

A wooden sign with a green border hanging from a string. The sign has the text 'Zimmer frei!' written in a dark, sans-serif font. Below the sign, there are four decorative tassels hanging from the bottom edge. The background is a blurred outdoor scene with green foliage and colorful flowers.

Zimmer frei!

2022 | R. Abele

# Kalkulation der Wirtschaftlichkeit von Urlaubsangeboten

## Inhalt

1	Einleitung.....	3
2	Wirtschaftlichkeit von Urlaubsangebote – Ziel der Kalkulation .....	3
3	Fallbeispiel – Um- und Ausbau von Ferienunterkünften.....	7
	Literatur .....	19
	Mitwirkende.....	19

## 1 Einleitung

Sie haben einen landwirtschaftlichen Betrieb und überlegen Wohnungen oder Zimmer an Feriengäste zu vermieten? Sie sind sich aber unsicher, ob es sich lohnt bzw. welchen Preis Sie für Ihr Urlaubsangebot verlangen müssen? Für die Datensammlung „Urlaub auf dem Lande“ (KTBL 2022) hat Renate Abele von der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd (LEL) im Auftrag des KTBL Fallbeispiele durchgerechnet – das Beispiel für eine Ferienwohnung in einen Umbau stellen wir als Auszug zum kostenfreien Download zur Verfügung.

Die Beispielskalkulation zur Wirtschaftlichkeit des Betriebszweigs erfolgt mit einem Formular (LEL, Nr. 162), welches unter folgender Internetadresse zu erreichen ist:

<https://lel.landwirtschaft-bw.de/pb/Lde/Startseite/Unsere+Themen/Diversifizierung>

Das Schema erleichtert die Berechnung für betriebsindividuelle Situationen und Fragestellungen. Es bezieht sich auf die jeweilige Angebotsform und ist auf entsprechende Angebote, z. B. Vermietung von Ferienzimmern, übertragbar.

Im Fallbeispiel werden zur Kalkulation der Wirtschaftlichkeit sowohl Faustzahlen zur Arbeitszeit als auch Pauschalen für die variablen Kosten pro Belegtag genutzt. Exemplarisch werden Szenarien berechnet und verglichen, bei denen sich Belegtage und Preis verändern.

Für jede Einzelfalkulation sind jeweils die Annahmen, z. B. Größe der Ferienwohnungen, Bettenzahl, Preis, Belegtage, geplante Ausstattung und Arbeitszeitaufwand, zu treffen. Mietpreise können je nach Größe der Wohnungen, nach Belegung und Saison variieren. In der Berechnung ist ein durchgängiger Jahrespreis unterstellt – ohne Differenzierung zwischen Haupt- und Nebensaison sowie unabhängig von der Belegungsdauer bzw. Auslastung der Wohnung oder Kurzzeitzuschlag.

Die Berechnung erfolgt mit Bruttoangaben für Einnahmen, welche auf Nettobeträge bereinigt werden, da der Beherbergungsbetrieb der Regelbesteuerung unterliegt.

Hinsichtlich der Bemessung der Abschreibungssätze wird ein betriebswirtschaftlicher Ansatz gewählt. Steuerrechtliche Vorgaben, die stellenweise abweichende AfA-Sätze zulassen, bleiben unberücksichtigt.

Der Auftrag des KTBL wurde von der LEL mit Mitteln des KTBL-Arbeitsprogramms „Kalkulationsunterlagen“ finanziert.

## 2 Wirtschaftlichkeit von Urlaubsangeboten – Ziel der Kalkulation

Vor Beginn einer Investition dient die Kalkulation als Entscheidungshilfe dazu, den voraussichtlichen Ertrag zu ermitteln. Im laufenden Betrieb bildet die Berechnung mit den eigenen erwirtschafteten Zahlen als Nachkalkulation den tatsächlichen wirtschaftlichen Erfolg ab.

Aus den ermittelten Werten lassen sich Kennzahlen ableiten sowie jeweilige Stärken und Schwächen gut erkennen. Dies bietet sich an, wenn der Betriebszweig gerade erst aufgebaut wird oder das bestehende Angebot weiterentwickelt werden soll oder die nachfolgende Generation vor der Übernahme steht.

Zusätzlich lassen sich Ansätze zur Optimierung für die Gästebeherbergung darstellen.

Für die betriebsindividuelle Situation schafft die Kalkulation eine Grundlage und Voraussetzung, um potenziellen Anbietern Entscheidungshilfen für die erforderliche Arbeitskapazität wie auch den Einkommensbeitrag zu geben.

Das Unternehmen erhält so für sein konkretes Vorhaben Antworten auf grundsätzliche Planungsfragen:

- Lohnt sich die Investition in den Betriebszweig Gästebeherbergung?
- Welche Kosten fallen für Investitionen an?
- Welcher Finanzbedarf entsteht (Liquiditätsplanung)?
- Wie viel Arbeitszeit ist erforderlich und wie hoch ist der zu erwartende Stundenlohn (AKh-Verwertung)?
- Welchen Einkommensbeitrag kann der Gastgeber erzielen?
- Wo liegt die Gewinnschwelle?
- Welche Mindestauslastung bzw. -vermietung ist erforderlich?
- Welche Stärken hat das Angebot, welche Schwächen gilt es zu vermeiden?

### Kalkulation und Berechnung von Planungsdaten

Ziel ist:

- Die Ermittlung des Investitionsbedarfs
- Eine Übersicht der fixen und variablen Kosten
- Die Deckung der Gesamtkosten der Investition
- Die Liquiditätsplanung
- Ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis
- Die angemessene Vergütung der Arbeitszeit
- Die Entlohnung von Eigenkapital

### Wann sind Maßnahmen wirtschaftlich?

Die Wirtschaftlichkeit ist ein Maß für die Effizienz einer Maßnahme. Der Betriebszweig ist wirtschaftlich, wenn

- die entstandenen Kosten gedeckt sind,
- die Verzinsung des eingesetzten Kapitals erreicht wird und
- langfristig ein ausreichendes Entgelt für die gesamte Arbeit einschließlich der unternehmerischen Tätigkeit erzielt wird.

Insbesondere ist die eingesetzte Arbeitszeit angemessen zu entlohnen. Hierzu können der jeweilige ortsübliche Lohn und die Lohnnebenkosten für Hilfs- sowie Saisonkräfte oder – bei eigenem Einsatz – höhere Werte als Maßstab herangezogen werden.

### Rahmenbedingungen zur Kalkulation – allgemein

Der Einstieg in die Gästebeherbergung verursacht in der Regel hohe Investitionen. Einfluss darauf haben die Baumaßnahme, die Ausstattung wie auch der Umfang des Angebots. Ebenso sind Außenanlagen sowie Freizeiteinrichtungen zu finanzieren. Die Kosten und die Finanzierung gehen als entscheidende Größe in die Kalkulation ein. Das erforderliche Kapital wird langfristig gebunden. Fremdmittel müssen fristgerecht zurückgezahlt werden. Der wirtschaftliche Erfolg des Betriebszweigs ist daher essenziell.

### Kapitaleinsatz

Folgende Faktoren beeinflussen den Kapitaleinsatz:

- Erforderliche Neu-, Aus- bzw. Umbaumaßnahmen
- Art und Umfang des Angebots
- Gestaltung der Außenanlagen und Freizeiteinrichtungen
- Qualitätsniveau der Ausstattung

### Finanzierung der Maßnahme

Die Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel und/oder Fremdmittel. Im Einzelfall kann darüber hinaus eine Investitionsförderung in Betracht kommen. Die meisten Bundesländer nutzen Mittel der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK) zur Kofinanzierung. Die Förderung ist von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich ausgestaltet.

### Förderung von Investitionen in den Landtourismus

Investitionen in den Landtourismus und die Direktvermarktung werden von den Ländern gefördert. Detaillierte Informationen sind den Entwicklungsprogrammen sowie den Förderrichtlinien des jeweiligen Bundeslandes zu entnehmen. Einen Förderwegweiser für Landtourismus und Direktvermarktung bietet das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) unter [www.bmel.de](http://www.bmel.de).

Im Rahmen der GAK können landwirtschaftliche Betriebe bei Investitionen in nicht landwirtschaftliche Tätigkeiten (Diversifizierung) gefördert werden. Die Förderung zielt darauf ab, Inhaber landwirtschaftlicher Unternehmen bei der Erschließung zusätzlicher Einkommensquellen aus selbstständiger Tätigkeit außerhalb der Landwirtschaft zu unterstützen, um so deren Lebens- und Wettbewerbsfähigkeit zu verbessern und auf diese Weise einen Beitrag zur Erhaltung der Wirtschaftskraft der ländlichen Räume zu leisten. Gefördert werden zum Beispiel Investitionen in Hofläden, Urlaub auf dem Lande und Hofgastronomie.

Gefördert werden beispielsweise Investitionen in

- die Errichtung, den Erwerb oder die Modernisierung von Gebäuden,
- die Erstsanschaffung von neuen Maschinen und Anlagen,
- allgemeine Aufwendungen wie Architekten- und Ingenieurleistungen, Baugenehmigungen, Beratungsgebühren, Durchführbarkeitsstudien und andere Kosten der Vorplanung, die in direktem Zusammenhang mit der Durchführung der Investition stehen,
- den Bereich „Urlaub auf dem Lande“ bis zu einer Gesamtkapazität von 25 Gästebetten,
- die Verarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher und landwirtschaftsnaher Produkte (zum Beispiel Hofläden).

Gefördert werden in der Regel:

- Unternehmen – unbeschadet der gewählten Rechtsform –, bei denen mehr als 25 Prozent der Umsatzerlöse aus der Landwirtschaft kommen und die die Mindestgröße nach dem Gesetz über die Alterssicherung der Landwirte erreichen oder überschreiten,
- Unternehmen, die einen landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaften und unmittelbar kirchliche, gemeinnützige oder mildtätige Zwecke verfolgen und

- Inhaber landwirtschaftlicher Einzelunternehmen, deren Ehegatten sowie mitarbeitende Familienangehörige – soweit sie in räumlicher Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb, das heißt auf der Hofstelle – erstmalig eine selbstständige Existenz gründen oder entwickeln.

Die Förderung wird als Zuschuss gewährt, der bis zu 25 Prozent der förderfähigen Kosten betragen kann, wobei das Mindestinvestitionsvolumen 10.000 Euro beträgt. Ob Vorhaben förderfähig sind, muss im Einzelfall geklärt werden. Die Kalkulation der Wirtschaftlichkeit ist Grundlage für die Förderfähigkeit.

### **Fixe Kosten**

Die Ausstattungsqualität – Wertigkeit – des Angebots beeinflusst entscheidend den Finanzbedarf sowie die daraus resultierenden fixen Kosten. Sie werden auch als Bereitstellungskosten bezeichnet. Diese entstehen grundsätzlich unabhängig von der jeweiligen Auslastung der Ferienunterkünfte. Die Kosten für Marketing, Versicherungen und sonstige Aufwendungen zählen ebenfalls hierzu.

### **Abschreibung**

Gebäude und Einrichtungen für „Urlaub auf dem Lande“ unterliegen im Laufe der Nutzung einer Wertminderung. Diese verteilt sich auf die Nutzungsdauer. Wirtschaftliches Handeln hat den Werterhalt zum Ziel. Deshalb wird die Wertminderung als Abschreibung auf die Nutzungsdauer umgelegt und als fixe Kosten behandelt. Der Effekt ist eine kalkulatorische Ansparung für die wertgleiche Wiederbeschaffung. Sie entspricht der steuerlichen Absetzung für Abnutzung (AfA). Über die fixen Kosten der Investition erfolgt die Verteilung des eingesetzten Kapitals auf die Nutzungsdauer. In Abhängigkeit der durchschnittlichen Nutzungsdauer sowie der Nutzungsintensität erfolgt die Berechnung des Abschreibungsansatzes.

### **Instandhaltungskosten**

Sie berücksichtigen Reparaturen und Instandhaltung und werden über den gesamten Zeitraum der Nutzungsdauer gemittelt. Der Ansatz liegt zwischen 1 und 4% vom Anschaffungspreis.

### **Einnahmen und Erlöse pro Jahr**

Die Einnahmen hängen von den Belegtagen, dem Grad der Auslastung (Anzahl der Personen in der Ferienunterkunft) und dem Preis der Wohnungen und Zimmer ab. Im Zuge einer Kalkulation wird zunächst das geplante oder bestehende Angebot möglichst genau erfasst. Neben den Einnahmen aus der Vermietung von Gästezimmern und Ferienwohnungen zählen hierzu andere Angebote jeglicher Art, wie z.B. Frühstückservice, zusätzliche Raumvermietung, Wanderungen oder Fahrradverleih. Durch weitere Serviceleistungen, die mit dem Urlaubsangebot in Verbindung stehen, können zusätzliche Einnahmen generiert werden.

### **Variable Kosten**

Warenkosten, Kosten für Betriebsmittel und Betriebsstoffe sowie Betriebs- und Verwaltungskosten werden ebenso wie die Lohnkosten berücksichtigt. Variable Kosten sind abhängig von der Auslastung; sie entstehen erst mit der tatsächlichen Vermietung von Ferienunterkünften.

### Deckungsbeitrag und Gewinn

Das Kalkulationsschema ermöglicht es, fixe und variable Kosten zu ermitteln, aus denen sich der Deckungsbeitrag und Gewinn ableiten. Auswirkungen, die sich aus variablen Annahmen auf das wirtschaftliche Ergebnis ergeben, lassen sich auf dieser Grundlage aufzeigen.

### Berechnungsweg

Einnahmen/Erlöse	
÷ variable Kosten	
= Deckungsbeitrag	
÷ fixe Kosten (AfA, Instandhaltung)	
÷ Finanzierungskosten	
= Einkommensbeitrag	

## 3 Fallbeispiel – Um- und Ausbau von Ferienunterkünften

Das Fallbeispiel liegt in einer ländlichen Gemeinde (ca. 2.000 Einwohner) in einem Naturpark. Nahversorgung für den täglichen Bedarf ist vorhanden. Wander- und Radwege führen hinter dem Betrieb vorbei. Im Winter sind gespurte Loipen in unmittelbarer Nähe erreichbar. Die Unternehmerfamilie überlegt Ferienunterkünfte zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit und weiteren Streuung des Unternehmerrisikos anzubieten. Insbesondere erhoffen sich die Betriebsleiter damit die Erschließung einer neuen Einkommensquelle wie auch Synergieeffekte mit dem örtlichen Tourismus.

Im Zuge einer Teilaussiedlung stehen – teilweise renovierungsbedürftige – Gebäudeteile leer. Ein grobes Unternehmenskonzept liegt vor. Die Familie plant den Um- und Ausbau der vorhandenen Gebäude für 2 Ferienwohnungen mit je 4 Betten. Sobald sich der Betriebszweig „Urlaub auf dem Lande“ etabliert hat, ist in einem nächsten Schritt vorgesehen, eine weitere Wohneinheit im Dachgeschoss auszubauen.

### Ausgaben, Investitionen

Zunächst wird eine Kostenschätzung für die Baumaßnahme vorgenommen (Tab. 1). Bei der Ermittlung der Investitionskosten (nach Kostenrechnung DIN 276:2018–12 Kosten im Bauwesen) ergeben sich Kosten für den Umbau in Höhe von 238.500 € (150 m<sup>2</sup> x 1.590 €) netto. Der Außenbereich des Anwesens befindet sich in einem gepflegten Zustand, sodass hier keine weiteren Kosten zu erwarten sind. Der Anschaffungswert für die Wohnungseinrichtung wird mit 39.300 € (150 m<sup>2</sup> x 260 €) kalkuliert. Die Höhe der Investition beträgt in Summe 277.800 € zzgl. MwSt. Der Finanzierungsbedarf liegt bei 108.350 € (Tab. 2).

Tab. 1: Übersicht der Investitionsausgaben (Um- und Ausbau von Ferienunterkünften)

Kosten	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Kosten €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Kosten gesamt €
Gebäudekosten	150	1.590	238.500
Außenbereich	–	110	0
<b>Summe</b>			<b>238.500</b>
Ausstattung, Einrichtung	150	262	39.300
<b>Gesamtkosten</b>			<b>277.800</b>

Tab. 2: Finanzierung (Um- und Ausbau von Ferienunterkünften)

Finanzierung	Kapitalhöhe in €
Eigenkapital	100.000
Fördermittel: Agrarinvestitionsförderung, Zuschuss von 25 % der förderfähigen Kosten	69.450
Finanzierungsbedarf <sup>1)</sup>	108.350

<sup>1)</sup> Finanzierungsbedarf = Gesamtkosten abzüglich Eigenkapital und Fördermittel.

### Leistungen und Einnahmen

Die durchschnittliche Belegung der Wohnungen wird mit 3 Personen angenommen. Der Grundpreis für beide Ferienwohnungen beträgt 69 € für 2 Personen, jede weitere Person kostet zusätzlich 5 €. Bruttoeinnahmen betragen somit pro Wohnung und Belegtag 74 €. Es wird ein durchschnittlicher Aufenthalt von fünf bis sieben Tagen und 180 Belegtagen angenommen (Tab. 3).

Tab. 3: Erlöse aus dem Gästebetrieb (Um- und Ausbau von Ferienunterkünften)

Erlöse brutto eingeben!	Belegung Betten	Größe (m <sup>2</sup> )	Preis/Tag (€)	Belegtage Anzahl	Erlös (€) (netto)	MwSt (%)	Erlös (€) (brutto)	
<b>Leistungen</b>								
FeWo 1	3	70,00	74,00	180	12.449	7,00	13.320	Gesamt (€) (netto)
FeWo 2	3	80,00	74,00	180	12.449	7,00	13.320	
FeWo 3						7,00		Gesamt (€) (brutto)
FeWo 4						7,00		
Frühstück						19,00		26.640

(Ausschnitt aus dem Formblatt LEL, Nr. 162)

### Variable Kosten

Kalkulatorisch ergeben sich bei einer durchschnittlichen Belegung mit drei Personen und 180 Belegtagen Kosten in Höhe von 2,13 € netto pro Person und Belegtag bzw. gemittelt 6,39 € pro Wohnung und Tag. Die variablen Gesamtkosten belaufen sich auf 2.296 € pro Jahr (Tab. 4)

Sind im Betriebszweig Arbeitskräfte beschäftigt, so sind diese Lohnkosten bei den variablen Kosten zu berücksichtigen. Dies führt zu höheren variablen Kosten.

Tab. 4: Variable Kosten der Gästebeherbergung (Um- und Ausbau von Ferienunterkünften)

Variable Kosten	Preise netto	Verbrauchs- tage	Verbrauchs- menge	Preis (€) / Einheit	Kosten (€) (netto)	MwSt (%)	Kosten (€) (brutto)	
Strom,	kwh/p/d	1.080	3,25	0,25	878	19,00	1.044	Kosten/p/d (€) netto
Wasser, incl. Abw.	m <sup>3</sup> /p/d	1.080	0,13	4,11	577	19,00	687	
	beh. Fläche	kwh/m <sup>2</sup> /a	kwh/a					2,13
Heizung	150,00	89	13.350	0,06	841	19,00	1.001	Ges. Kost. (€) (netto)
Wäsche						19,00		
Lohn für FremdAK								2.296
Lebensmittel						7,00		Ges. Kost. (€) (brutto)
Sonstiges						19,00		

(Ausschnitt aus dem Formblatt LEL, Nr. 162)

### Deckungsbeitrag

Nach Abzug der variablen Kosten ergibt sich in diesem Beispiel ein Deckungsbeitrag in Höhe von 22.602 € netto.

### Fixe Kosten

Die Umbaukosten liegen bei 238.500 € (pro Wohneinheit 119.250 €). Bei einer Nutzungsdauer von 25 Jahren liegt die Abschreibung der Investition bei 4% der Baukosten. Die Instandhaltung ist in Tabelle 5 mit 1% jährlich berücksichtigt.

Für die Einrichtung werden 39.300 € (pro Wohnung 19.650 €) veranschlagt. Bei der Einrichtung wird eine Nutzungsdauer von 10 Jahren angenommen, woraus eine Abschreibung in Höhe von 10% resultiert. Für die Instandhaltung werden 2% jährlich angesetzt. Steuerliche Vorgaben, die partiell andere Abschreibungssätze zulassen („Afa-Tabellen“), bleiben unberücksichtigt.

Es entstehen keine Anschaffungskosten für Außenanlagen bzw. den Außenbereich.

Für Werbung, Marketingmaßnahmen, Versicherungen, Gebühren und sonstige Kosten (z.B. Kraftstoffe, Korrespondenz, Blumenschmuck) werden kalkulatorische Kosten pauschal in Höhe von 2.740 € pro Jahr angenommen:

- Versicherungen (Gebäude, Haftpflicht) 500 €/a
- Werbung (Website, Katalog, Annoncen) 1.500 €/a
- Gebühren, Beiträge (z. B. Müll) 500 €/a
- Steuern (z. B. Grundsteuern) 240 €/a

Tab. 5: Fixe Kosten, Einkommensbeitrag und Rentabilitätsrechnung (Um- und Ausbau von Ferienunterkünften)

Feste Kosten		Anschaffungswert	AfA	Instandhaltung	netto	MwSt	brutto	
Investitionskosten netto		(€)	(%)	(%)	(€)	(%)		
<b>AfA, Instandhaltung</b>	Gebäude	238.500	4,00 %	1,00 %	9.540,00		9.540	
	Einrichtung	39.300	10,00 %	2,00 %	3.733,50		3.734	
	Außenbereich	0	5,00 %	2,00 %	0,00			
	Betreuung, Lizenzen u.ä.				0,00			
versicherungen	Gebäude, Haftpflicht				500	0,00	500	Fixkost. (€) (netto)
Werbung	Homepage, Katalog, Annoncen				1.500	19,00	1.785	<b>17.368</b>
Gebühren, Beiträge	Müll, ....				500	0,00	500	Fixkost.
Steuern (z.B. Grundsteuer)					240	0,00	240	(€) (brutto)
	Fördersatz	25,00 %	Zinsen FK	2,50 %	1.354	0,00	1.354	<b>17.653</b>

Rentabilität eingesetzte Faktoren (Basis Netto-Einkommensbeitrag)					
Arbeitszeit (ohne Fremd-AK)	Akh	360			
	Zins	Betrag (€)			(€) bzw. %
Zinsansatz eingesetztes Eigenkapital	2,00%	100.000	=>	1.000	
=> Entlohnung eingesetzte Arbeit			gesamt:	4.234	<b>11,76 €</b>
oder: Lohnansatz	15,00	(€)/Akh	=>	5.400	
=> Verzinsung eingesetztes Eigenkapital	EK/2	50.000	gesamt:	-166	<b>0,00 %</b>

(Ausschnitt aus dem Formblatt LEL, Nr. 162)

### Lohnansatz und Arbeitszeitbedarf

Der Lohnansatz (kalkulatorische Kosten) der Unternehmer (der nicht entlohnten Arbeitskraft) beträgt in diesem Beispiel 15 € pro Stunde.

Für Betreuung, Versorgung der Gäste, Reinigung, Management, Wäschepflege, Fortbildung, Blumenpflege fallen pro Belegtag ca. 1 AKh pro Ferienwohnung an. Somit liegt die kalkulatorische Gesamtarbeitszeit mit 180 Belegtagen pro Ferienwohnung bei 360 AKh für beide Ferienwohnungen. Für dieses Beispiel entspricht dieser Wert 5.400 € pro Jahr.

### Zinsansatz

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Beispiel mit 100.000 € Eigenkapital sowie 108.350 € Fremdkapital. Die Maßnahme wird mit 25% Zuschuss der zuwendungsfähigen Kosten über das Agrarinvestitionsförderungsprogramm (AFP), Teil B gefördert. Die Mehrwertsteuer wird zurückerstattet und muss daher nur kurzfristig zwischenfinanziert werden. Diese Zwischenfinanzierung wirkt sich im Kalkulationsbeispiel nicht auf die Investitionskosten aus.

Die Zinskosten für Fremdkapital sind im Fallbeispiel mit dem Zinsansatz von 2,5% berücksichtigt.

Es entstehen jährlich Kosten in Höhe von 1.354 €, welche den fixen Kosten zuzurechnen sind.

Fixe Kosten bilden den überwiegenden Anteil der anfallenden Gesamtkosten. Sie belaufen sich im Durchschnitt auf bis zu 90% der Gesamtkosten. Jeder zusätzliche Belegtag, alternativ ein höherer Mietpreis, verbessert die Rentabilität des Betriebszweigs deutlich, weil damit die fixen Kosten besser verteilt werden können.

Mit dem kalkulierten Einkommensbeitrag in Höhe von 5.234 € pro Jahr ist die Betriebsleiterfamilie nicht zufrieden, ebenso wenig mit der Verwertung der eingesetzten Arbeitszeit in Höhe von 11,76 € pro Stunde. Die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitales fiel bei einem Lohnansatz von 15 €/AKh negativ aus.

### Gewinnschwelle

Der Kostenpunkt, bei dem die Erlöse die Gesamtkosten decken, beantwortet die Betrachtung von Mindestbelegung und Mindestpreis. Welcher Preis bzw. wie viele Belegtage müssen mindestens erzielt werden, damit die Vermietung von Ferienunterkünften kostendeckend ist und eine ausreichende Verwertung der eingesetzten eigenen Arbeitsleistung gewährleistet ist?

### Kalkulation des Mindestpreises

Wie hoch muss der Mietpreis mindestens sein, um bei angenommener Belegung von 180 Tagen eine angemessene Entlohnung von 15 € pro Arbeitsstunde zu erreichen? Der Mindestpreis, d.h. der Mietpreis, bei dem sämtliche fixen und variablen Kosten inklusive Lohnansatz gerade gedeckt sind, liegt in diesem Fallbeispiel aufgrund der unterschiedlichen Wohnflächen bei netto 66,25 € und 72,99 € bzw. brutto 70,89 € und 78,10 € (Tab. 6). Ab diesen täglichen Vermietungspreisen können die Gastgeber einen adäquaten Einkommensbeitrag aus dem Betriebszweig „Urlaub auf dem Lande“ erwirtschaften.

Tab. 6: Erforderlicher Mindestpreis (Um- und Ausbau von Ferienunterkünften)

Mindestpreis bei einem Stundenlohn von (€):							15,00	
	Belegung Personen	Akh/ Belegtag	Belegtage T	Var. Kost. (€) / Belegtag	Fixkosten (€) / Belegtag	Lohnansatz (€) / WE	Preis / Tag (€), netto	Preis / Tag (€), brutto
FeWo 1	3	1,00	180	6,22	45,03	15,00	66,25	70,89
FeWo 2	3	1,00	180	6,53	51,46	15,00	72,99	78,10
FeWo 3	0							
FeWo 4	0							
FeWo 5	0							

(Ausschnitt aus dem Formblatt LEL, Nr. 162)

Zur Ermittlung des Mindestpreises werden die jährlichen fixen Kosten und die belegunabhängigen Energiekosten addiert. Diese Kosten werden anteilig, je nach Größe der Wohnungen, zugeordnet und durch die Anzahl der angenommenen Belegtage dividiert. Hieraus ergibt sich der Betrag der fixen Kosten pro Belegtag.

Zu diesem Betrag addieren sich die verbrauchsabhängigen, also variablen Kosten, die sich aus Wasser- und Stromverbrauch ergeben, multipliziert mit der Anzahl der angenommenen Gäste. Ergänzt um den jeweiligen Lohnansatz ergibt sich hieraus der Nettomindestpreis, welcher um die Umsatzsteuer ergänzt werden muss, um einen Mindestpreis zu ermitteln.

### Kalkulation der Mindestbelegung

Die Mindestbelegung gibt an, wie viele Belegtage erforderlich sind, um gerade kostendeckend („schwarze Null“) zu vermieten. Parallel dazu ermittelt die Familie, wie viele Belegtage erforderlich sind, um bei gegebenem Preisniveau Vollkostendeckung zu erreichen.

Bei dem veranschlagten durchschnittlichen Mieterlös in Höhe von 74 € (brutto) pro Tag und Wohnung sind die anfallenden Kosten, unter Berücksichtigung der angestrebten Entlohnung der Unternehmer von 15 € pro AKh, bei einer durchschnittlichen Vermietungsdauer von 182 Tagen gedeckt – 170 bzw. 194 Tage (Tab. 7).

Tab. 7: Erforderliche Mindestbelegtage (Um- und Ausbau von Ferienunterkünften)

Mindestbelegtage bei einem Stundenlohn von (€): 15,00				Var. Kost. (€) / Belegtag	Fixkosten (€) / Jahr	Lohnansatz (€) / WE	Preis / Tag (€), netto	Preis/Tag (€), brutto
	Belegung Personen	Akh/ Belegtag	Belegtage T					
FeWo 1	3	1,00	170	4,04	8.497,50	15,00	69,16	74,00
FeWo 2	3	1,00	194	4,04	9.711,43	15,00	69,16	74,00
FeWo 3								
FeWo 4								
FeWo 5								
<b>Mittelwert</b>			<b>182</b>					

(Ausschnitt aus dem Formblatt LEL, Nr. 162)

### Variante I – Erhöhung der Preise

Im Folgenden wird eine Preiserhöhung um 20% kalkuliert, um die Auswirkung auf die Rentabilität zu prüfen. Anstatt 74 € werden für jede Ferienwohnung 88,80 € als täglicher durchschnittlicher Mietpreis festgesetzt (Tab. 8).

Tab. 8: Entwicklung des Einkommensbeitrages durch Preisänderung bei konstanter Auslastung (Um- und Ausbau von Ferienunterkünften)

Entwicklung des Einkommensbeitrages durch Preisänderung bei konstanter Auslastung								
	Belegung Personen	Akh/ Belegtag	Belegtage T	Var. Kost. (€) / Belegtag	Fixkosten (€) / Belegtag	Lohnansatz (€) / WE	Preis / Tag (€), netto	Preis/Tag (€), brutto
FeWo 1	3,00	1,00	180,00	6,22	45,03	15,00	82,99	88,80
FeWo 2	3,00	1,00	180,00	6,53	51,46	15,00	82,99	88,80
FeWo 3								
FeWo 4								
FeWo 5								
<b>Einkommensbeitrag</b>								<b>10.213</b>

(Ausschnitt aus dem Formblatt LEL, Nr. 162)

Es zeigt sich, dass sich durch eine Erhöhung der Preise um 20% der jährliche Einkommensbeitrag um rund 5.000 € (10.213 € im Vergleich zu 5.234 €) steigern ließe. Die Verwertung der eingesetzten Arbeitszeit würde durch diese Maßnahme mehr als verdoppelt (25,59 € im Vergleich zu 11,76 €/AKh).

**Risikoabschätzung**

Welche Auswirkungen eine geringere Belegung durch höhere Preise nach sich ziehen könnten, wird in Tabelle 9 ermittelt. Mit wie vielen Belegtagen kann dasselbe wirtschaftliche Ergebnis im Vergleich zur Ausgangssituation erreicht werden?

Im Ausgangsszenario wurden 180 Belegtage pro Ferienwohnung bei einem durchschnittlichen Preis von 74 € brutto pro Tag unterstellt. Hieraus resultierte ein jährlicher Einkommensbeitrag in Höhe von 5.234 €.

Tab. 9: Ergebnis bei konstantem Einkommensbeitrag und angenommenen Alternativpreisen (Um- und Ausbau von Ferienunterkünften)

Belegtage bei einem Stundenlohn von (€):		15,00		und alternativen Preisen, Einkommensbeitrag konstant				
	Belegung Personen	Akh/ Belegtag	Belegtage T	Var. Kost. (€) / Belegtag	Fixkosten (€) / Jahr	Lohnansatz (€) / WE	Preis / Tag (€), netto	Preis/Tag (€), brutto
				incl. Hzg.				
FeWo 1	3	1,00	133	4,04	8.497,50	15,00	82,99	88,80
FeWo 2	3	1,00	152	4,04	9.711,43	15,00	82,99	88,80
FeWo 3								
FeWo 4								
FeWo 5								
		Mittelwert	142					
<b>Einkommensbeitrag</b>								<b>5.234</b>

(Ausschnitt aus dem Formblatt LEL, Nr. 162)

Es zeigt sich, dass bereits bei einer mittleren Belegung der Ferienwohnung von 142 Tagen – im Vergleich zur Ausgangskalkulation mit 180 Belegtagen – dasselbe wirtschaftliche Ergebnis bei gleichzeitig reduziertem Arbeitseinsatz erreicht wird. Gleichzeitig reduziert sich der Arbeitszeitbedarf von 360 AKh pro Jahr auf 285 AKh.

**Variante II – Veränderung der Wirtschaftlichkeit durch erhöhte Auslastung und Förderung**

In den Tabellen 10 und 11 wird das bisherige Fallbeispiel mit 180 Belegtagen mit und ohne Förderung durchgerechnet.

Tab. 10: Kalkulation der Wirtschaftlichkeit bei angenommenen 180 Belegtagen, mit Förderung (Um- und Ausbau von Ferienunterkünften)

Umbau Ferienwohnung incl. Förderung 180d 2019

Erlöse brutto eingeben!	Belegung Betten	Größe (m²)	Preis/Tag (€)	Belegtage Anzahl	Erlös (€) (netto)	MwSt (%)	Erlös (€) (brutto)	
<b>Leistungen</b>								
FeWo 1	3	70,00	74,00	180	12.449	7,00	13.320	Gesamt
FeWo 2	3	80,00	74,00	180	12.449	7,00	13.320	(€) (netto)
FeWo 3						7,00		<b>24.897</b>
FeWo 4						7,00		Gesamt
FeWo 5						7,00		(€) (brutto)
Frühstück						19,00		<b>26.640</b>

Variable Kosten	Preise netto	Verbrauchs- tage	Verbrauchs- menge	Preis (€) / Einheit	Kosten (€) (netto)	MwSt (%)	Kosten (€) (brutto)	
Strom,	kwh/p/d	1.080	3,25	0,25	878	19,00	1.044	Kosten/p/d
Wasser, incl. Abw.	m³/p/d	1.080	0,13	4,11	577	19,00	687	(€) netto
	beh. Fläche	kwh/m²/a	kwh/a					<b>2,13</b>
Heizung	150,00	89	13.350	0,06	841	19,00	1.001	Ges. Kost.
Wäsche						19,00		(€) (netto)
Lohn für FremdAK								<b>2.296</b>
Lebensmittel						7,00		Ges. Kost.
Sonstiges						19,00		(€) (brutto)
								<b>2.732</b>

<b>Deckungsbeitrag</b>	netto	<b>22.602</b>
	brutto	<b>23.908</b>

Feste Kosten	Anschaffungswert	AfA	Instandhaltung	netto	MwSt	brutto		
Investitionskosten netto	(€)	(%)	(%)	(€)	(%)			
<b>AfA, Instandhaltung</b>	Gebäude	238.500	4,00 %	1,00 %	9.540,00		9.540	
	Einrichtung	39.300	10,00 %	2,00 %	3.733,50		3.734	
	Außenbereich	0	5,00 %	2,00 %	0,00			
	Betreuung, Lizenzen u.ä.				0,00			
Versicherungen	Gebäude, Haftpflicht			500	0,00	500	Fixkost.	
Werbung	Homepage, Katalog, Annoncen			1.500	19,00	1.785	<b>17.368</b>	
Gebühren, Beiträge	Müll, ....			500	0,00	500	Fixkost.	
Steuern (z.B. Grundsteuer)				240	0,00	240	(€) (brutto)	
	Fördersatz	25,00 %	Zinsen FK	2,50 %	1.354	0,00	1.354	<b>17.653</b>

<b>Einkommensbeitrag</b>	<b>5.234</b>
--------------------------	--------------

Rentabilität eingesetzte Faktoren (Basis Netto-Einkommensbeitrag)					
Arbeitszeit (ohne Fremd-AK)	Akh	360			
	Zins	Betrag (€)			(€) bzw. %
Zinsansatz eingesetztes Eigenkapital	2,00%	100.000	=>	1.000	
=> Entlohnung eingesetzte Arbeit			gesamt:	4.234	<b>11,76 €</b>
oder: Lohnansatz	15,00	(€)/Akh	=>	5.400	
=> Verzinsung eingesetztes Eigenkapital	EK/2	50.000	gesamt:	-166	<b>0,00 %</b>

Fortsetzung nächste Seite

Umbau Ferienwohnung

incl. Förderung

180d

2019

Mindestpreis bei einem Stundenlohn von (€): 15,00							Preis / Tag (€), netto	Preis / Tag (€), brutto
	Belegung Personen	Akh/ Belegtag	Belegtage T	Var. Kost. (€) / Belegtag	Fixkosten (€) / Belegtag	Lohnansatz (€) / WE		
FeWo 1	3	1,00	180	6,22	45,03	15,00	66,25	70,89
FeWo 2	3	1,00	180	6,53	51,46	15,00	72,99	78,10
FeWo 3	0							
FeWo 4	0							
FeWo 5	0							

Mindestbelegtage bei einem Stundenlohn von (€): 15,00							Preis / Tag (€), netto	Preis / Tag (€), brutto
	Belegung Personen	Akh/ Belegtag	Belegtage T	Var. Kost. (€) / Belegtag	Fixkosten (€) / Jahr	Lohnansatz (€) / WE		
FeWo 1	3	1,00	170	4,04	8.497,50	15,00	69,16	74,00
FeWo 2	3	1,00	194	4,04	9.711,43	15,00	69,16	74,00
FeWo 3								
FeWo 4								
FeWo 5								
			Mittelwert	182				

Entwicklung des Einkommensbeitrages durch Preisänderung bei konstanter Auslastung								
	Belegung Personen	Akh/ Belegtag	Belegtage T	Var. Kost. (€) / Belegtag	Fixkosten (€) / Belegtag	Lohnansatz (€) / WE	Preis / Tag (€), netto	Preis / Tag (€), brutto
FeWo 1	3,00	1,00	180,00	6,22	45,03	15,00	82,99	88,80
FeWo 2	3,00	1,00	180,00	6,53	51,46	15,00	82,99	88,80
FeWo 3								
FeWo 4								
FeWo 5								
<b>Einkommensbeitrag</b>								<b>10.213</b>

Rentabilität eingesetzte Faktoren (Basis Netto-Einkommensbeitrag)					
Arbeitszeit (ohne Fremd-AK), bei alternativen Preisen		Akh	360		(€) bzw. %
		Zins			
Zinsansatz eingesetztes Eigenkapital		2,00%	100.000	=>	1.000
=> Entlohnung eingesetzte Arbeit				gesamt:	9.213
oder: Lohnansatz		15,00	(€)/Akh	=>	5.400
=> Verzinsung eingesetztes Eigenkapital		EK / 2	50.000	gesamt:	4.813
					<b>10,00 %</b>

Belegtage bei einem Stundenlohn von (€): 15,00 und alternativen Preisen, Einkommensbeitrag konstant								
	Belegung Personen	Akh/ Belegtag	Belegtage T	Var. Kost. (€) / Belegtag	Fixkosten (€) / Jahr	Lohnansatz (€) / WE	Preis / Tag (€), netto	Preis / Tag (€), brutto
						incl. Hzg.		
FeWo 1	3	1,00	133	4,04	8.497,50	15,00	82,99	88,80
FeWo 2	3	1,00	152	4,04	9.711,43	15,00	82,99	88,80
FeWo 3								
FeWo 4								
FeWo 5								
			Mittelwert	142				
<b>Einkommensbeitrag</b>								<b>5.234</b>

Rentabilität eingesetzte Faktoren (Basis Netto-Einkommensbeitrag)					
Arbeitszeit (ohne Fremd-AK), bei alternativen Preisen		Akh	285		(€) bzw. %
		Zins	Betrag (€)		
Zinsansatz eingesetztes Eigenkapital		2,00%	100.000	=>	1.000
=> Entlohnung eingesetzte Arbeit				gesamt:	4.234
oder: Lohnansatz		15,00	(€)/Akh	=>	4.271
=> Verzinsung eingesetztes Eigenkapital		EK / 2	50.000	gesamt:	963
					<b>2,00 %</b>

(Ausschnitt aus dem Formblatt LEL, Nr. 162)

Tab. 11: Kalkulation der Wirtschaftlichkeit bei angenommenen 180 Belegtagen, ohne Förderung (Um- und Ausbau von Ferienunterkünften)

Umbau Ferienwohnung    excl. Förderung    180d    2019

Erlöse brutto eingeben!	Belegung Betten	Größe (m²)	Preis/Tag (€)	Belegtage Anzahl	Erlös (€) (netto)	MwSt (%)	Erlös (€) (brutto)	
<b>Leistungen</b>								
FeWo 1	3	70,00	74,00	180	12.449	7,00	13.320	Gesamt (€) (netto)
FeWo 2	3	80,00	74,00	180	12.449	7,00	13.320	
FeWo 3						7,00		<b>24.897</b>
FeWo 4						7,00		Gesamt
FeWo 5						7,00		(€) (brutto)
Frühstück						19,00		<b>26.640</b>

Variable Kosten	Preise netto	Verbrauchs- tage	Verbrauchs- menge	Preis (€) / Einheit	Kosten (€) (netto)	MwSt (%)	Kosten (€) (brutto)	
Strom,	kwh/p/d	1.080	3,25	0,25	878	19,00	1.044	Kosten/p/d
Wasser, incl. Abw.	m³/p/d	1.080	0,13	4,11	577	19,00	687	(€) netto
	beh. Fläche	kwh/m²/a	kwh/a					<b>2,13</b>
Heizung	150,00	89	13.350	0,06	841	19,00	1.001	Ges. Kost.
Wäsche						19,00		(€) (netto)
Lohn für FremdAK								<b>2.296</b>
Lebensmittel						7,00		Ges. Kost.
								(€) (brutto)
Sonstiges						19,00		<b>2.732</b>

<b>Deckungsbeitrag</b>	netto	<b>22.602</b>
	brutto	<b>23.908</b>

Feste Kosten	Anschaffungswert	AfA	Instandhaltung	netto	MwSt	brutto		
Investitionskosten netto	(€)	(%)	(%)	(€)	(%)			
<b>AfA, Instandhaltung</b>	Gebäude	238.500	4,00 %	1,00 %	11.925,00		11.925	
	Einrichtung	39.300	10,00 %	2,00 %	4.716,00		4.716	
	Außenbereich	0	5,00 %	2,00 %	0,00			
	Betreuung, Lizenzen u.ä.				0,00			
Versicherungen	Gebäude, Haftpflicht			500	0,00	500	Fixkost. (€) (netto)	
Werbung	Homepage, Katalog, Annoncen			1.500	19,00	1.785	<b>21.604</b>	
Gebühren, Beiträge	Müll, ....			500	0,00	500	Fixkost.	
Steuern (z.B. Grundsteuer)				240	0,00	240	(€) (brutto)	
	Fördersatz	0,00 %	Zinsen FK	2,50 %	2.223	0,00	2.223	<b>21.889</b>

<b>Einkommensbeitrag</b>	<b>998</b>
--------------------------	------------

Rentabilität eingesetzte Faktoren (Basis Netto-Einkommensbeitrag)			
Arbeitszeit (ohne Fremd-AK)	Akh	360	
	Zins	Betrag (€)	(€) bzw. %
Zinsansatz eingesetztes Eigenkapital	2,00%	100.000	=> 1.000
=> Entlohnung eingesetzte Arbeit			gesamt: -2    -0,01 €
oder: Lohnansatz	15,00	(€)/Akh	=> 5.400
=> Verzinsung eingesetztes Eigenkapital	EK/2	50.000	gesamt: -4.402    -9,00 %

Fortsetzung nächste Seite

Umbau Ferienwohnung    excl. Förderung    180d    2019

Mindestpreis bei einem Stundenlohn von (€):							15,00		
	Belegung Personen	Akh/ Belegtag	Belegtage T	Var. Kost. (€) / Belegtag	Fixkosten (€) / Belegtag	Lohnansatz (€) / WE	Preis / Tag (€), netto	Preis / Tag (€), brutto	
FeWo 1	3	1,00	180	6,22	56,01	15,00	77,23	82,64	
FeWo 2	3	1,00	180	6,53	64,01	15,00	85,54	91,53	
FeWo 3	0								
FeWo 4	0								
FeWo 5	0								

Mindestbelegtage bei einem Stundenlohn von (€):							15,00		
	Belegung Personen	Akh/ Belegtag	Belegtage T	Var. Kost. (€) / Belegtag	Fixkosten (€) / Jahr	Lohnansatz (€) / WE	Preis / Tag (€), netto	Preis/Tag (€), brutto	
FeWo 1	3	1,00	209	4,04	10.474,12	15,00	69,16	74,00	
FeWo 2	3	1,00	239	4,04	11.970,43	15,00	69,16	74,00	
FeWo 3									
FeWo 4									
FeWo 5									
			Mittelwert					224	

Entwicklung des Einkommensbeitrages durch Preisänderung bei konstanter Auslastung								
	Belegung Personen	Akh/ Belegtag	Belegtage T	Var. Kost. (€) / Belegtag	Fixkosten (€) / Belegtag	Lohnansatz (€) / WE	Preis / Tag (€), netto	Preis/Tag (€), brutto
FeWo 1	3,00	1,00	180,00	6,22	56,01	15,00	82,99	88,80
FeWo 2	3,00	1,00	180,00	6,53	64,01	15,00	82,99	88,80
FeWo 3								
FeWo 4								
FeWo 5								
<b>Einkommensbeitrag</b>								<b>5.978</b>

Rentabilität eingesetzte Faktoren (Basis Netto-Einkommensbeitrag)					
Arbeitszeit (ohne Fremd-AK), bei alternativen Preisen		Akh	360		
		Zins			(€) bzw. %
Zinsansatz eingesetztes Eigenkapital		2,00%	100.000	=>	1.000
		=> Entlohnung eingesetzte Arbeit		gesamt:	4.978
oder: Lohnansatz		15,00	(€)/Akh	=>	5.400
		=> Verzinsung eingesetztes Eigenkapital	EK / 2	gesamt:	578
					<b>1,00 %</b>

Belegtage bei einem Stundenlohn von (€):									15,00	und alternativen Preisen. Einkommensbeitrag konstant		
	Belegung Personen	Akh/ Belegtag	Belegtage T	Var. Kost. (€) / Belegtag	Fixkosten (€) / Jahr	Lohnansatz (€) / WE	Preis / Tag (€), netto	Preis/Tag (€), brutto				
FeWo 1	3	1,00	164	4,04	10.474,12	15,00	82,99	88,80				
FeWo 2	3	1,00	187	4,04	11.970,43	15,00	82,99	88,80				
FeWo 3												
FeWo 4												
FeWo 5												
			Mittelwert					175				
<b>Einkommensbeitrag</b>								<b>998</b>				

Rentabilität eingesetzte Faktoren (Basis Netto-Einkommensbeitrag)					
Arbeitszeit (ohne Fremd-AK), bei alternativen Preisen		Akh	351		
		Zins	Betrag (€)		(€) bzw. %
Zinsansatz eingesetztes Eigenkapital		2,00%	100.000	=>	1.000
		=> Entlohnung eingesetzte Arbeit		gesamt:	-2
oder: Lohnansatz		15,00	(€)/Akh	=>	5.265
		=> Verzinsung eingesetztes Eigenkapital	EK / 2	gesamt:	-4.266
					<b>-9,00 %</b>

(Ausschnitt aus dem Formblatt LEL, Nr. 162)

Wie sich aus der vorangestellten Berechnung zeigt, ist die Ausgangsvariante ohne Förderung mit 180 Belegtagen pro Ferienwohnung und unterstellten Einnahmen in Höhe von 74 € brutto pro Tag nicht wirtschaftlich. Zwar können die anfallenden variablen und fixen Kosten gedeckt werden, allerdings wird lediglich ein jährlicher Einkommensbeitrag in Höhe von 998 € gegenüber 5.234 € bei Einrechnung einer Investitionsförderung erwirtschaftet. Dieser Betrag reicht nicht zur Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitales aus (1.000 € wären erforderlich), sodass sich letztendlich eine negative Verwertung der eingesetzten Arbeitskraftstunden ergibt.

Um alle Faktoren inklusive der Arbeit mit einem Ansatz von 15 € pro Stunde abzugelten, sind pro Tag im Durchschnitt 87,09 € (82,64 „FeWo 1“, 91,53 € „FeWo 2“), bei 180 Belegtagen im Jahr, notwendig. Alternativ müssten die Wohnungen im Mittel 223 (209 „FeWo 1“, 239 „FeWo 2“) Tage im Jahr vermietet sein, um eine vollständige Entlohnung zu erzielen.

Allerdings stellt sich bei der Kalkulation mit 20% höheren Preisen (88,80 € anstatt 74 €) bereits eine akzeptable Rentabilität ein. Bei 180 Belegtagen ergibt sich ein Einkommensbeitrag in Höhe von 5.978 €, was einer AK-Verwertung in Höhe von 13,83 € pro Stunde entspricht. Wird ein Stundenlohn von 15 € unterstellt, ergibt sich hieraus immer noch eine positive Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitales in Höhe von 1%.

Alternativ wird mit 200 Belegtagen mit Förderung und mit 200 Belegtagen ohne Förderung kalkuliert. Tabelle 12 fasst die Ergebnisse der vier Varianten zusammen.

Tab. 12: Vergleich der Wirtschaftlichkeit in Abhängigkeit von Belegtagen und Preis (Um- und Ausbau von Ferienunterkünften)

	Belegung			
	180 Tage		200 Tage	
	Betrag in €			
	Basis	Basis + 20 %	Basis	Basis + 20 %
<b>Mit Förderung</b>				
Erlöse, netto	24.897	29.877	27.664	33.196
Variable Kosten	2.296	2.296	2.457	2.457
<b>Deckungsbeitrag</b>	<b>22.602</b>	<b>27.581</b>	<b>25.206</b>	<b>30.739</b>
Fixe Kosten	17.368	17.368	17.368	17.368
<b>Einkommensbeitrag</b>	<b>5.234</b>	<b>10.213</b>	<b>7.838</b>	<b>13.371</b>
<b>Arbeitsentlohnung pro AKh</b>	<b>11,76</b>	<b>25,59</b>	<b>17,10</b>	<b>30,93</b>
<b>Mindestbelegtage, Ø</b>	<b>182</b>	<b>142</b>	<b>182</b>	<b>142</b>
<b>Ohne Förderung</b>				
Erlöse, netto	24.897	29.877	27.664	33.196
Variable Kosten	2.296	2.296	2.457	2.457
<b>Deckungsbeitrag</b>	<b>22.602</b>	<b>27.581</b>	<b>25.206</b>	<b>30.739</b>
Fixe Kosten	21.604	21.604	21.604	21.604
<b>Einkommensbeitrag</b>	<b>998</b>	<b>5.978</b>	<b>3.603</b>	<b>9.136</b>
<b>Arbeitsentlohnung pro AKh</b>	<b>-0,01</b>	<b>13,83</b>	<b>6,51</b>	<b>20,34</b>
<b>Mindestbelegtage, Ø</b>	<b>224</b>	<b>175</b>	<b>224</b>	<b>175</b>

Die Steigerung um weitere 20 Tage auf 200 Belegtage erscheint für die Betriebsleiterfamilie schlüssig und machbar, vor allem aufgrund der möglichen Wintersaison und der Lage des Hofes in unmittelbarer Nähe von Loipe und gebahnter Spazierwege für Winterwanderungen. Unter dieser Annahme wird eine erneute Kalkulation vorgenommen.

Bei 200 Belegtagen mit Förderung ergeben sich jährliche Einnahmen in Höhe von netto 27.664 €. Nach Abzug der variablen Kosten ergibt sich ein Deckungsbeitrag von netto 25.206 € pro Jahr. Der jährliche Einkommensbeitrag liegt nach Berücksichtigung der fixen Kosten bei 7.838 €, woraus sich nach Berücksichtigung der Eigenkapitalverzinsung ein kalkulatorischer Stundenlohn von 17,10 € errechnet. Hierbei wurde eine Förderung der Maßnahme in Höhe von 25 % der Investitionskosten unterstellt.

Ohne Investitionsförderung würde sich der Einkommensbeitrag auf 3.603 € und der Stundenlohn auf 6,51 € reduzieren.

### Mindestpreis

Der Mindestpreis bei 200 Belegtagen ergibt sich bei der durchschnittlichen Auslastung der Ferienwohnungen mit 3 Personen und unter Annahme einer Förderung mit 65,83 € (brutto) pro Tag für die „FeWo1“ und 72,33 € (brutto) pro Tag für die „FeWo 2“. Bleibt eine Förderung aus, müssten 76,41 und 84,42 € als Mindestpreis angesetzt werden, um alle Kosten zu decken und 15 € Stundenlohn zu erwirtschaften.

### Mindestbelegung

Um bei einem Preisniveau von 74 € pro Tag Kostendeckung und 15 € Stundenlohn zu erzielen, beträgt die Mindestbelegung 182 Tage (170 bzw. 194 Tage), wenn eine Förderung eingerechnet werden kann. Entfällt die Förderung, müssen die Wohnungen durchschnittlich 224 Tage (209 bzw. 239 Tage) vermietet werden, um die gleichen Werte zu erreichen.

### Preiserhöhung

Eine Preiserhöhung bei 200 Belegtagen um 20 % führt bei der Kalkulation mit Investitionszuschuss mit einer Steigerung des Einkommensbeitrages auf 13.371 € pro Jahr annähernd zu einer Verdoppelung des Ergebnisses. Analog hierzu erhöht sich der kalkulatorische Stundenlohn von 17,10 auf 30,93 €.

Bei der nicht geförderten Variante mit 200 Belegtagen tritt der gleiche Effekt ein. Der jährliche Einkommensbeitrag erhöht sich von 3.603 auf 9.136 €. Die Stundenverwertung wächst von kalkulatorischen 6,51 auf 20,34 €/h an.

In Abhängigkeit von Auslastung und möglicher Preisbildung ergibt sich eine große Bandbreite der Betriebsergebnisse. Die Wirtschaftlichkeit im Betriebszweig „Urlaub auf dem Lande“ hängt entscheidend von den erzielbaren Belegtagen und generierbaren Erlösen ab.

## Literatur

KTBL (2022): Urlaub auf dem Lande. KTBL-Datensammlung. Darmstadt, Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V.

## Mitwirkende

Renate Abele, Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd, Schwäbisch Gmünd

Jörg Mieze, Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd, Schwäbisch Gmünd

**Kuratorium für Technik und Bauwesen  
in der Landwirtschaft e.V. (KTBL)**  
Bartningstraße 49 | 64289 Darmstadt  
Telefon: +49 6151 7001-0  
E-Mail: [ktbl@ktbl.de](mailto:ktbl@ktbl.de) | [www.ktbl.de](http://www.ktbl.de)

Eingetragen im Vereinsregister beim Amtsgericht Darmstadt,  
Aktenzeichen 8 VR 1351

Vereinspräsident: Prof. Dr. Eberhard Hartung  
Geschäftsführer: Dr. Martin Kunisch  
Verantwortlich im Sinne des Presserechts: Dr. Martin Kunisch

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Text das generische Maskulinum verwendet.

© KTBL 2022