

LEITFADEN ZUR SCHAFFUNG VON FERIENWOHNUNGEN

1. Auswahl von Immobilien und Räumen für zukünftige Ferienwohnungen

Ferienwohnungen können in jedem Wohngebäude entstehen; beispielsweise, um leerstehende Räume einer neuen Nutzung zuzuführen. Allerdings sind Lage und Umfeld der zukünftigen Ferienwohnung wesentlich für die touristische Nutzung. Die Ferienwohnung sollte in einem landschaftlich reizvollen Gebiet liegen, in der Nähe touristischer Sehenswürdigkeiten oder in Ortszentren von Urlaubsregionen. Markante oder historische Gebäude mit außergewöhnlichem Ambiente ziehen Gäste an.

Sind Sie noch auf der Suche nach einer passenden Immobilie im Landkreis Haßberge für die Schaffung von Ferienwohnungen, können Sie sich unter anderem an die kommunalen Verwaltungen wenden oder im Portal www.wohnraum-hassberge.de die aktuell zum Verkauf stehenden Gebäude einsehen.

2. Touristische Beratung

Eine frühzeitige touristische Beratung ist wichtig. Was ist hinsichtlich der Lage der zukünftigen Ferienwohnung zu berücksichtigen, welche Raumaufteilung und Ausstattung ist sinnvoll, welche Qualitätsstandards gibt es, was sind die Trends und aktuellen Vorlieben der Gäste?

Sie können sich von Haßberge Tourismus e.V umfassend beraten lassen. Die Tourismuseinrichtung des Landkreises Haßberge steht Ihnen auch später bei Vermietung und Betrieb der Ferienwohnung beratend zur Seite.

3. Einreichung Bauantrag

Im nächsten Schritt muss für die Ferienwohnung ein Bauantrag beim Bauamt der zuständigen kommunalen Verwaltung eingereicht werden. Dort können Sie sich auch vorab erkundigen, ob sich das Objekt in einem Dorferneuerungs- bzw. Städtebauförderungsgebiet befindet, ob es unter Denkmalschutz steht oder sonstige Auflagen zu berücksichtigen sind.

Nicht nur für einen Neubau von Beherbergungsbetrieben sondern auch für den Umbau und die Nutzungsänderung bestehender Gebäude/ bestehenden Wohnraums kann eine Baugenehmigung erforderlich sein. Ob das Bauvorhaben genehmigungspflichtig ist und ob die Genehmigung erteilt wird, hängt von der Einzelfall-Prüfung ab. Dabei sind zahlreiche individuelle Prüfungskriterien (Lage des Grundstücks, Beschaffenheit des Gebäudes, Stellplatzbedarf sowie weitere öffentliche Belange wie Arbeitsschutz, Denkmalschutz, Hygiene, Immissionsschutz) zu beachten. Auskünfte zum Baugenehmigungsverfahren gibt das zuständige **Bauamt**.

Erteilt die Kommune ihr Einverständnis, wird der Bauantrag zur Entscheidung an das **Landratsamt Haßberge** weitergeleitet. Dort wird, sollte es sich um ein Baudenkmal handeln, die Untere Denkmalschutzbehörde eingebunden.

4. Fördermöglichkeiten

Wollen Sie im Rahmen der Schaffung von Ferienwohnungen Fördermittel beantragen, ist zu beachten, dass vor Förderzusage keine Maßnahmen begonnen werden dürfen. Oft wird bei der Förderung zwischen privatwirtschaftlichen und gewerblichen Projektträgern unterschieden.

Ansprechpartner für Förderungen können insbesondere sein:

- Regierung von Unterfranken (Fremdenverkehr, Städtebauförderung)
- Amt für Ländliche Entwicklung (Dorferneuerung)
- Landratsamt Haßberge (Wirtschaftsförderung, Denkmalpflege)
- Kommunen, Allianzmanagements (Kommunale Förderprogramme)
- KfW Förderbank (Energetische Sanierung, barrierefreie Sanierung, ...)

Wichtige Förderprogramme:

- <https://www.tourismusnetzwerk-franken.de/foerderungen/>
- <https://foerderwegweiser-tourismus.de/>
- <https://www.stmwi.bayern.de/foerderungen/regionalfoerderung/>

5. Anmeldung

(Die folgenden Hinweise sind ohne Gewähr und ersetzen keine individuelle Rechts- oder Steuerberatung!)

Die Anmeldung der FeWo geschieht bei der zuständigen Behörde, z.B. dem **Bürgerbüro** oder **Einwohnermeldeamt**, in manchen Kommunen ist alternativ das Ordnungsamt zuständig.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind durch die jährliche Steuererklärung beim **Finanzamt** zu versteuern (Anlage V = Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung).

Ist die Vermietung eine selbstständige Tätigkeit und geht es um die Erzielung wirtschaftlicher Gewinne, sieht das Finanzamt einen gewerblichen Geschäftsbetrieb. Hier ist eine Gewerbeanmeldung beim **Gewerbeamt** nötig und Gewerbesteuer wird fällig. (Kriterien sind bspw.: die Vermietung geschieht nicht nur hobbymäßig, sondern regelmäßig; die Einnahmen aus der Vermietung decken den Lebensunterhalt vollständig oder zu einem großen Teil ab (> 24.500€ Einnahmen); es werden mehrere Objekte vermietet (>= 4); die FeWo wird aktiv beworben; es werden ggf. sogar Angestellte zur Reinigung oder Verwaltung beschäftigt, es werden weitere Services wie Fahrradverleih oder Frühstück angeboten, ...). Bitte sprechen Sie hierzu auch mit Ihrem Steuerberater.

Rundfunkbeitrag: Das erste Zimmer oder die erste Ferienwohnung ist beitragsfrei. Für jedes weitere Zimmer oder jede weitere Ferienwohnung zahlen Sie einen Drittelbeitrag. Genauere Infos und Anmeldebögen finden Sie hier: www.rundfunkbeitrag.de (Geben Sie in das Suchfeld „Ferienwohnung“ ein.).

Vor Betrieb der FeWo ist der **Versicherungsschutz** zu prüfen: Wohngebäude-, Hausrat-, private Haftpflicht-, und ggfls. Rechtsschutz- sowie Gebäudehaftpflichtversicherungen kommen infrage.

Eine Belehrung des **Gesundheitsamtes** nach dem Infektionsschutzgesetz kann erforderlich werden, wenn z.B. Frühstück angeboten wird oder sonstiger Umgang mit Lebensmitteln im Rahmen der Vermietung erfolgt.

Jeder einzelne Beherbergungsbetrieb in Deutschland ist unabhängig von der Betriebsgröße verpflichtet, für jeden Gast einen besonderen **Meldeschein** nach §§ 29, 30 Bundesmeldegesetz (BMG) auszustellen (<https://www.freistaat.bayern/dokumente/leistung/073534274459> und www.deutscher-tourismusverband.de). Der Meldeschein enthält die persönlichen Daten der Gäste (Vor- und Nachname, Adresse, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit, Passnummer, Anzahl Mitreisende sowie deren Nationalität, Datum von An- und Abreise), muss handschriftlich vom Gast unterschrieben sein und für einen gewissen Zeitraum (1 Jahr) aufbewahrt werden. Dies dient vor allem der statistischen Erfassung sowie der Arbeit von Polizei und Behörden.

Gewerbliche Übernachtungsbetriebe ab 10 Betten sind gesetzlich zur monatlichen Meldung der Ankunfts- und Übernachtungszahlen an das **Bayerische Landesamt für Statistik** verpflichtet (<https://www.statistik.bayern.de>).

6. Vermietung

Die Ferienwohnung steht nun bereit für die Vermietung. Hierbei ist zu beachten:

- Wie hoch sind die ortsüblichen **Preise** für die Vermietung und wie muss der Preis ausgezeichnet werden? Grundsätzlich müssen Angebote alle verpflichtenden Preisbestandteile enthalten. Das heißt, die pauschalen und in jedem Fall zu zahlenden Nebenkosten für Strom, Wasser, Gas, Heizung, Bettwäsche und Endreinigung sind in das Angebot einzubeziehen. Die aktuelle Höhe der Preise ist von unterschiedlichsten Faktoren abhängig: Lage, Ausstattung, Größe, Zielgruppen, Besonderheiten, Spezialisierung, ... Wir empfehlen einen Blick ins Gastgeberverzeichnis und die Suche nach vergleichbaren Objekten.
- Welche **Vermarktungsplattformen** gibt es? Haßberge Tourismus bietet in Zusammenarbeit mit der Firma Online-Buchungsservice Regensburg die Möglichkeit der Einrichtung einer Online-Buchbarkeit. Damit erscheint Ihr Betrieb bei führenden Buchungsportalen und Sie können eine Onlinebuchungsmaske inkl. Belegungskalender auf Ihrer Homepage einbinden. Ebenso ist die Online-Buchbarkeit über die Website www.hassberge-tourismus.de gegeben (<https://online-buchung-service.de/konditionen-gastgeber>).
- Wie sichere ich mich ab, wenn ein Gast bucht, aber kurzfristig wieder absagt (Thema „**Mietvertrag/ AGB**“)?
- Was ist beim **Datenschutz** zu beachten? Gastgeber müssen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten die Vorschriften der Datenschutzgrundverordnung einhalten.
- Erwägen Sie die **Zertifizierung** Ihrer FeWo, z.B. nach den Sterne-Kriterien des Deutschen Tourismusverbands?

7. Best-Practice-Beispiele

- Aidhausen: Ferienhaus Haßgautor (www.ferienhaus-hassgautor.de)
- Bundorf: Kimmelsbacher Hof (www.kimmelsbacher-hof.de)
- Burgpreppach: The old farmhouse (www.the-old-farmhouse.obsg.de)
- Ebern: Villa Bomama (www.feriendomizil-villa-bomama.de)
- Hofheim: Ferienwohnung Auszeit (www.ferienwohnung-auszeit-hofheim.de)
- Kirchlauter: Glashaus Andres (www.andres-glashaus.de)
- Königsberg: Ferienwohnungen im Rosenhof (<https://ferienwohnung-koenigsberg.de>)
- Königsberg: UFO 47 (www.UFO47.de)
- Knetzgau: Ferienwohnungen Weingut Hetzel (www.weinbau-hetzel.de/ferienwohnung)
- Maroldsweisach: Ferienwohnung Altenstein (www.ferienwohnung-altenstein.obsg.de)
- Oberaurach: Der Moserhof (www.moserhof-steigerwald.de)
- Rauhenebrach: Schlafstaele (www.schlafstaele.de)
- Untermerzbach: Villa Merzbach (www.villa-merzbach.de)
- Stadtlauringen: Tiny Lodge am Ellertshäuser See (www.tinylodge.de)



9. Kontaktdaten

Haßberge Tourismus e.V.
Susanne Volkheimer
Marktplatz 1, 97461 Hofheim i.UFr.
09523/5033710
info@hassberge-tourismus.de
www.hassberge-tourismus.de

Wirtschaftsförderung, LRA Haßberge
Michael Brehm
Am Herrenhof 1, 97437 Haßfurt
09521/27-202
michael.brehm@landratsamt-hassberge.de
www.hassberge.de

Denkmalschutz, Landratsamt Haßberge
Bernhard Joos
Am Herrenhof 1, 97437 Haßfurt
09521/27-247
denkmalpflege@landratsamt-hassberge.de

Bauamt, Landratsamt Haßberge
Am Herrenhof 1, 97437 Haßfurt
09521/27-0
bauamt@landratsamt-hassberge.de

**Regierung von Unterfranken –
Fremdenverkehr**
Bernd Lothar
Peterplatz 9, 97070 Würzburg
0931/380-1260
bernd.lothar@reg-ufr.bayern.de

**Regierung von Unterfranken –
Städtebauförderung**
Alexander Zeller
Peterplatz 9, 97070 Würzburg
0931/380-1431
alexander.zeller@reg-ufr.bayern.de

**Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
– Dorferneuerung**
Werner Panzer
Zeller Str. 40, 97082 Würzburg
0931/4101-870
werner.panzer@ale-ufr.bayern.de