



# Kosten und die Preisuntergrenze

## Übersicht

- 1.) Grundlagen
- 2.) Übersicht über Kostenarten
- 3.) Rechenbeispiel
- 4.) Was ist der Deckungsbeitrag?
- 5.) Digitale Hilfsmittel

## Grundlagen

Zunächst ist es hilfreich, sich selbst einmal mit den Grundlagen auseinanderzusetzen.

Die Betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA) zeigt alle wichtigen Zahlen eines Unternehmens. Sie basiert auf der Gewinn- und Verlustrechnung, die im Jahresabschluss steht.

Die Struktur ist meistens gleich, kann aber je nach Unternehmen angepasst werden. Hierbei kann der Steuerberater helfen. Wo liegt Ihre Preisuntergrenze pro Übernachtung, bzw. wo liegen die Grenzkosten der BWA? Welche Kosten sollte Sie berücksichtigen?

## Übersicht über die Kostenarten

Welche **variablen Kosten** gibt es?

- Reinigungs- und Wäschekosten: Kosten für die Reinigung der Zimmer und das Waschen der Bettwäsche und Handtücher.
- Verbrauchsmaterialien: Kosten für Verbrauchsmaterialien wie Toilettenartikel, Seifen und Minibar-Produkte.
- Provisionskosten: Provisionen, die an Online-Reisebüros (OTAs) oder Reiseveranstalter gezahlt werden.
- Energiekosten: Kosten für Strom, Wasser und Heizung, die direkt mit der Belegung der Zimmer variieren.



### Was fällt unter **Fixkosten**?

- Pachtzahlungen für Ihren Betrieb
- Kosten für externe Dienstleister wie Ihre Steuerberatung.
- Personalaufwand: Löhne und Gehälter, Kosten für das Personal, das direkt mit der Zimmerbewirtschaftung verbunden ist, z.B. Reinigungspersonal. Fixkostenanteile können als variable Kostenanteile betrachtet werden, wenn sie mit der Belegung schwanken, wenn ich z.B. Reinigungspersonal über einen externen Dienstleister variabel einsetzen kann.
- Instandhaltung: Kosten für die regelmäßige Wartung und kleinere Reparaturen der Zimmer.
- Marketingkosten: Direkte Kosten für Marketingmaßnahmen, die zur Belegung der Zimmer beitragen
- Die Gemeinkosten führen wir hier der Einfachheit halber unter Fixkosten, sie können unter Umständen auch variable Kosten sein.
- Management und Verwaltung: Kosten für die Verwaltung und das Management des Hotels.
- Abschreibungen: Abschreibungen auf Möbel, Einrichtung und Gebäude
- Versicherungen: Versicherungen für das Gebäude und Inventar.

Zur Bestimmung der Ihrer Preisuntergrenze müssen Sie diese Kosten ermitteln und anteilig auf die Zimmer umlegen.



### Rechenbeispiel:

Sie ermitteln variable Kosten in Höhe von 24 Euro pro Zimmer und Nacht.

Die Fix- und Gemeinkosten belaufen sich monatlich auf 14.400 Euro. Sie haben 50 Zimmer, die im Durchschnitt mit 60% ausgelastet werden (30 gebuchte Zimmer / Anreisen pro Nacht).

Sie haben im Monat 30 Tage mit je 30 Anreisen = 900 Zimmernächte. Wenn Sie jetzt die 14400 Euro durch 900 Zimmernächte teilen, so kommen wir auf 16,00 Euro Fixkosten pro Übernachtung.

$$\frac{\text{€ 14.400 Fixkosten}}{(50 \text{ Zimmer} \times 60\%) \times 30 \text{ Nächte}} = 16 \text{ Euro pro Übernachtung}$$

24 € (Variable Kosten) + 16 € (Fixkosten) = 40 € Preisuntergrenze

Preise unterhalb dieser Grenze würden nicht zu einer Vollkostendeckung führen, da nicht alle anfallenden Kosten gedeckt wären.

### Was ist der Deckungsbeitrag?

Die variablen Kosten haben Sie immer, z.B. müssen Sie das Verbrauchsmaterial für jeden Übernachtung bezahlen. Die Fixkosten können Sie unter Bedingungen unterschreiten.

Wenn die Zimmerauslastung Ihres Hauses in den nächsten Wochen sehr niedrig ist und teilweise leer stehen würde, dann kann ein Zimmerpreis, der zwar die variablen Kosten abdeckt, aber nur einen Teil der Fixkosten, dennoch besser für die Gesamtsituation sein. Ein Teil der Kosten wird immerhin gedeckt.

Den Deckungsbeitrag pro Übernachtung nennt man auch **Stückdeckungsbeitrag**. Auf das Gastgewerbe umgemünzt lautet die Formel um den Stückdeckungsbeitrag zu berechnen:

$$\text{Stückdeckungsbeitrag} = \text{Zimmerpreis} - \text{variable Kosten}$$

Gerade, wenn Sie neben der reinen Logis weitere Angebote, wie z.B. kostenpflichtiges Frühstück und Speisen im hoteleigenen Restaurant oder Spa Behandlungen anbieten, kann eine teilweise Deckung der Fixkosten dennoch zu einem positiven Gesamtergebnis führen oder Verluste abmildern.



## Digitale Hilfsmittel

### Vorbereitende Buchführung:

Viele Programme haben bereits eine Anbindungsmöglichkeit an Ihr PMS System und erleichtern das Controlling:

Sage - <https://www.sage.com/de-de/>

Lexware - <https://www.lexware.de/>

Filosof by Scopevisio - <https://www.filosof.de/>

### Tiefergehendes Controlling, Planung und Budgetierung:

Eagle Control - <https://www.eagle-control.de/>

Octopus Analytics - <https://octopus-analytics.io/>

Die Informationen in diesem Dokument sind allgemeiner Art und dienen lediglich dazu, die Möglichkeiten der Nachhaltigkeit dem Interessierten vorzustellen. Der DEHOGA übernimmt die Haftung für diese Inhalte gemäß den gesetzlichen Bestimmungen. Die Zusammenstellung der Informationen erfolgt mit der gebotenen Sorgfalt. Für Entscheidungen, die der Verwender auf Grund der vorgenannten Informationen trifft, übernehmen wir keine Verantwortung.

Ihre Ansprechpartner: Rainer Westerwinter, DEHOGA Coach  
DEHOGA Nordrhein-Westfalen e.V. · Hammer Landstraße 45 · 41460 Neuss · 02131 7518 225  
westerwinter@dehoga-nrw.de • dehoga-nrw.coach