

# Rentabilität einer Ferienwohnung

Oberstes Ziel eines jeden Betriebes besteht darin Gewinn zu erzielen. Der Nebenbetrieb "Ferien auf dem Bauernhof" muss also einen Beitrag zum Einkommen leisten.

Neben der Deckung der entstandenen Kosten soll dieser Wirtschaftszweig das eingesetzte Kapital angemessen verzinsen und die aufgewandte Arbeit ausreichend entlohnen, dies setzt eine hohe Rentabilität voraus.

Die Rentabilität hängt im wesentlichen von den folgenden Faktoren ab:

- von der Investitionshöhe und den laufenden Kosten
- von der Belegungsdauer
- vom Preis der Vermietung

Bevor man sich nun zum Bau einer Ferienwohnung entschliesst, sollte der Kapitalbedarf bekannt und die Finanzierung gesichert sein.

## Wovon hängt nun der Kapitalbedarf ab?

Der Kapitalbedarf hängt ab:

- von der Art und dem Umfang der geplanten Ferienwohnungen
- von dem angestrebten Komfort in Ausstattung und Einrichtung (abhängig von der anzusprechenden Zielgruppe)
- von den bereits vorhandenen Infrastrukturen.

Der Kapitalbedarf und die Investitionshöhe haben einen direkten Einfluss auf die jährlichen Kosten einer Ferienwohnung und sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden.

## Ermittlung der Kosten einer Ferienwohnung

Bei den Kosten unterscheidet man feste und variable Kosten.

Die Festkosten setzen sich aus der Abschreibung (= Verteilung der Investitionssumme auf die Nutzungsdauer). Sie sind unabhängig von der Auslastung der Anlage.

Die variablen Kosten sind direkt abhängig von der Zahl der Übernachtungen.  
z.B. Strom, Wasser, Reinigung, Reparaturen, usw.  
(Diese Kosten können je nach Angebot vom Mieter bezahlt werden)

### Beispiel:

Investition 36.000 Euro (Bau, Einrichtungen, Elektrogeräte)

Beihilfe (15%)- 5.400 Euro

Kapitalbedarf 30.600 Euro

(Durchschnittliche Nutzungsdauer: 17 Jahre)

### Festkosten/Jahr

Abschreibung:  $30.600 : 17 \text{ Jahre} = 1.800 \text{ Euro/Jahr}$

Variable Kosten (Pauschalangebote unterstellt)  
in Abhängigkeit der Vermietungsdauer:

	Vermietungsdauer (in Wochen)			
	12	14	17	22
Variable Kosten/Jahr (Euro/Jahr)	455	569	697	892

### Berechnung der Gesamtkosten:

Festkosten	1.800	1.800	1.800	1.800
Gesamtkosten/Jahr	2.255	2.369	2.497	2.692
Kosten/Woche	188	169	147	122

### Gewinnermittlung

Der Gewinn/Woche erhält man indem vom Mietpreis die Gesamtkosten abgerechnet werden.  
Der Gewinn/Jahr errechnet sich aus dem Gewinn/Woche multipliziert mit der Belegungsdauer.

Vermietungsdauer (in Wochen)	12	14	17	22
Mietpreis/Woche	300	300	300	300
Gesamtkosten/Woche	188	169	147	122
Gewinn/Woche	112	131	153	178
Gewinn/Jahr	1.344	1.834	2.601	3.916

### Berechnung des Arbeitertrages

Der Arbeitsertrag (= Entlohnung für die eingesetzte Arbeitszeit) wird errechnet indem man vom Gewinn einen Zinsansatz für das investierte Eigenkapital abrechnet.

Zinsansatz (6%)  $\rightarrow (30.600 : 2) \times 0,06 = 918 \text{ Euro/Jahr}$ .

Vermietungsdauer (Wochen)	12	14	17	22
Gewinn/Jahr	1.344	1.834	2.601	3.916
Zinsansatz	918	918	918	918
Arbeitsertrag/Jahr	426	916	1.683	2.998
Arbeitszeitbedarf/Jahr in Stunden	59	67	82	94
Arbeitsertrag/Stunde	7	14	21	32