



Merkblatt

Wirtschaftlichkeit

in der bäuerlichen Vermietung

“Besser vorher rechnen - als später bezahlen!”



Tourismus im ländlichen Raum

Der ländliche Tourismus gewinnt zunehmend an Bedeutung. In der Steiermark werden jährlich über 500.000 Übernachtungen auf Bauernhöfen verzeichnet.

Die Vermietung von Gästezimmern und Ferienwohnungen stellt für Landwirt:innen eine wertvolle Einnahmequelle dar und trägt mittlerweile etwa ein Drittel zum Einkommen der Betriebe bei. Diese Form der Erwerbskombination hat sich gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten zu einer unverzichtbaren Stütze entwickelt.

Darüber hinaus profitiert die regionale Wirtschaft erheblich: Die Vermietung unterstützt nicht nur die landwirtschaftlichen Betriebe, sondern stärkt auch den Absatz lokaler Produkte und die Nachfrage nach Dienstleistungen wie Hofläden, Handwerksbetriebe und Gastronomie.

Auf diese Weise entstehen enge Verknüpfungen zwischen Landwirtschaft, Tourismus und Wirtschaft, die langfristig zu einer nachhaltigen Entwicklung der Region beitragen.

Ländlicher Tourismus in der Steiermark:

- 1.247 LuF Betriebe mit Tourismus (laut Agrarstrukturerhebung)
- 4 % der steirischen Nächtigungen *
- 5 % der Gästebetten *
- 48 % der Gäste kommen aus Österreich *
- 47 % Stammgästeanteil **



Wirtschaftliche Erfolgsparameter

Diese wichtigsten Kennzahlen helfen Ihnen beim Einstieg oder im täglichen Vermieter-Alltag. Mithilfe der Erklärungen zu den Kennzahlen gepaart mit den aktuellen Benchmarkzahlen der bäuerlichen Vermietung können Sie Ihre eigenen Zahlen erheben und gleichzeitig feststellen, wo Ihr Betrieb im Vergleich zu anderen steht.

- **Aufenthaltsdauer** = Anzahl der Nächtigungen / Anzahl der Ankünfte
 - die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt 3,5 Tage in Zimmer und 4,8 Tage in Ferienwohnungen*
- **Zimmer Auslastung in %** = (Nächtigungen * 100) / (tatsächliche Öffnungstage * Betten)
 - 10,2 % Auslastung bei Zimmer mit Frühstück in der Wintersaison und 23,5 % in der Sommersaison*
- **FeWo Auslastung in %** = (Belegung * 100) / (tatsächliche Öffnungstage * Einheiten)
 - 14,3 % Auslastung von FeWo's am Bauernhof im Winter und 22,7 % im Sommer*
 - alle Unterkunftsarten: 27,4 % im Winter und 32,7 % im Sommer*
- **Belegtage** = an wie vielen Tagen im Jahr die Zimmer / Ferienwohnungen belegt sind - unabhängig davon, wie viele Personen im Objekt nächtigen
 - 121 (Kennzahlenkatalog UaB, LK Stmk)
- **Vollbelegstage** = Anzahl der Nächtigungen / Anzahl der Betten
 - 61 VBT in der Steiermark*
 - 100 VBT bei UaB**
- **Preis pro Nacht** im Durchschnitt**
 - 62,80 € Zimmer mit Frühstück pro Person
 - 145,10 € FeWo bis 4 Personen

Quelle:

*Statistik Land Steiermark

**Mitgliederbefragung UaB
Datenbasis 2024



Einflussfaktoren auf das Betriebsergebnis

Einfluss auf das Betriebsergebnis nehmen folgende Faktoren:

- **Fixkosten** - Kosten für Investitionen und weitere Verpflichtungen sind entscheidend.
- **Variable Kosten** - (nächigungsabhängige Kosten) wie gut ein Unternehmen seine Ressourcen nutzt und effizient wirtschaftet, beeinflusst die Kostenstruktur.
- **Auslastung** - eine sorgfältig überlegte Marketingstrategie kann Kosten senken und die Auslastung und somit den Umsatz erhöhen.
- **Preis** - eine gut durchdachte Preisstrategie hat den größten Einfluss auf das Betriebsergebnis.



Optimale Preisgestaltung

Die wirtschaftliche Lage hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich verändert. Eine Preisgestaltung mit reinem "Bauchgefühl" gehört der Vergangenheit an, diese sollte künftig strikt mit der eigenen Kostensituation berechnet werden.

Methoden der Preiskalkulation:

- **Kostenbasiert:** unter Berücksichtigung der Fixkosten und variablen Kosten
- **Wettbewerbsbasiert:** Mitbewerberpreis, Differenzierung und USP (Hoflinie)
- **Nachfragebasiert:** Welchen Nutzen bieten wir? Preisbereitschaft der Gäste? Preisobergrenze?

Der Preis ist wie ein Mosaik und setzt sich aus Ihren persönlichen Stärken und Schwächen, sowie denen, der Region und vielen weiteren Faktoren zusammen. Er steht unter dem Druck folgender maßgebender Faktoren: Wirtschaftlichkeit, Marketing, Angebot & Nachfrage, Urlaubsverhalten der Zielgruppe, Trends im Tourismus, Mitbewerber, Touristische Region und Infrastruktur, etc.

Der Preis ist ein wertvolles Marketing- und Steuerungsinstrument.



Kalkulatorischer Mindestpreis

Der wirtschaftlich ermittelte Mindestpreis stellt die langfristige Preisuntergrenze dar und soll gerade bei Investitionen gut und genau kalkuliert sein. Zwischen dem berechneten Mindestpreis, welcher die Kosten abdecken soll, und dem tatsächlichen Verkaufspreis, liegt der Zuschlag für Risiko und Gewinn.

Um den Preis wirtschaftlich festzulegen bedarf es folgender Formel:

kalkulatorischer Mindestpreis + gewünschter Gewinn + Steuer = Bruttoverkaufspreis (exkl. Ortstaxe)

Der Gewinn kann zwischen 0 bis 30 % oder mehr schwanken.



Ziele bestimmen!

Ziele fördern nachhaltiges Wirtschaften und geben klare Orientierung. Sich Ziele zu setzen ist entscheidend für viele wirtschaftliche Faktoren:

- Wer soll meine **Zielgruppe** sein? - Zahlungsbereitschaft meiner Gäste kennen
- Welche **Auslastung** möchte ich erreichen? - Öffnungstage klar definieren - beeinflusst stark die Auslastung in Prozent
- Welches **Preisniveau** möchte ich umsetzen? - angepasst an Leistung / Angebot und Gästesicht



Beratungsangebot der LK Stmk

In Modul 5 des Betriebs-Check prüfen wir Ihre Wirtschaftlichkeit der Vermietung anhand Ihrer persönlichen betrieblichen Daten.

Kosten und Erlöse werden erhoben und eine spezielle wirtschaftliche Analyse inkl. Beratung zur individuellen Preisgestaltung ist Ihr Ergebnis.

Wir helfen Ihnen, Ihre Preise klar und kundenfreundlich zu gestalten und ein gewünschtes Betriebsergebnis zu erreichen.



Das Beratungsprodukt wird nach Ikplus-Tarif (derzeit € 55,- pro Stunde) verrechnet – Verrechnung im ¼-Stunden-Takt.

Kontakt

Landwirtschaftskammer Steiermark

Fachberatung bäuerliche Vermietung

Obersteiermark

Dipl.-Päd. Ing Maria Habertheuer

Tel.: 03612/22531-5133, maria.habertheuer@lk-stmk.at

Süd-, Ost- und Weststeiermark

Melanie Pirker

Tel.: 03172/2684-5615, melanie.pirker@lk-stmk.at

Impressum Für das Gesamtkonzept: Dipl.-Päd. Ing. Maria Habertheuer

Für den Inhalt: Mag. Astrid Schoberer-Németh, Dipl.-Päd. Ing. Maria Habertheuer

Stand: Jänner 2025