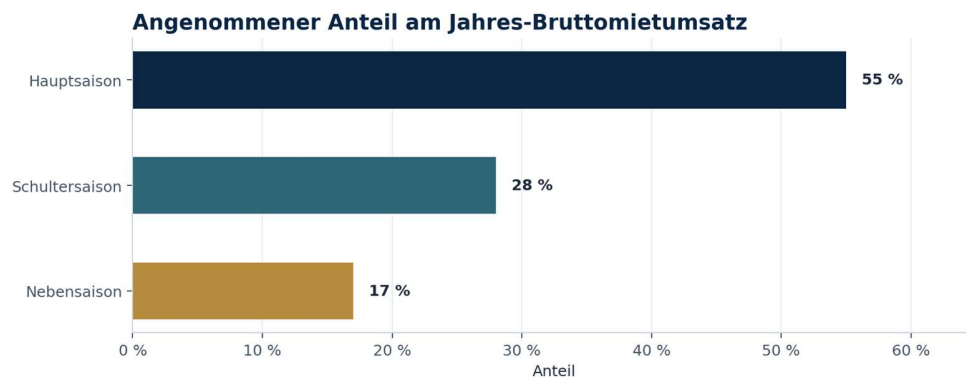
Quelle/Datenstatus: BISCHEL-Rechenwerte: 125 × 108 €, 165 × 124 € und 195 × 142 €. Keine vollständige Kosten- oder Ergebnisrechnung.

7. Saisonsteuerung und Wert blockierter Tage

Saisonale Steuerungsannahmen

Phase	Zeitraum	Umsatzanteil	Mindestaufenthalt	Preisuntergrenze	Einordnung
Hauptsaison	Mai–Oktober/Ferien	ca. 55 %	3–4 Nächte	115–125 €	Verfügbarkeit besonders wichtig
Schulterseason	März–April/November	ca. 28 %	2–3 Nächte	95–105 €	Preis und Buchbarkeit balancieren
Nebensaison	Januar– Februar/Restwochen	ca. 17 %	2–5 Nächte	80–90 €	Lücken vermeiden, nicht beliebig rabattieren

Einfach erklärt Rund 55 % der angenommenen Jahres-Bruttomieteinnahmen entstehen in der Hauptsaison. Die Preisuntergrenze ist eine angenommene Schutzgrenze, nicht der übliche Verkaufspreis und keine Kostenprüfung.



BISCHEL-Annahme für das fiktive Musterobjekt; tatsächliche Saisonverläufe können abweichen.

Abbildung 2: Angenommene saisonale Umsatzanteile

Sensitivität blockierter Hauptsaisontage

Blockierung	Buchungswahrscheinlichkeit	Saisonpreis	Möglicher Wert
7 Tage	70 %	148 €	725,20 €
14 Tage	70 %	148 €	1.450,40 €
21 Tage	70 %	148 €	2.175,60 €

Einfach erklärt Nicht jeder blockierte Tag wäre gebucht worden. Deshalb wird mit 70 % Buchungswahrscheinlichkeit gerechnet. Die Werte sind Opportunitätsbetrachtungen, keine sicheren Verluste.

Quelle/Datenstatus: BISCHEL-Rechenwert: blockierte Tage × 70 % × 148 €.

8. Sensitivität und BISCHEL-PM-Modellvergleich

Wirkung einzelner Annahmen

Veränderung	Nächte	Ø Preis	Bruttomieteinnahmen	Abweichung
Preis –10 %	165	111,60 €	18.414 €	–2.046 €
Referenz	165	124,00 €	20.460 €	–
Preis +10 %	165	136,40 €	22.506 €	+2.046 €
20 Nächte weniger	145	124,00 €	17.980 €	–2.480 €
20 Nächte mehr	185	124,00 €	22.940 €	+2.480 €

Einfach erklärt Im Referenzfall wirken 20 zusätzliche oder fehlende Nächte etwas stärker als eine Preisänderung von 10 %. Preis und Belegung müssen deshalb gemeinsam gesteuert werden.

Modell- und Bruttoumsatzszenarien – erstes Vertragsjahr

Modell	Nächte	Bruttomieteinnahmen	Plattformkosten*	rechnerische Differenz**	Status
Ausgangslage	keine Daten	–	–	–	keine Kundendaten
Standard 24 M.	155	18.290 €	2.194,80 €	12.595,90 €	BISCHEL-Annahme
Premium 24 M.	180	23.760 €	2.471,04 €	15.631,76 €	BISCHEL-Annahme
Performance	175	23.100 €	nicht berechnet	nicht berechenbar	keine 12-Monats-Basis
Multi-Unit	n. a.	–	–	–	erst ab 6 Einheiten

Einfach erklärt Premium ist operativ höher eingeordnet als Standard. Performance bleibt mangels belastbarer Zwölf-Monats-Ausgangsbasis vergütungsseitig nicht berechenbar. Die Differenzen sind unvollständig und keine Eigentümerergebnisse.

Quelle/Datenstatus: * Plattformkosten als BISCHEL-Annahme: Standard 12,0 %, Premium 10,4 %. ** Nach Plattformkosten, BISCHEL-PM-Vergütung und Setup; weitere Kosten nicht berücksichtigt.

9. Preis- und Leistungsorientierung sowie Betrieb

Preisstand 07.07.2026 – Regelwerte

Modell	Laufzeit	laufende Vergütung	Grundvergütung	Setup
Standard	12 M.	20 %	0 €	490 €
Standard	24 M.	17 %	0 €	390 €
Standard	36 M.	14 %	0 €	290 €
Premium	12 M.	20 %	69 €/Monat	990 €
Premium	24 M.	17 %	69 €/Monat	790 €
Premium	36 M.	14 %	69 €/Monat	590 €
Performance	max. 12 M.	60 % Mehrumsatz	0 €	750 €
Multi-Unit	ab 6 Einheiten	Regelmodell	individuell	individuell

Einfach erklärt Für eine Einheit sinkt der prozentuale Regelwert mit längerer Laufzeit. Premium ergänzt die monatliche Grundvergütung. Maßgeblich bleiben aktuelles Angebot, Vertrag, AGB und Anlagen.

Operative Eigentümer-Aufwandsmatrix

Aufgabe	Häufigkeit	Risiko bei Lücke	Entlastungspotenzial
Preis/Kalender	mehrmals wöchentlich	Unterpreis, Lücken	hoch
Plattform/Inhalte	laufend	Inkonsistenzen	hoch
Gästekommunikation	täglich/ereignisbezogen	Anreiseprobleme	hoch
Reinigung	je Abreise	Qualitätsfehler	sehr hoch
Bewertungen	nach Aufenthalt	fehlender Lernprozess	hoch
Kurtaxe/Meldung	je Buchung	Dokumentationsfehler	hoch
Störungen	bei Bedarf	Gästefrust	hoch
Reporting	monatlich/quartalsweise	fehlende Transparenz	mittel–hoch

Einfach erklärt Die größte operative Belastung entsteht durch Reinigung, Kommunikation und Kalendersteuerung. Professionelle Betreuung kann strukturieren und koordinieren; ein bestimmter Entlastungsgrad wird nicht garantiert.

Fachliche Einordnung Für den fiktiven Neuanlauf erscheint Premium mit 24 Monaten als passende optionale Umsetzungsrichtung, weil mehrere zusammenhängende Launch- und Betriebsaufgaben erforderlich sind.

10. Risiko-, Rechts- und Prüfmatrix

Keine Rechts- oder Steuerberatung Die Matrix ist ausschließlich eine Prüfhilfe. Zuständige Behörden und qualifizierte Fachleute müssen die tatsächlichen Objektverhältnisse eigenständig bewerten.

Priorisierte Prüfmatrix

Thema	Priorität	Befund	Erforderlicher nächster Schritt
Baurecht/Nutzungsänderung	sehr hoch	offen	Stadt/Bauamt und Architekt verbindlich prüfen
Zweckentfremdung	hoch	Recherchegrenze	örtliche Lage schriftlich bestätigen lassen
WEG/Teilungserklärung	sehr hoch	offen	Zweck, Beschlüsse und Hausordnung prüfen
Brandschutz/Sauna	sehr hoch	offen	Rettungswege, Melder und Technik fachlich prüfen
Kurtaxe/Gästekarte	hoch	Satzung vorhanden	gültige Satzung, Meldung und Abrechnung anwenden
Besondere Meldepflicht	hoch	gesetzlicher Prüfpunkt	§§ 29/30 Bundesmeldegesetz beachten
Datenschutz	hoch	offen	Rollen, Verträge, Smart Lock und Löschung klären
Steuern/Gewerbe	hoch	offen	Steuerberater/Gemeinde einbeziehen
EU-Kurzzeitvermietung	mittel-hoch	laufend	Registrierungs- und Plattformverfahren beobachten
Versicherung	sehr hoch	offen	Kurzzeitvermietung und Saunaschäden einschließen
Reinigung/Bewertungen	hoch	Prozess offen	Checklisten, Fotofreigabe und Ersatzprozess
Nachbarschaft/Zugang	hoch	Mikrolage offen	Ruhezeiten, Wege und Winterzugang real prüfen

Einfach erklärt Die Tabelle bestätigt keine Zulässigkeit. Vorrang haben Baurecht, WEG-Unterlagen, Brandschutz, Kurtaxe und Versicherung. Eine besondere kommunale Zweckentfremdungssatzung wurde im veröffentlichten Ortsrecht nicht belastbar identifiziert; dies muss die Stadt schriftlich bestätigen.

Quelle/Datenstatus: Q5 sowie Q18 bis Q20; Abruf 18.08.2026. Keine abschließende Rechtsprüfung. [Quelle öffnen](#)

Lokaler Hinweis Öffentliche Gastgeberinformationen nennen derzeit 3,30 € Kurtaxe je erwachsener Person und Tag. Maßgeblich bleibt ausschließlich die für den Aufenthalt geltende örtliche Satzung einschließlich Kurbezirk, Befreiungen, Meldeweg und Abrechnung.

11. Kooperationen und Zusatznutzen

Kooperations- und Zusatznutzenmatrix

Potenzial	Mögliche Partner	Kundennutzen	Priorität
Wellness	Palais Thermal/lokale Anbieter	planbarer Zusatznutzen	hoch
Sommerberg	Bahn, Baumwipfelpfad, WILDLINE	konkreter Reiseplan	hoch
Aktiv/Rad	Verleih, Guide, Werkstatt	sichere Abläufe	mittel–hoch
Frühstück/Genuss	Bäckerei, Café, Hofladen	Komfort und regionale Identität	mittel
Familie	Attraktionen/Schlechtwetterziele	bessere Ferienpassung	mittel
Mobilität	ÖPNV, Taxi, E-Laden	weniger Anreisefriction	mittel
Workation	Kontakte/Arbeitgeber	Nebensaison/Wochenlücken	ergänzend
Wiederkehr	digitale Gästeinformation	Empfehlung und Betreuung	hoch

Einfach erklärt Kooperationen sollen zuerst die Gästereise verbessern und die Positionierung glaubwürdiger machen. Zusatzumsatz oder Partnerschaftsabschlüsse werden nicht geschuldet.

12. **Wellness:** Geprüfte Hinweise und reservierbare Vorteile sind sinnvoll; die private Sauna bleibt das eigene Kernmerkmal.
13. **Sommerberg:** Eine konkrete Reihenfolge mit Fahrzeiten und Schlechtwetteralternative schafft mehr Nutzen als eine Linkliste.
14. **Aktiv/Rad:** Nur kontrollierbare Ausrüstung oder Tourenqualität versprechen; Verfügbarkeit und Haftung transparent halten.
15. **Frühstück/Genuss:** Ein flexibles Willkommenspaket oder verlässliche Empfehlungen sind sinnvoller als ein starres Pflichtpaket.
16. **Familie:** Familiennutzen nur behaupten, wenn Ausstattung, Altersangaben und Sicherheitsinformationen geprüft sind.
17. **Mobilität:** Abholung nur bei verbindlicher Verfügbarkeit und Preis zusagen; Gästekarten-Nutzen aktuell abgleichen.
18. **Workation:** Gemessenes WLAN, geeigneter Tisch, Rechnung und ruhige Zeiten sind Mindestvoraussetzungen.
19. **Wiederkehr:** Rechtssichere, zurückhaltende Kommunikation; keine Werbenutzung von Kontaktdaten ohne Rechtsgrundlage.

Quelle/Datenstatus: BISCHSEL-Partnerhypothesen auf Basis öffentlicher Standortquellen Q3 bis Q5; keine bestehende Kooperation behauptet.

12. Umsetzungsfahrplan und Gesamtfazit

Priorisierte Nächste-Schritte-Matrix

Priorität	Schritt	Inhalt	Ziel
1 – sofort	Zulässigkeit/Dokumente	Baurecht, WEG, Brandschutz, Versicherung, Kurtaxe	Freigabe vor Start
2 – sofort	Betriebsgrundlage	Reinigung, Wäsche, Störung, Zugang, Sauna	Mindeststandard
3 – 2–4 Wochen	Positionierung	Name, Bildkonzept, Texte, Ausstattung	klarer Marktauftritt
4 – 2–4 Wochen	Preise/Kalender	Saison, Mindestaufenthalte, Sperrlogik	buchbare Struktur
5 – zum Start	Plattform/Kommunikation	Inserate, Nachrichten, Anreise, Meldung	reibungsloser Launch
6 – erste 90 Tage	Lernphase	Buchungen, Abbrüche, Feedback, Reinigung	schnelle Korrekturen
7 – nach 6 Monaten	Saisonabgleich	Preise, Nächte, Dauer, Herkunft	Annahmen ersetzen
8 – jährlich	Aktualisierung	Wettbewerb, Regeln, Plattformen, Kooperationen	Momentaufnahme erneuern

Einfach erklärt Recht und Betriebsbereitschaft stehen vor Vermarktung und Preisoptimierung. Die ersten 90 Tage dienen als kontrollierte Lernphase; danach ersetzen echte Daten schrittweise die Musterannahmen.

Gesamtfazit

Das fiktive Musterobjekt passt grundsätzlich in die Bad Wildbader Nachfragewelt. Seine stärkste Marktchance entsteht aus privater Wellnessnutzung, zwei echten Schlafzimmern und einem kompakten Vier-Gäste-Produkt. Der Wettbewerb zeigt zugleich, dass Sauna, Pool, Balkon und hohe Bewertungen bereits verfügbar sind. Erfolg hängt daher weniger von einer Einzelausstattung als von der konsequenten Verbindung aus Prüfung, Positionierung, Bildern, Preissteuerung, Reinigung, Kommunikation und laufendem Lernen ab.

Als interne Bruttomieteinnahmen-Szenarien wurden 13.500 € konservativ, 20.460 € realistisch und 27.690 € optimiert berechnet. Diese Werte sind weder Prognosegarantie noch vollständige Kosten- oder Ergebnisrechnung. Das obere Szenario setzt sehr gute Bewertungen, hohe Verfügbarkeit, professionelle Steuerung und eine nachweisbar passende Mikrolage voraus.

Empfohlener nächster Schritt Bei einem realen Objekt würden zuerst Adresse, Grundriss, Ausstattung, Verfügbarkeit, aktuelle Vermietungsdaten sowie Genehmigungs- und WEG-Unterlagen geprüft. Erst danach würden die hier gezeigten Musterannahmen durch objektbezogene Daten ersetzt.

Auszugscharakter Diese 16 Seiten zeigen einen inhaltlich echten, aber redaktionell gekürzten Premium-Analyseauszug. Die vollständige Analyse enthält zusätzliche Detailbegründungen, Prüfschritte und Vertiefungen; der Auszug definiert keinen verkürzten Leistungsumfang.

13. Quellenverzeichnis

Dynamische Plattform- und Angebotsdaten wurden am 18. August 2026 abgerufen. Vollständige Internetadressen sind als Verknüpfungen hinterlegt. Öffentliche Angaben können sich nach dem Analysestichtag geändert haben.

- Q1 Statistisches Landesamt Baden-Württemberg / DEHOGA BW: Tourismus Baden-Württemberg 2024. [Quelle öffnen](#)
- Q2 Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Tourismus 2025 – Ankünfte auf neuem Höchststand. [Quelle öffnen](#)
- Q3 Touristik Bad Wildbad: Destinations- und Freizeitinformationen. [Quelle öffnen](#)
- Q4 Touristik Bad Wildbad: Highlights, Sommerbergbahn, Baumwipfelpfad, WILDLINE und Thermen. [Quelle öffnen](#)
- Q5 Stadt Bad Wildbad: Ortsrecht, Kurtaxesatzung und Gästekarte. [Quelle öffnen](#)
- Q6 Holidu: Ferienwohnungen in Bad Wildbad – Angebots-, Preis- und Ausstattungsbeobachtung. [Quelle öffnen](#)
- Q7 Airbnb: Marktseite Bad Wildbad – sichtbare Angebotszahl, Bewertungen und Ausstattung. [Quelle öffnen](#)
- Q8 FeWo-direkt: Fewo Talblick mit Schwimmbad. [Quelle öffnen](#)
- Q9 Holidu: Ferienwohnung Schwarzwaldnest. [Quelle öffnen](#)
- Q10 Booking.com: Ferienwohnung Enzblick. [Quelle öffnen](#)
- Q11 Airbnb: Ferienhaus am Fluss. [Quelle öffnen](#)
- Q12 Ferienwohnung Wildneschd: eigene Website. [Quelle öffnen](#)
- Q13 Airbnb: Ferienwohnung Riemer. [Quelle öffnen](#)
- Q14 Holidu: Ferienwohnung Saline. [Quelle öffnen](#)
- Q15 Aura Apart: Wellness pur im Schwarzwald mit Pool und Sauna. [Quelle öffnen](#)
- Q16 Aura Apart: Auszeit im Schwarzwald mit Balkon und Luxusbad. [Quelle öffnen](#)
- Q17 Airbnb: Die Ente an der Enz. [Quelle öffnen](#)
- Q18 Bundesmeldegesetz § 29: Besondere Meldepflicht in Beherbergungsstätten. [Quelle öffnen](#)
- Q19 Landesrecht Baden-Württemberg: Zweckentfremdungsverbotsgesetz. [Quelle öffnen](#)
- Q20 EUR-Lex: Verordnung (EU) 2024/1028 über kurzfristige Vermietung. [Quelle öffnen](#)
- Q21 BISCHSEL Property Management: Leistungs- und Analyseinformationen. [Quelle öffnen](#)
- Q22 BISCHSEL Property Management: Datenschutzhinweise zur Objektanalyse. [Quelle öffnen](#)
- Q23 BISCHSEL Property Management: Property-Management Vermietung PREISLISTE, Stand 07.07.2026; interne Preisgrundlage.

14. Annahmen, Grenzen und manuelle Freigabe

Zentrale Annahmen des Auszugs

20. 78 m², vier Gäste, zwei Schlafzimmer, Balkon, private Infrarotsauna, Stellplatz und schnelles WLAN.
21. 365 grundsätzlich verfügbare Nächte; keine feste Eigennutzung in den Hauptszenarien.
22. Szenarien: 125 × 108 €, 165 × 124 € und 195 × 142 €; Saisonanteile 55/28/17 %.
23. Plattformkosten im Modellvergleich sind reine BISCHHEL-Annahmen; weitere Fremdkosten fehlen.
24. Alle BISCHHEL-PM-Preise netto zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, sofern diese anfällt.

Vollständige Leistungs- und Verwendungsgrenzen

Diese Musteranalyse darf ausschließlich zur Veranschaulichung des Analyseprodukts und zur internen Markt- und Vermietungsorientierung gelesen werden. Sie darf nicht in Businesspläne, Finanzierungsanträge, Förderanträge, Bank-, Investoren-, Verkaufs-, Versicherungs- oder sonstige Drittunterlagen übernommen werden. Eine Weitergabe an Rechtsanwalt, Steuerberater, Architekt, Ingenieur oder andere Fachberater ist nur zur eigenständigen Prüfung sinnvoll; dabei muss die Analyse vollständig einschließlich aller Hinweise weitergegeben werden.

Aussagen zu Zweckentfremdung, Nutzungsänderung, baurechtlicher Nutzung, Bebauungsplan, Bauordnungsrecht, Brandschutz, Stellplätzen, Registrierungspflichten, Beherbergungsrecht, Meldescheinplicht, Kurtaxe, WEG-Recht, Gemeinschaftsordnung, Teilungserklärung, Hausordnung, Nachbarschaftsrecht, steuerlichen Folgen und sonstigen rechtlichen oder behördlichen Vorgaben erfolgen ausschließlich als unverbindliche Orientierung. Vor Umsetzung sind die zuständigen Behörden und geeigneten Fachleute eigenständig einzubeziehen.

Die Haftung für Vorsatz, grobe Fahrlässigkeit sowie Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit bleibt unberührt. Im Übrigen gelten die vertraglich vereinbarten Haftungsbegrenzungen. Nicht geschuldet sind insbesondere die Prüfung oder Verantwortung für Businesspläne, Investitions-, Kauf-, Bau-, Finanzierungs- oder Förderentscheidungen, steuerliche Folgen, rechtliche Zulässigkeit, Genehmigungs- oder Behördenentscheidungen, Plattformscheidungen, Rankingveränderungen, Marktänderungen oder nicht überprüfbare Drittinformationen. Zwingende gesetzliche Haftung bleibt unberührt.

Manuelle Plausibilitätskontrolle und zweckgebundene Übermittlungsfreigabe

Kontrollstatus Die nachfolgenden Felder bleiben bewusst leer. Erst nach einer tatsächlichen menschlichen Kontrolle der konkreten Endfassung dürfen Datum, Name und Zeichen eingetragen werden.

Die Endfassung wurde manuell auf offensichtliche Übertragungsfehler, innere Widersprüche, Rechenlogik, Kennzeichnung von Annahmen und Vorhandensein der vorgeschriebenen Leistungs- und Verwendungsgrenzen kontrolliert. Dies ist keine vollständige Verifikation der Kundendaten, Drittquellen oder tatsächlichen Objektverhältnisse und keine Bestätigung der wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen, baulichen, technischen oder finanziellen Umsetzbarkeit. Für den vereinbarten internen Analysezweck zur Übermittlung freigegeben am: __.__.____

Geprüft durch: _____

Unterschrift/Zeichen: _____