

# Preisoptimierung

Quelle: Vermieterakademie Kohl & Partner

Bin ich zu billig?

## Viele Fragen?

Um wie viel Prozent steigere ich meine Preise jährlich?

Wie viele Saisonzeiten habe ich?

Wie viele Stunden arbeite ich in meinem Betrieb?

War der Zimmerpreis bei meinem letzten Urlaub buchungsentscheidend?

Welcher Mitbewerber hat den höchsten Preis? Warum?

Wie kalkuliere ich den Mindest-Durchschnitts-Preis?

Was kostet mich eine Übernachtung mit Frühstück?

Was kostet mich die Bereitstellung einer Ferienwohnung?

Was würde mich die Entreinigung kosten, wenn ich eine Reinigungskraft beschäftigen müsste?

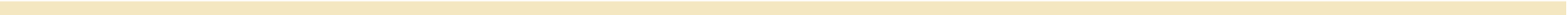
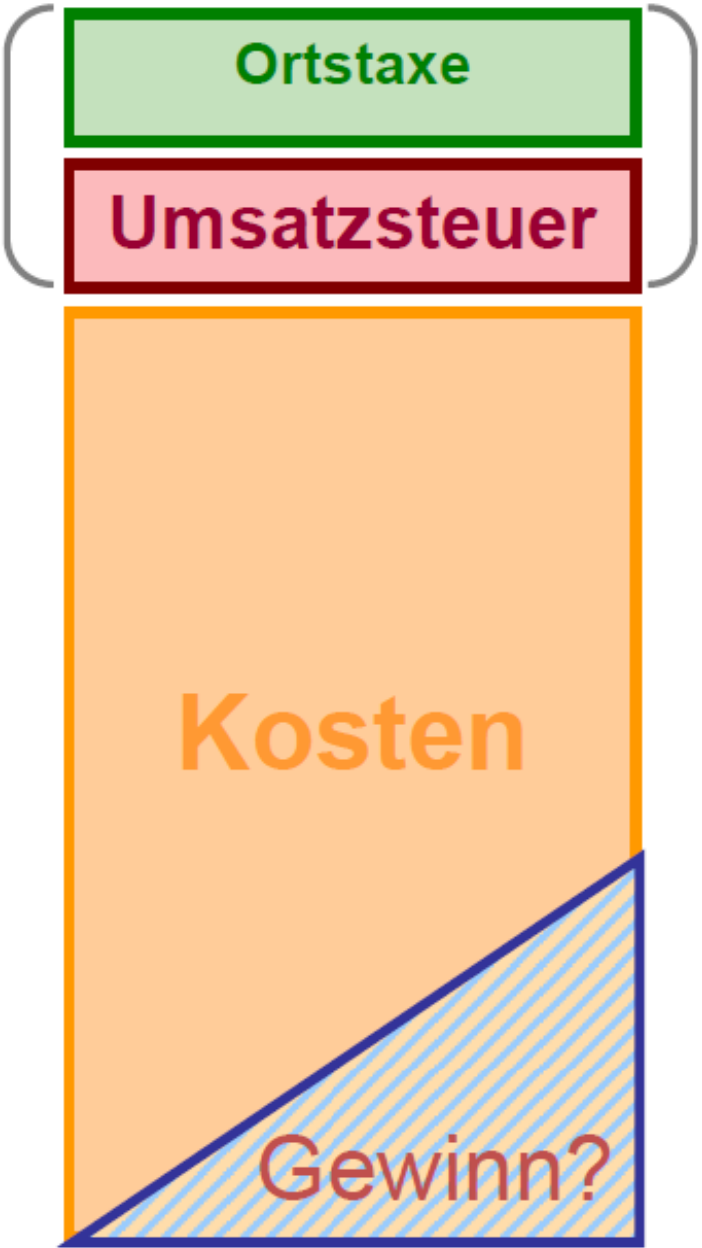
Wieviel Zeit brauche ich um die Ferienwohnung gründlich zu reinigen?

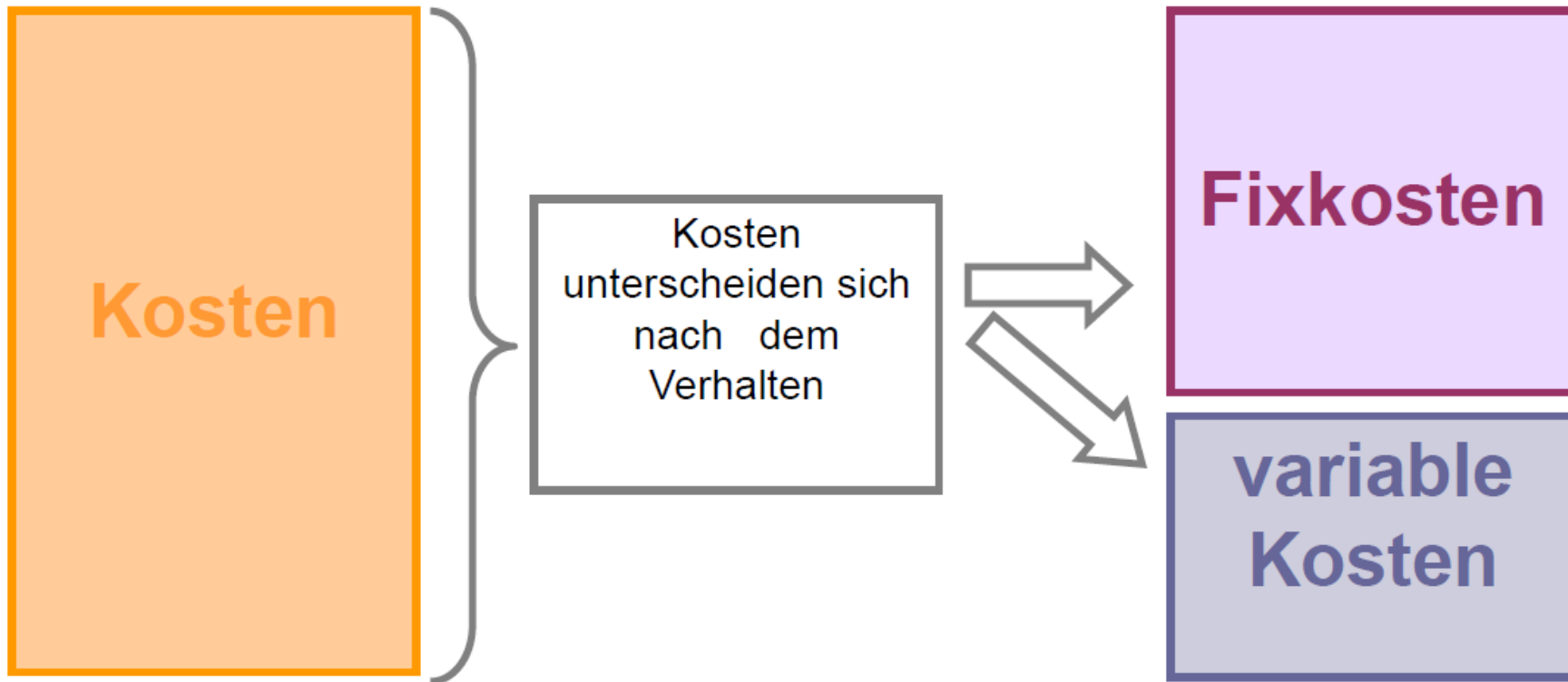
**Der Preis ist keine Marketing-Maßnahme!**  
**Kann jedoch gezielt und überlegt eingesetzt**  
**werden!**

**Wichtig: vorher zu rechnen!**

---

Umsatz  
=  
erzielter  
Preis pro  
Nächtigung





## Fixkosten

### Kapitalkosten

- Abschreibungen bzw. Re-Investitionen!
- Zinsen für Fremdkapital (Darlehen)

### Sonstige Fixkosten

- Steuern & Abgaben
- Versicherungen
- Gebühren für Müll
- Telefon, Porto
- Dekoration
- Werbung
- Mitgliedsbeiträge (Energiekosten)
- ...

## variable Kosten

### Betriebskosten

- Wareneinsatz für Frühstück etc.
- Reinigungs-material
- Mitarbeiterkosten
- Instandhaltungen
- Verbrauchsstoffe
- Wäschereinigung
- Energiekosten
- ...

\*\*\*\*\* Unter Mitarbeiterkosten bitte nicht Eigenkosten vergessen!!!

**ACHTUNG: Eigenkosten nicht vergessen!**

Eigenkosten werden oft nicht als Kosten empfunden, weil sie keine Ausgaben verursachen.

Dennoch müssen Eigenkosten bei der Kalkulation miteinbezogen werden!

• Eigenkosten können sein:

- Eigenleistungen
- Zinsanspruch des Eigenkapitals
- eigener Lohnanspruch

**Die Eigenkosten erstellen Sie anhand folgender Fragen:**

- Wie viele Stunden arbeiten Sie täglich für Ihren Betrieb & wie viel könnten Sie in dieser Zeit wo anders verdienen?
- Welche Eigenprodukte bringen Sie ein und wie viel würden Sie dafür bezahlen?
- Wie viel Eigenmittel haben Sie in den Betrieb investiert, bzw. sind gebunden, und wie viel % Zinsen würden Sie für dieses Geld mindestens bekommen?

## Ermittlung der Preisuntergrenze

Was kostet mich eine Übernachtung mit Frühstück?  
Was kostet mich die Bereitstellung einer FeWo?

Gesamte Kosten bzw. Ausgaben im Vorjahr	Anzahl der belegten Zimmer/Apartments im Vorjahr	Mindestpreis bzw. absolute Preisuntergrenze
<b>€ 54.000 Kosten</b> <b>€ 32.000 Tilgung</b> <b>Gesamt: € 86.000</b>	<b>1260 Roomnights</b> <b>(210 VBT)</b>	<b>€ 69</b>

- unter der Prämisse einer zumindest gleichbleibenden Auslastung

## Ansatz zum kalkulatorischen Verkaufspreis

Berechneter Mindestpreis		Anteilige Kosten f. Zusatzleistungen z.B. Wanderführer im Sommer etc.		Grundpreis pro Nächtigung (Soll)
€ 69	+	€ 1,5	=	€ 70,5
Grundpreis		gewünschter Gewinn (+ Ortstaxe + Umsatzsteuer oder Pauschalsatz)		<b>kalkulatorischer Verkaufspreis</b>
€ 70,5	+	€ 21,5 € 9 € 2	=	€ 103

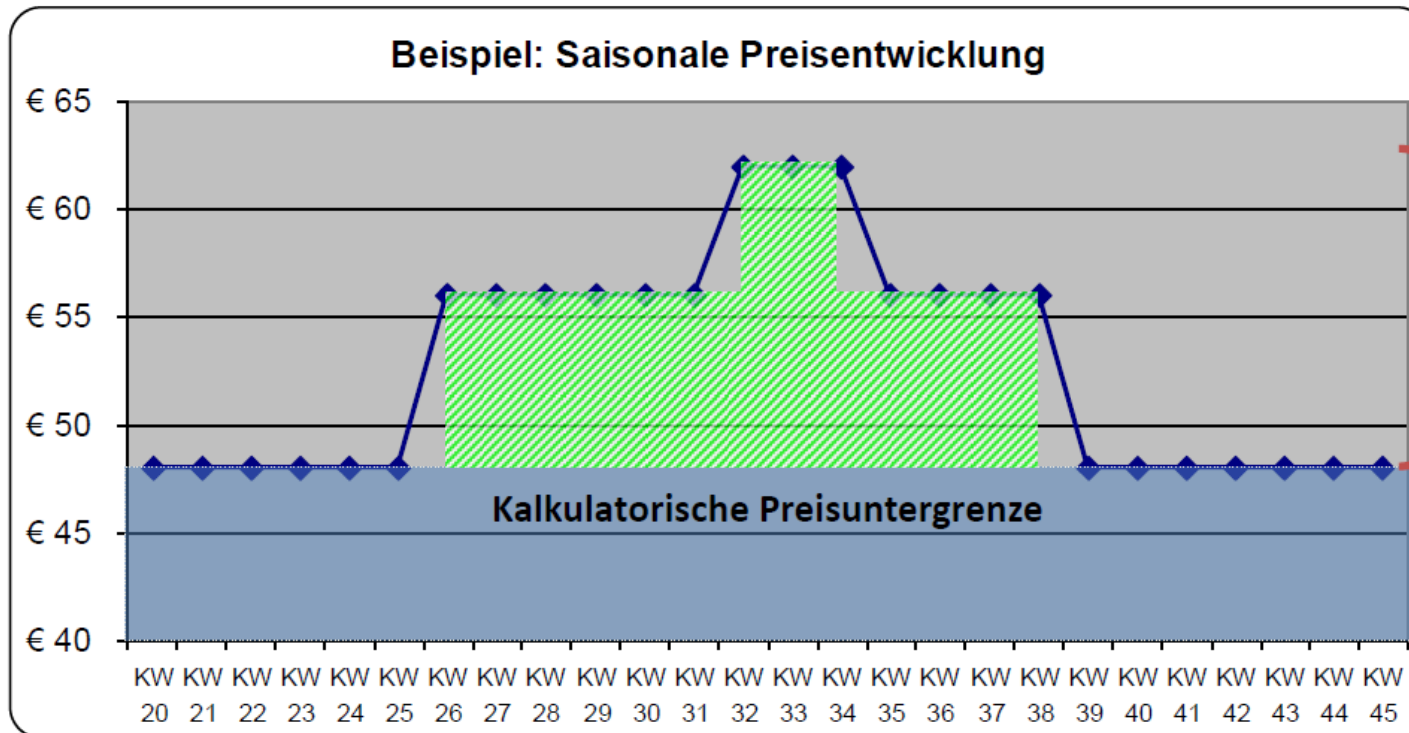
Natürlich sollte die Aufenthaltsabgabe (Ortstaxe) separat aufgelistet werden!

Preisschwankungen und Angebote in einem bestimmten Zeitraum besser umsetzen!



## Richtwerte für Preisuntergrenzen

# Ansatz für Preisuntergrenzen



- Zur Deckung von:
- Unternehmerlohn
  - Investitions-Reserven
  - Steuern
  - Gewinn
  - usw.

Mehr Information zu diesem Thema bietet die Teilnahme an der  
Vermieterakademie - Preisoptimierung.

Bei Interesse an dieser Weiterbildung mit Rebecca Hitchcock (rebecca.hitchcock.stubai.at)

Die Vermieterakademie Tirol ist ein gemeinsames Projekt von:



Weitere Infos finden Sie hier:

**[www.tirol.gv.at/themen/wirtschaft-und-tourismus/tourismus/vermieterakademie/](http://www.tirol.gv.at/themen/wirtschaft-und-tourismus/tourismus/vermieterakademie/)**