LEITFADEN ZUR SCHAFFUNG VON FERIENWOHNUNGEN

Schritte der Projektumsetzung:

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 historischen 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 umfassend beraten lassen durch den Haßberge Tourismus e.V. 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 zuständige Kommune ihr Einvernehmen, dann 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 unterschieden zwischen privatwirtschaftlichen und gewerblichen Projektträgern.

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, …)

5. Anmeldung

Die Anmeldung der FeWo geschieht beim zuständigen **Einwohnermeldeamt**, in manchen Kommunen ist alternativ das Ordnungsamt zuständig. (Wenn es sich nur um eine FeWo z.B. im OG des eigenen Hauses handelt, ist meist gar keine Anmeldung nötig – Schlagwort „Bloße Verwaltung und Nutzung des eigenen Vermögens“. Bitte trotzdem sicherheitshalber das Gemeindeamt kontaktieren!)

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind 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. (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, …)

Die FeWo muss bei der **GEZ** angemeldet werden. Auch hier gibt es verschiedene Möglichkeiten, z.B. eine Anmeldung der FeWo als Zweitwohnsitz (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.

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.deutschertourismusverband.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 (https://www.deutschertourismusverband.de/qualitaet/sterneunterkuenfte.html)?

7. Best-Practice-Beispiele

- Aidhausen: Ferienhaus Haßgautor (www.ferienhaus-hassgautor.de), Haus Christiansn (www.fewo-nassach.de/wordpress/)
- Bundorf: Kimmelsbacher Hof (www.kimmelsbacher-hof.de)
- Burgpreppach: „The old farmhouse“ (www.the-old-farmhouse.obsg.de)
- Ebern: Bramberger Mühle (www.bramberger-muehle.de)
- Kirchlauter: Gutshof Andres (www.gutshof-andres.de)
- Knetzgau: Ferienwohnungen Andreas Hetzel (www.weinbau-hetzel.de)
- Königsberg i.Bay.: Brauhaus 3 und Bauhaus Kö2 (www.brauhaus3.de), UFO47 (www.UFO47.de)
- Maroldsweisach: FeWo Altenstein (www.ferienwohnung-altenstein.obsg.de)
- Oberaurach: Der Moserhof (www.moserhof-steigerwald.de)
- Rauhenebrach: Ehemalige Ställe „Schlafstaelle“ (www.schlafstaelle.de)
- Untermerzbach: Villa Merzbach (www.villa-merzbach.de)
- Stadtlauringen: Tiny Lodge (www.tinylodge.de)

8. Wichtige Förderprogramme

https://www.tourismusnetzwerk-franken.de/foerderungen/

https://www.stmwi.bayern.de/foerderungen/tourismusfoerderung/

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 Lother Peterplatz 9, 97070 Würzburg 0931/380-1260 bernd.lother@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	