

Auslastungsquote: **Hauptsaison**

55%(2028)--65%(2029)--75%(2030)--85%(2031)--89%(2032)

Auslastungsquote: **Nebensaison**

25%(2028)--35%(2029)--45%(2030)--50%(2031)--55%(2032)

Umsatzbudgetierung für das Betriebsjahr 2028 (Haupt- und Nebensaison)

Konservative Berechnungen auf Grundlage geschätzter Zahlen

Umsatzbudgetierung für 24 Hotelzimmer

Die Umsatzbudgetierung erteilt Auskunft im Rahmen einer mittelfristigen Berechnung nach dem (USALI), als Vorausschau für die ersten Jahre, um die Rentabilität und Finanzierbarkeit des Hotels darzustellen.

Uniform Systems of Accounts for the Lodging Industry ist ein standardisierter Kontenrahmen für das Hotel- und Gastgewerbe.

Dabei werden das USALI nach der operativen Abteilung mit ertragswirksamen Leistungen und Aufwendungen und die Serviceabteilung mit Aufwendungen gegliedert.

Berechnung eines durchschnittlichen Bettenpreises

Die Verfahrensschritte zur Berechnung eines durchschnittlichen Hotelbettpreises erfolgen gemäß „**Hubbart- Formel**“!

Kosten und Umsätze werden auf die Abteilungen verteilt und nach dem Bottom-up-Prinzip hochgerechnet, um auf die notwendig zu erwirtschaftenden Umsätze zu kommen!

A.) + anlagebedingte Kosten; *Abschreibungen, Zins-Aufwand, Versicherung, Beiträge;*

B.) + unverteilte betriebsbedingte Kosten – Serviceabteilungen

Serviceabteilungen erwirtschaften in der Regel keine eigenen Erträge, sondern erbringen nur Leistungen für andere Kostenstellen. Betriebskosten, Verwaltungskosten, Marketing, Energiekosten, Instandhaltung + Reparatur;

C.) Summe operativer Abteilungen (Profitcenter) - Betriebsbedingte Kosten direkt zuordenbar:

Wareneinsatz, Personalaufwand, sonstige Aufwendungen - Erlöse LOGIS und Erlöse F& B ; Erlöse Sonstiges;

ZUSCHLÄGE - diverse Zuschläge wurden verdeckt eingerechnet!

SONDERZUSCHLÄGE – Sonderzuschläge nur bei Inanspruchnahme!

Beispielhaft: Kosten für Nutzung vom PARKHAUS!

Beispielhaft: Eingeschränktes Angebot an Gäste mit Hundebegleitung, auf wenige Zimmer im Erdgeschoss!

Im Rahmen der Berechnung wurde für die Hotel-Hauptsaison ein **variabler Bettenpreis** von **139 Euro** angesetzt und für die Hotel-Nebensaison ein variabler Preis von **59,-Euro**.

Der Preis enthält Übernachtung inklusive Verpflegung Frühstücksbuffett, sowie Nutzung der vorgesehenen hotelmäßigen Leistungen!

Budgetierung - Ansetzung konservativer Kostenschätzungen

A.) angenommener/geplanter Gewinn = Gewinnziel:

Das Gewinnziel kann über einen angesetzten Prozentsatz gemäß Hubbart Formel den „anlagebedingten Kosten“ zugerechnet werden!

In der folgenden Berechnung wurden Gewinnzuschläge über den Gesamt-Bettenpreis eingerechnet!

B.) anlagebedingte Kosten:

⇒ **Abschreibungen** auf Anlagegüter und Ausstattung

Sachanlagenvermögen gesamt: 3 529 000,00 €

anteilig Hotelmöbelausstattung - gemäß Kostenplanung: 875000,- Euro

Investition (Gebäude € // Hotelausstattung 2 654 000,00 €

⇒ **Zinsaufwand** durch Fremdkapital,

mit einem angenommenen effektiven jährlichen Zinssatz von **4,5%**

Kreditbetrag Bauphase 1.): 2.375 000 €

Erstes Jahr Zinsaufwandssumme = 106875 €

(siehe GuV Rechnung, Ergebnisplan und Annuitätentabelle)

Kostenbudgetierung:

⇒ **Betriebliche Steuern** - Jährliche Grundsteuer hier angesetzt: **1500,- Euro**

⇒ **Versicherungen und Beiträge** – In dieser Projektphase sind die erforderlichen Versicherungen: Betriebshaftpflichtversicherung für das Hotel; Versicherung für Elementarschäden wie bspw. Überflutung, Feuer und Erdbeben für das Grundstück und das Gebäude; eine Sachversicherung auf Gebäude und Ausstattung sowie eine Einbruch- und Diebstahlversicherung; dazu eine gewerbliche Rechtsschutzversicherung für Beherbergungsbetriebe; KFZ-Versicherung bzgl. Hotel Fahrzeugpark; **Zug um Zug werden die Anforderungen geregelt -- geschätzter Jahresbeitrag: 5000,- Euro**

⇒ **Leasingaufwand** – umfasst sämtliche Aufwände, die durch Nutzungsüberlassungsverträge / atypische Mietverträge verursacht werden.

2 Betriebsfahrzeuge für das Hotel; Geleast werden soll auch Technik zum „**automatisierten Zimmerservice**“ von spezialisierten Anbietern. (beispielhaft Firmen Robotise und Savioko);

Betriebsausgaben Leasing 2028:

Mögliche geschätzte Gesamt-Jahres-LEASINGbeiträge ab 2028,

soweit es hinsichtlich der dargestellten Technik zu einer Leasing- oder Contracting-Vereinbarung kommt.

Die einzelnen Positionen sind im Rahmen der Kostenschätzung zum Projekt berücksichtigt.

Es wird im Rahmen der Projektumsetzung in jedem Einzelfall geprüft,

ob Direktkauf oder Leasing/Contracting Vorteile bringt.

Leasing Hotel-PKW – pro Jahr 16000,-

Leasing automatisierter Zimmerservice ROBOT – pro Jahr 21000,-

Leasing PV + Speichertechnik-Wert 650000– 180 Monate – pro Jahr 55000,-

Leasing Wärmepumpen-Technik – Wert 945000,- 180 Monate – pro Jahr 75000,-

Leasing IT-Media Technik – Wert 165000,- -- 60 Monate – 40000,- pro Jahr

Hotel TV Wert 40000,- - 60 Monate – 9000,- pro Jahr

konservativ geschätzte LEASING Jahressumme gesamt: 216000,- Euro

Während der Projektumsetzung gehören mögliche Contracting/Leasingkosten zu **Investitionsausgaben!** Konkrete vertragliche Contracting/Leasingkosten gelten **ab Gesamtinbetriebnahme 2028** als allgemeine Betriebsausgaben!

C.) unverteilte betriebsbedingte Kosten -

⇒ Betriebskosten und Verwaltungskosten

Das Abteilungsergebnis Verwaltung setzt sich aus a.) Personalaufwand und b.) „Sonstigem Aufwand“ zusammen.

a.) Der **Personalaufwand** umfasst Löhne, Gehälter und Bonuszahlungen, sowie sonstige personalbezogene Aufwendungen für Dienstkleidung, Inserate für Personalwerbung, sowie für Mitarbeiter, die diesem Bereich zuzuordnen sind, wie Geschäftsführer, General Manager, Rechnungswesen, Personalwesen.

b.) Der **SONSTIGE** Aufwand umfasst Kosten, die mit Administration in Verbindung gebracht werden können, wie zum Beispiel Bilanzprüfungskosten, zusätzliche Dienstleistungen.

Zu den Betriebskosten zählen Produkte für Gäste, Dekorationskosten, Kreditkartenkommissionen, PKW-Fuhrpark, ect;

aktueller Projektbezug:

Personalaufwand: Im Rahmen des Businessplans, werden digitale Komponenten wesentliche hotelspezifischen Verwaltungsdienstleistungen oder hotelmäßige Verwaltungsaufgaben erfassen. Dadurch werden auch Ressourcen und Kosten eingespart.

Die Digitalisierung ermöglicht es, den Personalbedarf zu modifizieren und damit zu optimieren.

1 Verwaltungsmitarbeiter sind vorgesehen, die mit der Vielfalt der digitalen Aufgabenstellungen betraut werden.

Im vorliegenden Projekt werden für die Zeit der Bauphase auf ein Geschäftsführergehalt verzichtet.

SONSTIGER Aufwand: Betriebskosten fallen an, für laufende Kosten im Rahmen der Vielfalt einer Betriebsführung, wie Produkte für Gäste / Dekorationskosten und Sonstiges.

Ebenso im Lichte einer erfolgreichen Digitalisierung, sei es Software, Begleitung und Unterstützung der Digitalisierungsprozesse, Schulungen.

Ebenso fallen Kosten an, für ausgelagerte Dienstleistungen!

Bereiche, wie Revenue- & Yield-Management (Ertragsmanagement) werden ausgelagert (ausgesourcet!). Gleiches gilt für Buchhaltung und Bereiche des Rechnungswesens!

Pauschalierte geschätzte Kosten 2028: 60000,- Euro

2028 - geschätzte Gesamtkosten:

„**Sonstiger Aufwand**“ - unverteilte betriebsbedingte Betriebskosten/Verwaltung: 60000,- Euro

⇒ Marketing

Das Abteilungsergebnis „Marketing and Sales“ setzt sich aus a.) Personalaufwand und b.) „Sonstigem Aufwand“ zusammen.

a.) Personalaufwand: Umfasst Löhne, Gehälter und Bonuszahlungen, sowie sonstige personalbezogene Aufwendungen für Dienstkleidung, Inserate für Personalwerbung und weiteres der Verkaufs- und Marketingmitarbeiter.

b.) Der **SONSTIGE** Aufwand umfasst Kosten, die mit Marketing & Sales in Verbindung gebracht werden können, wie z.B. Werbeaufwand, Kosten für Präsentation, ect.;

aktueller Projektbezug (Marketing):

Personalaufwand und Sonstiger Aufwand: Die **digitale Komponenten** werden auch eine wesentliche Funktion im Rahmen der Werbemaßnahmen einnehmen, im Zusammenspiel der Präsenz in sämtlichen sozialen Medien. Maßnahmen, wie Direktmailing, die mit Druckerzeugnissen erfolgen, sind **nicht** mehr vorgesehen, entsprechend dem Hotel-Konzept!

Es wird in diesem Sinne auf die digitale Komponente und soziale Medien in allen Facetten gesetzt! Ob hier Aufgabenstellung mittelfristig ganz oder teilweise ausgelagert werden kann, wird permanent geprüft.

Die Anforderungen an die zukünftigen Mitarbeiter im Rahmen der Verwaltung werden auch das digitale Marketing/Social Media erfassen.

Sollte sich im Betriebsstatus zeigen, dass externe Unterstützung erforderlich, wird man extern tätig.

2028 - Digitales IT-Marketing/Social Media -- geschätzte Kosten **Sonstiger Aufwand: 18000,- Euro**

⇒ **Energiekosten** – Der Energieaufwand umfasst alle Kosten für Strom, Gas, Wasser, Heizung und Klimatisierung.

aktueller Projektbezug:

Kernthema in der Energiefrage des vorliegenden Projektes ist die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz! Zudem sollen in vernünftiger Weise Ressourcen, wie Wasser, gespart werden.

Die technische Auslegung sorgt für eine Energieversorgung mit Erdwärme und setzt Wärmepumpen ein, im Rahmen eine Photovoltaik & Solarthermie Konzeptes!

Sehr energieintensive Hotelabteilungen, werden aus diesen Energiequellen gespeist.

Auch Klimatisierung wird über die Wärmepumpentechnik geregelt!

Eine zentral benötigte Energieform ist der Strom! Maximale Photovoltaikfläche und Speichersysteme sind geplant, mit dem Ziel, den BETRIEB völlig Autark zu stellen! Die Energiekosten werden für das Projekthotel, auf Grund der technischen Auslegung und trotz der steigenden Kosten, sehr moderat bleiben! Das Projekthotel wird nicht betroffen sein von weltweit steigenden Energiekosten, so wie es sich jetzt auf Grund der aktuellen energiepolitischen Ereignisse abzeichnet.

Kostensatz STROM (im Lichte steigender Energiekosten):.

Planerisches Ziel ist, für das Hotel den Strombedarf eines gesamten Jahres durch die PV-Anlage völlig zu decken und in Zeiten der Überkapazitäten, diese in vorbereiteter Speichertechnik abzuführen.

Eine autarke Energieversorgung des nachhaltigen Hotelprojektes ist das unbedingte Ziel!

Neben den Dachflächen sollen auch geeignete Fassaden für Photovoltaik genutzt werden!

Ein eventueller Restbedarf an Strom wird jedoch auch berücksichtigt!

Hier ist zu sehen, das Gewerbliche bei Stromkosten pro KWH einen besonders günstigen Tarif bekommen und dieser Tarif wird nochmal nach unten modifiziert, bei konkreten WP-Einsatz!

2028 - Kostenschätzung einer Stromkosten-RESERVE zur Überbrückung der Bauphasen bis zur autarken Versorgung: **18000,- Euro**

Kostensatz GESAMTWASSERBEDARF:

Grundsätzlich wichtig ist beim Wasser der Einsatz von wassersparender Technik!

Es wird durch ein entsprechendes Wasser-Spar-Konzept und durch den Einsatz von sinnvoller Technik, alles unternommen, um einen großen Frischwasserspareffekt zu erzielen.

Auf Erfahrungswerte bzgl. „Gesamtwasserverbrauch“ kann hier noch nicht zurückgegriffen werden.

Bei der hier vorliegenden Schätzung des geschätzten Gesamtwasserverbrauchs pro Jahr, wurden deshalb die Verbrauchszahlen im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung herangezogen. Sie beinhalten auch die Wasserdaten der SPA- und Poolanlage seitens der Fachfirma. Es wurde dabei sachgerecht Wassergenossenschaftswasser und Stadtwasser getrennt aufgeführt.

Man ist bei der Feststellung des maximalen Wasserbedarfs für die behördliche Genehmigung von einem durchgehenden Wasserverbrauch bei einer 100% Belegung ausgegangen.

Für die hier vorliegende Schätzung der Kosten für den Gesamtwasserbedarf wurde dieser absolut höchste theoretisch angenommene Kostensatz bei 100% Belegung jetzt nicht gekürzt.

In diesem Rahmen wurden an jährlichen Wasser-Bedarf angesetzt:

Genossenschaftswasser: 4527,96 qm³
 Stadtwasser 9941,345 qm³
 Gesamt Wasserbedarf: 14469,305 qm³

Für das vorliegende Projekt sei darauf hingewiesen, dass tatsächlich die verbrauchte Wassermenge aufgeteilt wird, in Genossenschaftswasser und Stadtwasser Hermagor!

Sogenannte WASSERANTEILE der Wassergenossenschaft Radnig werden nicht über den Mengenverbrauch abgerechnet!

Das Bestandsgebäude vulga „Ronacher“ ist berechtigter Träger solcher Wasserrechte!

Der anfallende Genossenschaftswasser-Anteil wäre über die Wasseranteile abzurechnen, nicht über den Stadt-Wasserverbrauch!

Nur das festzustellende Volumen an Stadtwasserwasser, wird dann über die Wasser-Tarife der Stadt Hermagor abgerechnet.

Die unbedingte Anwendung von geeigneter Wasserspartechnik soll eine prozentuale Berücksichtigung bei der Wasserbedarfsschätzung finden.

Nicht der Gesamtwasserbedarf 14469,305 qm³ bei Vollbetrieb des Hotelprojektes soll angesetzt werden.

Schätzung jährlicher Kostensatz GESAMTWASSERBEDARF im Rahmen der Projektphasen –

Jahr 2028 pauschaliert: 21000,- Euro

Abfallentsorgung: Zu den Gemeinkosten im Sektor Energie gehören Kosten für Müllabfuhr.

Es werden viele Maßnahmen unternommen, um den Müll zu reduzieren.

Während der Bauumsetzung gehören Müllkosten/Entsorgungskosten zu den **Investitionskosten**.

Schätzung jährlicher Kostensatz Abfallentsorgung von Hausmüll: 20000,- Euro

2028 -Geschätzte Gesamt-ENERGIEKOSTEN: Strom&Wasser&Abfallentsorgung: 59000,- Euro

⇒ Instandhaltung und Reparaturen

Das Abteilungsergebnis „Marketing and Sales“ setzt sich aus a.) Personalaufwand und b.) „Sonstigem Aufwand“ zusammen.

a.) Personalaufwand: Umfasst Löhne, Gehälter und Bonuszahlungen, sowie sonstige personalbezogene Aufwendungen für Dienstkleidung, Inserate für Personalwerbung ect. für Technikmitarbeiter.

b.) Der SONSTIGE Aufwand umfasst Kosten, die mit Technik & Instandhaltung in Verbindung gebracht werden können, wie z.B., elektronisches und/oder mechanisches Equipment, Mietgebühren, Hilfs- und Betriebsstoffe, Instandhaltungskosten, Aufzugskosten,

aktueller Projektbezug:

Personalaufwand: SERVICE: Die wesentlichen technischen Komponenten, wie Photovoltaik und Wärmepumpentechnik stehen im Rahmen von Contracting-Vereinbarungen!

Diese Leasing- Vereinbarungen erfassen neben dem Austausch defekter Technik, auch den regelmäßigen technischen Service!

Kosten für Personal fällt an, da die technische Auslegung des Projekthotels, zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit einer laufenden Kontrolle bedarf.

Daher bedarf es zweier technisch versierter Hausmeister, die sich den anstehenden Aufgaben stellen!

SONSTIGER Aufwand: Es fallen laufende Kosten an, zur Bereitstellung der erforderlichen Ausrüstung und Betriebsstoffe zur Durchführung der technischen Servicearbeiten im Projekthotel, die nicht von den Contracting-Vereinbarungen und/oder Garantieleistungen erfasst werden!

Es sind Aufzüge im Projekthotel geplant, sowie Pool-und SPA-Technik!

geschätzte Jahreskosten: Sonstiger Aufwand/Reparatur/Instandhaltung:

Während der Projektumsetzung gehören **Instandhaltungskosten zu den Investitionskosten.**

Für das Jahr 2028 als Jahr der Vollinbetriebnahme wurde eine Kostenpauschale Instandhaltung von 17500 Euro festgesetzt. Es ist jedoch zu beachten, dass mit Vollbetrieb **Garantieleistungen wirken.**

Umsatzbudgetierung für das Betriebsjahr 2028

Konservative Berechnungen auf Grundlage geschätzter Zahlen

D.) Summe operativer Abteilungen (Profitcenter) -

Betriebsbedingte Kosten direkt zuordenbar - im Rahmen der geplanten Hoteldienstleistungen:

⇒ Abteilungsergebnis LOGIS

Das Abteilungsergebnis LOGIS zeigt sich aus der Differenz zwischen den Logiserlösen aus Übernachtung und sonstige Umsätze wie Gebühr für verspätetes Auschecken, Tagesnutzung, Nichterscheinen, ect., sowie dem Logisaufwand, jedoch in der Regel keine Erträge und Kosten aus „Food und Beverage“ (F & B)!

Im vorliegenden Projekt wird es entgegen der Regel praktiziert.

Der Ertrag aus LOGIS erfasst auch die Kosten für den Wareneinsatz im F & B (Frühstücksbuffett (BRINNER)!

Das bedeutet, Bettenpreis inklusive Verpflegung!

Der Beherbergungspreis wird auch weitere Abschläge tragen, wie für Leistungen der SPA & Pool Nutzung, Instandhaltungspauschale und Sonderleistungen!

LOGIS setzt sich zusammen a.) Personalaufwand und b.) „Sonstigem Aufwand“!

a.) Der **Personalaufwand** umfasst Löhne, Gehälter, Sozialaufwendung und

Bonuszahlungen/Prämiensystem, sowie sonstige personalbezogene Aufwendungen, wie Dienstkleidung!

Ebenso Kosten, die einer Abteilung LOGIS direkt zuordenbar sind, wie , Zimmer-Service, Rezeption-Büro, Gäste-Service!

b.) Der „**Sonstige Aufwand**“ beinhaltet Warenkosten, die mit Logiseinheiten in Verbindung gebracht werden können, wie beispielhaft Reinigungsmittel, andere Hilfsmittel und Betriebsstoffe!

aktueller Projektbezug: (Service für 24 Hotelzimmer)!

Personalaufwand - BERECHNUNG Mitarbeiterbedarf ZIMMERSERVICE:

Bei Gesamtinbetriebnahme beträgt das operative Betriebsjahr **332 Arbeitstage**

(198 Hochsaison + 134 Nebensaison) entsprechen 47 Wochen!

Geplant sind, pro Woche 4 x Zimmerservice pro Einheit-Hotelzimmer, da dieser Service gemäß Konzept jeden 2ten Tag angeboten wird!

Dies entspricht dem Nachhaltigkeitskonzept des Projekthotels zur Ressourcen-Einsparung!

Anmerkung: Soweit der Hotelgast eine Sonderreinigung braucht, wird dies kostenpflichtig erledigt!

Ein HZ-Zimmermädchen arbeitet 40 Std. pro Woche, dies entspricht 2080 Std, abzüglich 24 Urlaubs- und 10 Krankentage $(24+10) \times 8 = 272$ Std.

2080 minus 272 = ergibt 1808 Arbeitsstunden pro Jahr pro HZ-Service-Mitarbeiter!

Die Bedarfszahl an Mitarbeitern muss sich innerhalb eines normalen Betriebsjahres an der objektiven Belegungsquote orientieren!

Dieser Ansatz einer Orientierung an der Belegungsquote ist grundsätzlich sehr wichtig für einen sachgerechten Personalbedarf, damit sich in der Personalausstattung kein „personeller Wasserkopf“ bildet und unnötige Kosten erzeugt!

Es im Rahmen der strategischen Planungen eine unbedingte Bereitschaft, automatisierte Lösungen zu integrieren!

Im Folgenden erfolgen hinsichtlich des Personalbedarfs konservative Schätzungen, sowie im Lichte der angenommenen Auslastungszahlen!

2028 Hochsaison Belegungsquote: Für die **Hochsaison 2028** (Sommer & Winter) von **198 Tagen (28 Wochen)** wurde eine **Auslastungsquote von 55 %** geschätzt.

In den nachfolgenden Jahren 2029 und 2030, 2031 und 2032 soll sich die Auslastung adäquat nach oben entwickeln!

28 Wochen x 4 Zimmereinheiten pro Woche pro Zimmer x durchschnittlicher Service von 0,5 Std. Arbeitszeit pro Zimmer = 56 Stunden.

Auf **24 Zimmer (modifizierte planmäßige Zimmeranzahl!)** = **1344 Arbeitsstunden**,

die für den Zimmerservice anfallen würden!

Bei **55 %-iger Belegung** wären es anteilig **739 anfallende Arbeitsstunden!**

1 Arbeitnehmer leistet in 28 Wochen x 8 Stunden täglich, und dies an 5 Arbeitstagen!

Dies entspricht 1120 Arbeitsstunden.

Anteilige 739 anfallender Arbeitsstunden (**bei 55 % Belegung**) durch die errechneten 1120 Arbeitsstunden ergeben einen Faktor von 0,66!

Dies entspräche 1 x einer halben Arbeitskraft!

In der Budgetierungsberechnung geht man jedoch konservativ von **1 x einer vollen Arbeitskraft** aus!

In der Hochsaison (28 Wochen= ca. 7 Monate) soll das Hotel-Serviceteam situationsbedingt verstärkt werden durch eine weitere Aushilfskraft! 1 x befristete Aushilfe Zimmerservice!

NEBENSAISON: Jetzt im Jahr 2028 wird die Nebensaison endlich ein Faktor für den Hotelbetrieb.

Arbeitsstunden in der Nebensaison 2028,

orientiert an der geschätzten Belegungsquote 2028 Nebensaison Belegungsquote:

Für die Nebensaison von 134 Tagen (19 Wochen) wird eine Auslastungsquote von **25 %** geschätzt.

Im nachfolgenden Jahr 2029 geht man von einer Auslastungssteigerung auf 35 % aus!

2028 Jahr: 19 Wochen x 4 Zimmereinheiten pro Woche pro Zimmer x durchschnittlicher Service von 0,5 Std. Arbeitszeit, entsprechen 38 Stunden pro Zimmer.

Bei dem Bestand von **24 Zimmer** = 912 Arbeitsstunden die für den Zimmerservice anfallen!

Bei 25 %-iger Belegung wären es anteilig 228 anfallende Arbeitsstunden!

1 Arbeitnehmer leistet in 19 Wochen x 8 Stunden täglich, und dies an 5 Arbeitstagen!

Dies entspricht 760 Arbeitsstunden.

Anteilige 228 anfallender Arbeitsstunden (25 % Auslastung) durch die errechneten 760 Arbeitsstunden ergeben einen Faktor von 0,3!

Dies entspricht einer halben Arbeitskraft!

Für die **Nebensaison** 134 Tagen (19 Wochen) werden hier in der Berechnung, entgegen der niedrigen Faktorberechnung 1x volle Arbeitskraft angenommen!

Damit ist man auch in der Lage, eine größere Nachfrage im Hotelbetrieb und Veranstaltungen (Seminarräume, Veranstaltungsräume für Feiern) jederzeit aufzufangen, sowie auch den Antritt der bestehenden Urlaubsansprüche der Mitarbeiter sachgerecht zu regeln.

Eigenes Personal für eine 24-stündige Rezeptionsarbeit ist nicht vorgesehen. Digitale Lösungen sind gerade dafür gedacht, einen dauerhaften Rezeptionsbetrieb kreativ zu regeln. Im Übrigen werden angefragte digitale online-Dienstleistungen Hand in Hand vom 2-köpfigen Team Verwaltung-Digital erledigt und in der Hauptsaison durch eine weitere Aushilfe für die Umsetzung der digitalen Verwaltung ergänzt!

Personalkosten LOGIS:

Mitarbeiter LOGIS – 2 x volle Mitarbeiter Haupt- und Nebensaison – (siehe Tabelle Personalplanung)
 Aushilfe: 1 x befristeter Mitarbeiter Hauptsaison Winter&Sommer - 7 Monate (siehe Tabelle Aushilfen)

sonstiger Aufwand LOGIS:

Kosten für die Bestückung der Zimmer/Bad/WC - pauschal angesetzt 10 Euro pro Zimmer-Bestückung!
 Für Tausch & Reinigung Bettwäsche und Reinigungsmittel Zimmer werden nochmal pro Zimmer 10 Euro pauschal angesetzt.

Der Zimmerservice soll jeden 2 Tag erfolgen, das entspricht 4 Mal pro Woche!

Hauptsaison 28 Wochen x 4 Aktivitäten pro Zimmereinheit x **24 Zimmer** x (2x10 Euro)
 = 53760,- Euro und davon **55% Auslastung = 29568,- Euro**

Nebensaison 19 Wochen x 4 Aktivitäten pro Zimmereinheit x **24 Zimmer** x (2x10 Euro)
 = 36480,- Euro und davon **25 % Belegung = 9120,- Euro**

GESAMT „sonstiger AUFWAND LOGIS“: 38688,- Euro

⇒ Abteilungsergebnis F&B

Abteilungsergebnis (Betriebsbetrag): Differenz zwischen Warenerlösen F&B und dem Gesamtaufwand F&B!

Warenerlöse F&B:

- a.) Warenerlöse Speisen, einschließlich Frühstück, Tee, Kaffee, Kakao, Säfte;
- b.) Warenerlöse Getränke;
- c.) sonstige Erlöse, einschließlich Bearbeitungsgebühren, Freistellungsbeträgen, ect.;

Gesamtaufwand F&B:

- a.) Warenaufwand Speisen, inklusive Tee, Kaffee, Kakao, Säfte;
- b.) Warenkosten Getränke;
- c.) Warenkosten „Sonstige“;
- d) Personalaufwand

Die Kosten für Wareneinsatz laufen proportional zur Zimmerbelegung!

Die Food&Getränke-Umsätze werden bei fehlenden Daten geschätzt.

Konzeptbesonderheiten bedürfen gesondert einer Bewertung/Schätzung!

Im vorliegenden Projekt wird der Ertrag aus LOGIS auch die Kosten für den Wareneinsatz im F & B (Frühstücksbuffet (BRINNER) erfassen!

Das bedeutet, ein Hotel-Bettenpreis inklusive Verpflegung!

Gesamtaufwand F&B: **Personalkosten**, Abteilung + Personal in Küche und Restaurant, ect.!

Personalaufwand: Umfasst Löhne, Gehälter, Sozialaufwendung und Bonuszahlungen/Prämiensystem, sowie sonstige personalbezogene Aufwendungen für Dienstkleidung, Personalwerbung, ect.;

aktueller Projektbezug:**I.) F & B - Getränke- und Speisenanteil – hier: Frühstückbuffet (Brinner)**

Verpflegungskonzept: Frühstückbuffet (Brinner) + Brunch obligatorisch über Zimmerpreis integriert!
 Frühstück Wareneinsatz pro Übernachtung: Preissteigerung + Sollwareneinsatz für geplantes
 Frühstückangebot/wieviel Warenkosten pro Frühstück dürfen durchschnittlich entstehen;

12 Euro pro P. Frühstück-Buffer (Brinner) + 3 Euro Brunchzuschlag Wochenende pro P. = **15 Euro**

Berechnung geschätzter Wareneinsatz F&B (Frühstück-Abendbuffet) für das Jahr 2028:

F&B (Frühstücksbuffet) - geschätzte Teilbetrieb-Belegungstage im Sommer & Winter 2028:

Belegungszahl (Betten) gemäß prozentualer (Jahres-)Auslastung-(Umsatzbudget HZauslastung Zeile 78))
 = **10499** Belegungen x 15 Euro = **157485,- €** -- Entspricht Warenaufwand - KOSTEN im HZ-Bettenpreis eingebunden!

Dazu noch ein geldmäßiger Zuschlag 10% für unerwartete Kosten/Kostensteigerung **15748,- Euro**

Gesamtkosten Warenaufwand (Hotelgäste): 173233,- Euro

Anmerkung: Andere Deckungsbeiträge aus der Abteilung F&B-Erlöse, wie Hotelbar, Eiskaffee, Minibar werden separat mit den Gästen abgerechnet.

II) F & B – BRUNCH - für externe Gäste - im Jahr 2028!

F & B - Externe Gäste Zugang zum Buffet nur zum Wochenendbrunch!

Zahlung für BRUNCH = 33,00 Euro

Hauptsaison 198 Tage: 28 Wochenenden x 33 Euro x Durchschnitt jeweils 10 externe Gäste

geschätzter ERTRAG: Euro 9240,-

geschätzter Wareneinsatz 25%: Euro 2310,-

Nebensaison 134 Tage: 134 Tage : 14 Tg. = 10 Wochenenden x 33 Euro x Durchschnitt jeweils 5 externe Gäste = 1650,- Euro

geschätzter ERTRAG: Euro 1650,-

geschätzter Wareneinsatz 25%: Euro 413,-

Geschätzter Jahresertrag F & B EXTERNE = 10890,- Euro

Geschätzter Jahres-Wareneinsatz: 2723,- Euro

III.) Hotelbar – bietet Ambiente und Blick auf die Berge, auch Freizeitmöglichkeiten, wie Kartenspiel, Billard, Musik, ect!

Zu erwartende GÄSTE:

Hotelgäste // externe Gäste/Einwohner (Radnig & Hermagor)

Im Aufenthaltszeitraum im Hotel wird jeweils pro Gästezimmer mit 4 x Besuch pro Woche in der Hotelbar gerechnet.

Es in der Urlaubszeit bei dem Besuch von mindestens 2 Personen pro Zimmer auszugehen, mit einem jeweiligen Verzehr pro Kopf im Schnitt von 15,- Euro!

Das es objektiv pro Zimmer von Fall zu Fall tatsächlich mehr Personen sein können, wird hier nicht berücksichtigt und damit auch nicht eingerechnet!

Schätzungen/Berechnungen für das Betriebsjahr 2028:

Im Rahmen der geschätzten Zimmerbelegungen innerhalb eines Betriebsjahres (47 Wochen) für die Hauptsaison (28 Wochen) und Nebensaison (19 Wochen)!

Gesamtkapazität (24 Hotelzimmer) primärer Zimmerbelegung 2028 im Lichte der Betriebstage: 332 – 100% Gesamtkapazität: **10292**

Die Kapazität unterteilt sich auf Hauptsaison: 6138 Primärbetten
auf Nebensaison: 4154 Primärbetten

Bei **55% Auslastung** in der **Hauptsaison 2028** entfallen hier:

3376 Zimmerbelegungen / entsprechend Primärbettbelegung auf die Hauptsaison.

Bei **25% Auslastung** in der **Nebensaison 2028** entfallen **1039** Zimmerbelegungen!

geschätzter ERTRAG Hotelbar 2028:

Hauptsaison - **3376** Belegung HZ : 7 Tage x 4 Besuch Hotelbar x 2 Pers. x 15 Euro = **57874,- Euro**
geschätzter Wareneinsatz 25%: **14468,- Euro**

Nebensaison - **1039** Belegungen HZ : 7 Tage x 4 Besuch Hotelbar x 2 Pers. x 15 Euro = **17811,- Euro**

geschätzter Wareneinsatz 25%: **4452,- Euro**

ERLÖSE über externe Gäste / Einwohner Radnig - wird ab dem Jahr 2028 durchlaufend Berücksichtigung finden!

2028 - EINWOHNER Radnig/Hermagor – (Hotelbar wäre ein fortwährendes Angebot für Ortsteilbewohner): Konservative Berechnung für 2028 : 200 Tage x 3 Personen pro Tag x 15 Euro
geschätzter Erlös: **9000,- Euro** // geschätzter Wareneinsatz 25% = **2250,- Euro**

IV.) Jahr 2028: Hotel-Eiskaffee (eigene Eisproduktion!)

Es wird unter anderem im Hotel selbstgemachtes EIS angeboten!

Entsprechende Planungen sehen eine Eis-Küche vor!

Zu erwartende Gäste: Hotelgäste; externe Gäste/Einwohner (Radnig & Hermagor);

Sowie auch unbedingt starke Frequentierung durch Wanderer und Radfahrer bei Gelegenheit, auf Grund Hotellage im Berg am Fahrrad- und Wanderweg!

Im Aufenthaltszeitraum im Hotel wird jeweils pro Gästezimmer mit 2 x Besuche pro Woche in der

Eis-/Kaffee-Bar gerechnet. Die Qualität und das Angebot berechtigen zu dieser Erwartung!
Es ist in der Urlaubszeit bei dem Besuch der EIS/Kaffee Bar von mindestens 2 Personen pro Zimmer auszugehen, mit einem jeweiligen Verzehr pro Kopf im Schnitt von 13,50 - Euro!

Das es pro Zimmer tatsächlich mehr Personen sein werden, besonders Kinderbegleitung, wird nicht eingerechnet!

Konservativ geschätzter ERTRAG Hotel-Eiskaffee mit Hotelgäste **Jahr 2028:**

Hauptsaison 2028 – HZ-Belegung **3376** : 7 Tage x 2 Eis/Sonstiges x 2 Personen x 13,50 Euro
= **26043,- Euro**

geschätzter Wareneinsatz 25%: **6510,- Euro**

Nebensaison 2028 – HZ-Belegung **1039** : 7 Tage x 2 Eis/Sonstiges x 2 Personen x 13,50 Euro
= **8015,- Euro**

geschätzter Wareneinsatz 25%: **2003,- Euro**

EXTERNE Gäste 2028:

Externe Gäste im Jahresschnitt, besonders im Sommer (externe Gäste im Winter weniger)!

Externe Gäste: Im Betriebsjahresschnitt SOMMERTAGE Mai bis September (153 Tage) -

Im Jahresdurchschnitt pro Tag 18 EXTERNE Gäste mit 13,50 Euro Verzehr im Jahresschnitt;

Berechnung ERTRAG: 18 x 153 Tage x 13,50 Euro = **37179,-Euro**

Warenaufwand 25%: **9295,- Euro**

Anmerkung: Größere EIS-Cafés kommen laut offiziellen Berechnungen sogar auf 17 Prozent Marge, bei Eisdiensten sogar 27 Prozent.

V.) MINIBAR - Digital-automatisierter Roboter-Zimmer-Service!

Neues Konzeptmodell, das besonders technik-affine Gäste und die NEUGIERDE der zeitgeistigen Gäste ansprechen wird!

Pro Zimmer konservativ ca. 20 Euro Umsatz die Woche, anteilig auf Personen/Zimmerbelegung;

Jahresergebnis MINIBAR 2028:

Hauptsaison - **3376** Belegung Hotelzimmer : 7 Tage x 20 Euro = **9646,- Euro**

Wareneinsatz 25 % = **2411,- Euro**

Nebensaison - **1039** Belegung Hotelzimmer : 7 Tage x 20 Euro = **2969,- Euro**

Wareneinsatz 25 % = **742,- Euro**

2028 Jahr Gesamterlös - Hotelbar, Eis und automatisierte Minibar

Hauptsaison 2028: **139742,- Euro**

Nebensaison 2028: **28795,- Euro**

GESAMTERTRAG: 168537,- Euro

Gesamt-Wareneinsatz 2028: **42134,- Euro**

⇒ Abteilungsergebnis „SONSTIGE“

Das Abteilungsergebnis „SONSTIGE“ resultiert aus der Differenz zwischen

- a.) „SONSTIGE ERLÖSE“ aus Sauna, Pool, Finesseinrichtungen, Parkplätze und Parkgaragen, Fahrdienste und sonstige kostenpflichtige Leistungen;
- b.) „SONSTIGEM AUFWAND“ inklusive dem Personalaufwand, der in dieser Abteilung anfällt, wie Personal SPA-Poolbereich, Parkraumwächter, Fahrer, ect.!

2028 Jahr - aktueller Projektbezug:

Der Parkraum!

Die Deckungsbeträge aus der Abteilung „SONSTIGES“, wie Parkraumkosten, werden separat mit Gästen abgerechnet und gehören somit auch nicht in die Berechnung zum „durchschnittlichen Übernachtungspreis“!

„SONSTIGE ERLÖSE“ : Das Projekthotel stellt PARKRAUM zur Verfügung, 10 Freiluft-Parkplätze und 28 Parkhaus-Plätze, die kostenpflichtig sind.

Zum nachhaltigen Konzept des Projekthotels passt eine Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln, wie auch die Bewegung mit öffentlichen Verkehrsmitteln am Urlaubsort!

Das Projekthotel stellt Parkraum zur Verfügung,

10 Freiluft-Parkplätze und 28 Parkhaus-Plätze, die kostenpflichtig sind Kosten

Parkraum: 10 Außenparkplätze - 6 Euro pro Tag zzgl. 20% Umsatzsteuer!

Parkhaus 28 Plätze - pro Tag 15 Euro zzgl. 20% Umsatzsteuer -

Für das Jahr 2028:

Betriebstage bei Vollbetrieb: 332!

Zimmerbelegungen/entsprechend Primärbettbelegung gemäss prozentualer Auslastung.

Gesamt 4414 Belegungen

Es wird davon ausgegangen, dass 50% der Gäste mit PKW-Anreisen

(Hauptsaison (55%) = 3376 Belegungen – davon zu berechnen 50% gem. Anreise = **1688**)

(Nebensaison (25%) = 1039 Belegungen -- davon zu berechnen 50% gem. Anreise = **520**)

Die Fahrzeuge sind auf 10 Freiluft-Parkplätze zu verteilen und auf 28 Parkhaus-Plätze!

Verhältnis 1/3 Frei Einheiten Belegung -- zu 2/3 Parkhaus Belegung

PARKRAUM-Einnahmen Hotel im Rahmen der aufgeführten Zahlen:

Hauptsaison(HS-1688): 557 (Frei) x 6 Euro = 3342,- Euro

1131 (P-Haus) x 15 Euro = 16965 Euro

Gesamt: HSS(55%) = 20307,-Euro

Nebensaison(NS - 520): (Frei) 172 x 6 Euro = 1032,- Euro

(P-Haus) 348 x 15 Euro = 5220,- Euro

Gesamt: NSS(25%)=6252,- Euro

„**SONSTIGE ERLÖSE**“: Erlöse werden unbedingt erwartet durch Vermietung Räumlichkeit für Firmenwochenendseminar! Man wird sich damit intensiv beschäftigen und die notwendigen Erfahrungen sammeln und sodann die richtigen Wege finden, wie man das Produkt „Firmenwochenendseminar“ den potentiellen Firmen präsentieren kann! Für die hier vorliegende Berechnung eines Ertrages wird auf die Schätzung eines solchen finanziellen Erlöses jedoch verzichtet!

Gleiches gilt bezüglich der einladenden Räumlichkeiten für private Feiern in der Nebensaison. Für die Zukunft ist hier mit einem entsprechenden Erlösen zu rechnen! Für die vorliegende Budgetierung wurden **KEINE** geschätzten Jahreserlöse berechnet! „**SONSTIGEM AUFWAND**“: - spezielles Personal für den Parkraum **nicht** vorgesehen!

Geschätzte Gesamterlöse: 26559,- Euro

Warenaufwand Parkraum 25% gesamt: 6640,- Euro

⇒ **Personelle Aufstellung für 2028 – insgesamt 5 Festanstellungen**

- a. 1 x Küchenhilfe – unbefristeter Vertrag
- b. 1x Restaurantfachmitarbeiter(in) – unbefristeter Vertrag
- c. 1 x Zimmermädchen – unbefristeter Vertrag
- d. 1 x Verwaltung – unbefristeter Vertrag
- e. 1 x technischer Hausmeister – unbefristeter Vertrag

⇒ **Personelle Aufstellung für 2028 – insgesamt 6 Befristete**

PERSONALBEDARF

- a. 1 x Koch – befristeter Vertrag für II. Teilinbetriebnahme Winter und Sommer 2028, über einen zusammengefassten Zeitraum von 8 Monaten!
- b. 1 x Küchenhilfe – befristeter Vertrag für II. Teilinbetriebnahme Winter und Sommer 2028, über einen zusammengefassten Zeitraum von 6 Monaten!
- c. 1 x Restaurantfachmitarbeiter(in) – befristeter Vertrag für II. Teilinbetriebnahme Winter und Sommer 2028, über einen zusammengefassten Zeitraum von 6 Monaten!
- d. 1 x Zimmermädchen – befristeter Vertrag für II. Teilinbetriebnahme Winter und Sommer 2028, über einen zusammengefassten Zeitraum von 6 Monaten!

Alle befristeten Verträge könnten je Einzelfall auch in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis münden! Zu prüfen bei allen Arbeitsverhältnissen, ob **besondere FREIPHASEN** zwischen den Teilinbetriebnahmen gegebenenfalls über Angebote zu außerordentlichen Beurlaubungen/Freistellungen und/oder durch gesetzliche Urlaubsansprüche überbrückt werden können, um eine sachgerechte und kostensparende Regelung anzuwenden! Entsprechende Formulierungen und Angebote für den Arbeitsmarkt, sind mit der Steuerberatung zu besprechen! Entsprechend ist auch abzuklären, im Lichte des neuen Zeitgeistes, bezüglich des Verhältnisses zur Arbeitszeit und Freizeit junger Arbeitnehmer, inwieweit ein Arbeitsmodell mit einer 4 Tagewoche und flexibler Arbeitszeit für das Hotelgewerbe eine Alternative bietet! Entsprechendes wäre über Soziale-Medien-Kanäle dem Arbeitsmarkt anzubieten!