

# Leerstandsperspektive

Vom Leerstand zur Ferienwohnung



Homerie - Sulzbach-Rosenberg

L a n d k r e i s



Amberg-Sulzbach

Eine Initiative von Regionalmanagement, Tourismus & Wirtschaftsförderung



## Grundlagen

### Nutzungsänderung beim zuständigen Bauamt beantragen

Mit der Vermietung wird der Raum oder die Wohnung nicht mehr entsprechend der ursprünglichen Bestimmung genutzt, außerdem wechseln die dort lebenden Personen ständig.

 Ansprechpartner: Zuständiges Bauamt

### Sind die Vermietungen als gewerblich einzustufen?

Grundsätzlich werden Vermietungen als gewerblich eingestuft, wenn keine Eigennutzung der Immobilie besteht und eine Gewinnerzielungsabsicht vorauszusetzen ist. Dies hat steuerliche Auswirkungen und ist **Voraussetzung für staatliche Förderungen!**

 Ansprechpartner: Steuerberater

### Meldescheine

Laut **Bundesmeldegesetz** ([https://www.gesetze-im-internet.de/bmg/\\_30.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bmg/_30.html)) müssen Übernachtungsgäste einen Meldeschein ausfüllen. Diese müssen am Tag der Ankunft unterschrieben werden.

#### **Zu erfassende Daten:**

- Ankunfts- und Abreisedatum
- Vor- und Familienname
- Geburtsdatum
- Staatsangehörigkeit
- Anschrift
- Zahl der Mitreisenden und deren Staatsangehörigkeit
- Seriennummer des Passes, bei ausländischen Gästen auch des Passersatzpapiers

## Warum braucht man Meldescheine?

Die unterschriebenen Meldescheine sind vom Tag der Anreise der beherbergten Person an **ein Jahr** aufzubewahren und damit für die Meldebehörden und weitere gesetzlich bestimmte Behörden zur Einsichtnahme bereitzuhalten sowie ihnen auf Verlangen auszuhändigen, vor unbefugter Einsichtnahme zu sichern und innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Aufbewahrungsdauer zu vernichten. Beispiel: Es kann vorkommen, dass die Polizei danach fragt, falls jemand gesucht wird.

## Digitale Meldescheine:

Einige Systeme erlauben auch die Erstellung eines digitalen Meldescheins, der seit 2020 auch in Deutschland Geltung hat. Beispiel:

<https://www.av.s.de/tourismus/meldeschein>

## Meldescheinblöcke:

Meldescheinblöcke können ansonsten einfach im Internet bestellt werden.

## Beispiel eines Meldescheins:

6 7 8 9 C	<b>Meldeschein für Beherbergungsstätten</b> Registration form of hotels and lodgings / Déclaration d'arrivée		Die Daten werden auf Grund des Gesetzes über das Meldewesen (MeldeG) erhoben: Bayern Art. 23 und 24 und NRW § 26, 27 und 29. Die Ausweispflicht für ausländische Gäste ergibt sich aus Art. 23 Abs. 3 MeldeG. Bayern und § 37 MeldeG. NRW.
	Beherbergungsstätte (Name und Anschrift)	<b>Tag der Ankunft</b> Date of arrival / Date d'arrivée  <b>Tag der voraussichtl. Abreise</b> Expected date of departure / Date probable de départ	
	<b>Familienname des Gastes</b> Surname / Nom de famille	<b>Vorname (nur Rufname)</b> Christian name (first name only) / Prénom (uniquement prénom usuel)	
	<b>Postleitzahl / Wohnort (Hauptwohnung)</b> Postal code, address (permanent residence) / Code postal, domicile (principal)	<b>Staat (bei Wohnort außerhalb des Bundesgebiets)</b> Country, State (if residence is not in Germany) / Etat (si domicile n'est pas en Allemagne)	
	<b>Straße, Hausnummer</b> / Number, street / Numéro, rue		
	<b>Geburtsdatum</b> / Date of birth / Date de naissance	<b>Staatsangehörigkeit(en)</b> / Nationality, nationalities / Nationalité(s)	
R NIK Verlags-Nr. 1650	<b>Begleitender Ehegatte / Lebenspartner</b> / Accompanying spouse / Conjoint accompagnant	<b>Anzahl der begleitenden Kinder</b> No. of accompanying children / Nombre d'enfants accompagnants	<b>Bei Reisegesellschaften von mehr als zehn Personen:</b> / For travel groups with more than ten members: / S'il s'agit de groupes de plus des dix personnes:  <b>Zahl der Mitreisenden:</b> No. of group members / Nombre des participants:  <b>Staatsangehörigkeit(en):</b> Nationality (nationalities) / Nationalité(s):
	<b>Vorname</b> Christian name / Prénom  <b>ggf. abweichender Familienname</b> Surname / Nom de famille  <b>Staatsangehörigkeit(en)</b> / Nationality, nationalities / Nationalité(s)		
	<b>Geburtsdatum</b> Date of birth / Date de naissance		<b>Unterschrift des Gastes / Reiseleiters</b> Signature

## Die Immobilie



### Ist eine Renovierung nötig, oder der Kauf von Wirtschaftsgütern?

Sie müssen renovieren oder die Anschaffung von neuem Mobiliar ist notwendig? Förderprogramme können Sie bei ihrem Vorhaben unterstützen, u. a. die Tourismusoffensive Bayern!

Beispielsweise wurden durch die Regionalförderung in der Vergangenheit diverse Projekte, welche den Primäreffekt „Betten für den Landkreis Amberg-Weilburg“ umsetzen, mit Fördersätzen von bis zu 20 % unterstützt.

Möchten auch Sie von einer Förderung profitieren? Nehmen Sie gerne **frühzeitig** mit uns Kontakt auf!

Bitte beachten Sie, dass jedes Projekt einer Einzelfallentscheidung und –prüfung bedarf. Gerne können wir Sie unterstützen und Ihnen die zuständigen Kontakte und Formulare übermitteln. Eine verfrühte Auftragsvergabe oder Materialbestellung **vor Förderantragseinreichung** ist leider oft förderschädlich, informieren Sie sich gerne frühzeitig bei uns!

 Ansprechpartnerin: Angela Powalla: 09621 / 39-170

### Preisbildung

#### Zu beachten:

- Kosten kalkulieren
- Vergleichbare Objekte und Preisniveau recherchieren
- Zielgruppe bedenken. Wie ist das Einkommen der gewünschten Zielgruppe?
- Je nach Ausstattung der Wohnung
- Saisonale Differenzierung?
- Mindestaufenthalt festlegen?

Laut **Preisangabenverordnung** (<https://www.gesetze-im-internet.de/pangv/BJNR105800985.html>) muss der **endgültige Mietpreis**, also der Endpreis mit Endreinigung, Nebenkosten, ggf. Umsatzsteuer etc. angegeben werden.

 Ansprechpartner für Tipps: Hubert Zaremba, 09621 / 39-594



## Marketing und Vertrieb

### Fotos

Schöne und professionelle Fotos sind das A&O für die Werbung und sollten der erste Schritt sein! Denken Sie auch an Detailbilder, vor allem für die Social Media Werbung!

 Ansprechpartner: Professionelle Fotografen

### Homepage

Für den größtmöglichen Erfolg, ist eine moderne Homepage unumgänglich. Beispiel für eine gelungene Website: [www.homerie.de](http://www.homerie.de)

#### **Folgendes sollte sie enthalten:**

- Bilder
- Eine Preisübersicht
- Einen Kontakt
- Bestenfalls die Möglichkeit der Online-Buchung
- Datenschutzerklärung
- AGB's
- Impressum

 Ansprechpartner: Grafikbüros

### Gastgeberdatenbank auf [www.amberg-sulzbacher-land.de](http://www.amberg-sulzbacher-land.de)

Für 55 € im Jahr können Sie sich in die Gastgeberdatenbank der Tourismusabteilung des Landkreises Amberg-Sulzbach eintragen lassen. So können die potentiellen Gäste, die auf der Homepage ihren Urlaub planen, auch Sie finden. Sie sind **eigenständig** für Ihren Eintrag zuständig, d.h. Sie stellen Bilder und Beschreibungen ein und pflegen Ihren Belegungskalender.

 Ansprechpartner: Hubert Zarembo, 09621 / 39-594

## □ Online-Buchbarkeit

Erfahrungsgemäß sind Ferienwohnungen, die online buchbar sind, deutlich besser ausgelastet, da die Gäste jederzeit per Mausclick buchen können. Mögliche Portale: [www.bestfewo.de](http://www.bestfewo.de), [www.booking.com](http://www.booking.com) oder [www.airbnb.de](http://www.airbnb.de) und natürlich die Einbindung auf die eigene Homepage.

Wenn Sie bereits in der Gastgeberdatenbank registriert sind, können Sie sich beispielsweise bei der **OnlineBuchungService GmbH** in Regensburg melden und diese kümmert sich darum, dass Sie online buchbar werden. Das läuft folgendermaßen ab:

- Die OBS wägt gemeinsam mit dem Gastgeber Portale ab, die in Frage kommen. Man entscheidet sich für die Portale, auf denen man erscheinen möchte und bekommt eine Schulung.
- Ist die Online-Buchbarkeit eingerichtet, kann man auch automatisch über die Gastgeberdatenbank auf [www.amberg-sulzbacher-land.de](http://www.amberg-sulzbacher-land.de) gebucht werden!
- Kosten: Werden erst fällig, wenn jemand bucht!  
Provision bei Buchung auf der eigenen Homepage: 2%  
Provision bei Buchung auf anderweitigen Portalen: ca. 12 %
- Vorteil bei der Online-Buchung: Sobald ein Gast online bucht, blockt der hinterlegte „Channel-Manager“ den gebuchten Zeitraum auf **ALLEN** Portalen, sodass es nicht zu Doppelbuchungen kommt!

☎ Ansprechpartner: Hubert Zaremba, 09621 / 39-594

## □ Unterkunftsverzeichnis

Im Turnus von zwei Jahren bringt das Amberg-Sulzbacher Land ein neues Urlaubsmagazin mit Unterkunftsverzeichnis heraus. Sie haben die Möglichkeit, sich **kostenlos** mit einer 1/6-Seite eintragen zu lassen oder gegen Gebühr größere Einträge zu buchen. Nächste Erfassung: Herbst 2021 für die Saison 22/23.

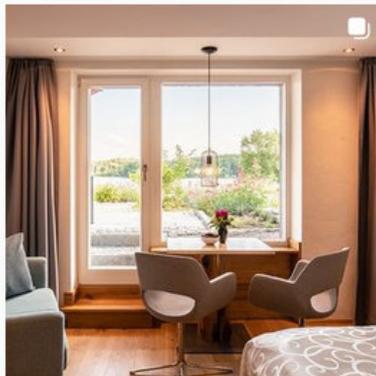
☎ Ansprechpartnerin: Regina Wolfroh, 09621 / 39-135

## □ Social Media

Viele Urlauber beziehen ihre Reiseinspirationen von Facebook und Instagram und daher sind diese Social Media Plattformen nicht zu unterschätzen. Wir raten Ihnen dazu, auch dort vertreten zu sein, jedoch mit Hand und Fuß. Hierzu kann jederzeit unser **kostenloser** Einsteiger-Crashkurs in Anspruch genommen werden.

☎ Ansprechpartnerin: Regina Wolfroh, 09621 / 39-135

### Beispiel Instagram: lebensart\_am\_see



## Best practice



### Die Homerie in Sulzbach-Rosenberg - Wie alles begann:

Ursprünglich von der Sanierungsfirma geplant als automatisiertes, mit Self-Check-In ausgestattetes Boardinghouse für Geschäftsreisende, wurde die Homerie schnell zum Herzensprojekt. Weg von der Idee einer rein funktionell eingerichteten Unterkunft, hat das Stilkonzept den Apartments ein völlig anderes Flair gegeben und spricht damit nicht nur Geschäftsreisende sondern auch touristische Gäste an.



### Die ersten Schritte:

Das alte Fahrholz-Haus im Stadtteil Rosenberg der Gemeinde Sulzbach-Rosenberg wurde baubiologisch und sehr modern saniert. Es wurde nach einem Einrichtungskonzept gesucht, was es zuließ, die unterschiedlich geschnittenen Apartments individuell einzurichten. Das ermöglicht auch die punktuell hochwertige Ausstattung in Kombination mit stilechten Möbelstücken, die dem Budget eher entgegenkamen.

Wesentlich war die Frage, was muss zunächst an Möbeln vorhanden sein und welche Einrichtungsgegenstände dürfen auf keinen Fall fehlen? Eine gute Richtlinie gibt hier der **Kriterienkatalog der DTV-Klassifizierung für Ferienunterkünfte**.

Die Ausstattung vom Seifenspender bis zu Küchenutensilien wurde vor allem nach eigenen Erfahrungen zusammengestellt. Was möchte ich selbst vorfinden, wenn ich unterwegs bin? Wichtige Aspekte waren außerdem Bettwäsche und Handtücher: In welcher Frequenz erwarte ich Gäste? Habe ich einen Mindestaufenthalt? Je höher die Frequenz und die Wechsel sind, desto eher rentiert sich ein so genannter **Mietwäscheservice**. Hier werden Textilien aller Art zu einem festgelegten Mindestmietpreis im Monat zur Verfügung gestellt, die gebrauchte Wäsche wird in Containern gesammelt (Achtung, dafür braucht es einen trockenen Lagerplatz) und die Nachbestellung kann wöchentlich erfolgen. Die Container werden dann mit der sauberen Wäsche ausgetauscht.



## Self-Check-In:

Der Self-Check-In ist ein automatisiertes System, mit dem Gäste ihren digitalen Meldeschein an einem Terminal ausfüllen können und dort auch ihre Zahlung vornehmen. Am Ende des Prozesses wird ihre codierte Schlüsselkarte ausgegeben. Ein System, was sich vor allem bei der Vermietung mehrerer Wohnungen/Apartments rentiert.



Der klare Vorteil: Gäste haben immer eine Möglichkeit an ihre Schlüssel zu kommen, ohne dass der Gastgeber selbst vor Ort sein muss. Bewährt hat sich das System vor allem bei Geschäftsreisenden, die kommen auch mal erst nach 0.00 Uhr an oder bei Stammgästen, die sich bereits gut bei uns auskennen. Es gibt den Anreisenden eine gewisse Freiheit, nicht terminlich an das Treffen mit einem Gastgeber gebunden zu sein, um irgendwelche Schlüssel entgegenzunehmen.

Gerade touristische Gäste schätzen jedoch den persönlichen Empfang, den auch wir als Gastgeber immer noch vorziehen.

Der Check-Out läuft jedoch ähnlich unkompliziert, da die codierten Schlüsselkarten nach Ablauf der Buchungszeit einfach nicht mehr gültig sind und als Erinnerung (Visitenkarte) mitgenommen oder auf dem Tisch liegen gelassen werden können.

## Persönliches Fazit:

Die Homerie wird von Geschäftsreisenden wie auch touristisch reisenden Gästen sehr gut angenommen. Das ist sicherlich abhängig von der **Ausstattung**, wie auch von **Mindestaufenthalt** (so gering wie möglich), **Spontanbuchungsmöglichkeiten** (so kurzfristig wie möglich) und der Erreichbarkeit über Buchungsportale.

In Corona-Zeiten steht sowohl die Stornierungsmöglichkeit, sowie das Hygienekonzepte ganz oben auf der Abfrageliste der Gäste. Das alles steht natürlich immer in Abhängigkeit zu den Aufwandskosten wie Endreinigung etc. Von daher war es wirklich sinnvoll, ein durchdachtes Konzept vorab zu erstellen, was vor allem festgelegt hat, wo man sich in der Ferienwohnungs- bzw. Hotellandschaft positionieren möchte.

Auch in Zukunft möchten wir nicht auf die professionelle Unterstützung unseres Grafikers, unserer Internetprogrammiererin und unseres Fotografen verzichten. Es lohnt sich definitiv in das visuelle Erscheinungsbild zu investieren! Das ist die erste Möglichkeit, einen guten Eindruck beim Gast zu hinterlassen.

### **Für Rückfragen:**

Gerne können Sie uns kontaktieren, falls Sie Rückfragen haben und wir mit unseren Erfahrungen helfen können. Es sollte uns allen am Herzen liegen unsere Region als Urlaubs- und Reiseziel zu etablieren. Das können wir nur gemeinsam.

☎ Ansprechpartnerin: Angela Thar, 09661 / 8890756



Fotos Homerie: Thilo Hierstetter



## Kontakte

### **Tourismus:**

Hubert Zaremba  
hubert.zaremba@amberg-sulzbach.de  
09621 / 39-594

Regina Wolfahr  
regina.wolfahr@amberg-sulzbach.de  
09621 / 39-135

### **Wirtschaftsförderung:**

Angela Powalla  
angela.powalla@amberg-sulzbach.de  
09621 / 39-170

### **Regionalmanagement:**

Katharina Schenk  
katharina.schenk@amberg-sulzbach.de  
09621 / 39-159

### **Homerie, Sulzbach-Rosenberg:**

Angela Thar  
info@homerie.de  
09661 / 8890756