Leitfaden zur Eröffnung einer Ferienwohnung in Bad Wildbad

1. Grundlegende Planung

Vor der Vermietung sollte geprüft werden:

1.1 Eigentumsverhältnisse klären

- Sind Sie Alleineigentümer?
- Gehört die Immobilie mehreren Personen?
- Bestehen Nießbrauchrechte oder Wohnrechte?
- Ist die Immobilie finanziert und gibt es Vorgaben der Bank?

Insbesondere bei finanzierten Objekten lohnt sich ein Blick in den Kreditvertrag, da manche Banken bei gewerblicher oder touristischer Nutzung informiert werden möchten.

1.2 Teilungserklärung und WEG prüfen

Falls es sich um eine Eigentumswohnung handelt:
Folgende Unterlagen sollten geprüft werden:

- Teilungserklärung
- Gemeinschaftsordnung
- Hausordnung
- Beschlüsse der Eigentümerversammlungen der letzten Jahre

Wichtige Fragen:

- Ist die Nutzung als Ferienwohnung ausdrücklich erlaubt?
- Gibt es Vermietungsbeschränkungen?
- Gibt es bereits Streitfälle oder Beschlüsse zu Airbnb & Co.?
- Sind gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen?

Die Teilungserklärung ist oft wichtiger als viele Eigentümer vermuten.

1.3 Baurechtliche Ausgangslage prüfen

Liegt ein Bebauungsplan vor?
Der Bebauungsplan bestimmt:

- Wohngebiet
- Mischgebiet
- Kerngebiet
- Sondergebiet

Je nach Gebiet kann die Zulässigkeit einer Ferienwohnung unterschiedlich beurteilt werden. Ferienwohnungen werden baurechtlich teilweise als Beherbergungsbetrieb eingeordnet und nicht automatisch als normales Wohnen angesehen. Ist eine Nutzungsänderung erforderlich? Viele Eigentümer gehen davon aus: Wohnung = Ferienwohnung; baurechtlich ist das oft nicht richtig.

Die Umwandlung einer Dauerwohnung in eine Ferienwohnung bedarf immer einer genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung. Dabei prüft die Behörde beispielsweise:

- Rettungswege
- Stellplätze
- Bebauungsplan
- Brandschutz
- Denkmalschutz
- Nachbarschaftsverträglichkeit

Eine Vorabklärung mit dem Bauamt spart häufig viel Zeit und Geld.

2. Baurechtliche Anforderungen

2.1 Darf die Immobilie überhaupt als Ferienwohnung genutzt werden?

Die erste Frage lautet: Ist die Nutzung als Ferienwohnung an diesem Standort zulässig?
Hierfür sind insbesondere relevant:

- Bebauungsplan
- Art des Baugebiets
- Landesbauordnung Baden-Württemberg
- örtliche Satzungen
- Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung
- ggf. Denkmalschutz

Ferienwohnungen werden baurechtlich nicht wie klassische Wohnungen behandelt.

2.2 Nutzungsänderung prüfen

Viele Eigentümer gehen davon aus: "Ich habe eine Wohnung, also darf ich sie automatisch als Ferienwohnung vermieten." So einfach ist es baurechtlich nicht.
Eine Nutzungsänderung ist beim Betreiben von Ferienwohnungen immer notwendig. Das ist insbesondere relevant, wenn regelmäßig wechselnde Feriengäste statt dauerhafter Bewohner die Wohnung nutzen.

Die Baurechtsbehörde prüft dabei unter anderem:

- Rettungswege
- Brandschutz
- Stellplätze
- Bebauungsplan
- Denkmalschutz
- Nachbarschaftsverträglichkeit

Empfehlung:
Vor Beginn der Vermietung eine schriftliche Anfrage oder Bauvoranfrage beim zuständigen Bauamt stellen.

2.3 Bauvoranfrage
Falls Unsicherheit besteht, kann ein Bauvorbescheid beantragt werden.

Vorteile:
- Rechtssicherheit vor Investitionen
- Klärung der Zulässigkeit
- Schutz vor späteren Überraschungen

Besonders sinnvoll bei:
- älteren Gebäuden
- Mehrfamilienhäusern
- denkmalgeschützten Objekten
- geplanten Umbauten

Die Baurechtsbehörde kann verbindlich feststellen, ob das Vorhaben grundsätzlich zulässig ist. Um zusätzliche Kosten zu sparen, kann man auch direkt einen Antrag für eine Nutzungsänderung stellen.

2.4 Brandschutz
Feriengäste kennen das Gebäude nicht. Deshalb ist der Brandschutz besonders wichtig.
Pflicht: In Aufenthaltsräumen mit Schlafmöglichkeit sowie in Rettungswegen müssen Rauchwarnmelder vorhanden sein.

Zusätzlich empfehlenswert:
- Feuerlöscher
- Löschdecke
- Fluchtwegplan
- Notrufliste
- Kennzeichnung wichtiger Sicherungen

2.5 Rettungswege
Die Baubehörde prüft insbesondere:
- Gibt es einen sicheren Fluchtweg?
- Sind Fenster als Rettungswege geeignet?
- Sind Treppenhäuser ausreichend nutzbar?

Besonders bei Dachgeschosswohnungen oder älteren Schwarzwaldhäusern kann dies relevant werden.

2.6 Stellplätze
Bei einer Nutzungsänderung können zusätzliche Stellplätze erforderlich werden.
Zu prüfen sind:
- Anzahl vorhandener Stellplätze
- Vorgaben des Bebauungsplans
- örtliche Stellplatzsatzungen
- Besucherparkplätze

Die Landesbauordnung sieht vor, dass bei Nutzungsänderungen zusätzliche Stellplätze erforderlich sein können, wenn mehr Fahrzeugverkehr zu erwarten ist.

2.7 Denkmalschutz

Gerade in Kurorten wie Bad Wildbad gibt es Gebäude mit denkmalrechtlicher Relevanz. Bei denkmalgeschützten Gebäuden können Genehmigungen erforderlich sein für:

- Fassadenänderungen
- neue Fenster
- Balkone
- Werbeanlagen
- Außenbeleuchtung
- Photovoltaikanlagen

Vor Umbauten sollte immer geprüft werden, ob ein Denkmalschutz besteht.

2.8 Umbauten und Renovierungen

Typische Maßnahmen vor der Eröffnung:

- Badmodernisierung
- Küchenumbau
- neue Fenster
- Balkonerweiterung
- Grundrissänderungen

Nicht jede Maßnahme benötigt eine Genehmigung. Genehmigungspflichtig können insbesondere sein:

- tragende Wände entfernen
- Anbauten
- Dachausbauten
- Balkonerweiterungen
- größere Nutzungsänderungen

Instandhaltungsarbeiten sind dagegen grundsätzlich verfahrensfrei.

2.9 Barrierefreiheit

Rechtlich nicht immer vorgeschrieben, aber wirtschaftlich interessant. Bad Wildbad hat viele: Kurgäste, Senioren, Reha-Gäste

Folgende Maßnahmen erhöhen die Attraktivität:

- stufenloser Zugang
- bodengleiche Dusche
- breite Türen
- Haltegriffe
- Aufzug

Dies kann ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal sein.

2.10 Werbeanlagen und Außenbeschilderung
Viele Vermieter möchten ein Schild am Haus anbringen.

Zu prüfen sind:
- Größe
- Beleuchtung
- Denkmalschutz
- örtliche Gestaltungsvorschriften

Nicht jede Werbeanlage ist genehmigungsfrei.

2.11 Praktische Unterlagen für das Bauamt
Wenn Sie beim Bauamt Bad Wildbad anfragen, sollten Sie möglichst folgende Unterlagen bereithalten:
- Grundriss
- Lageplan
- Eigentumsnachweis
- Beschreibung der Nutzung
- Anzahl der Betten
- Anzahl der Stellplätze
- geplante Umbauten
- Fotos des Objekts

Damit kann die Behörde deutlich schneller beurteilen, ob weitere Genehmigungen erforderlich sind.

3. Gewerberechtliche Anforderungen

Dieser Punkt sorgt häufig für Verwirrung, weil viele Eigentümer davon ausgehen, dass jede Ferienwohnung automatisch ein Gewerbe ist. Tatsächlich hängt die Einordnung davon ab, wie die Vermietung organisiert wird und welche zusätzlichen Leistungen angeboten werden. Eine Gewerbeanmeldung ist erst ab der 4. Ferienwohnung notwendig.

3.1 Grundsatz: Vermietung ist nicht automatisch ein Gewerbe
Die reine Vermietung einer eigenen Ferienwohnung wird steuerlich und gewerberechtlich häufig als Vermögensverwaltung angesehen.
Typisches Beispiel:
- Eigentümer besitzt eine Ferienwohnung
- Vermietung über Airbnb oder Booking
- Gäste erhalten Schlüssel oder Zugangscode
- Endreinigung nach Abreise
- Keine Rezeption
- Keine Verpflegung
-

In solchen Fällen liegt oft kein Gewerbebetrieb vor.

3.2 Wann wird aus einer Ferienwohnung ein Gewerbe?

Je stärker die Leistungen einem Hotel ähneln, desto eher wird ein Gewerbebetrieb angenommen.
Typische Indizien:
Rezeption oder Empfangsservice

- persönliche Gästebetreuung
- feste Empfangszeiten
- Check-in-Service

Regelmäßige Zusatzleistungen

- tägliche Zimmerreinigung
- täglicher Handtuchwechsel
- Frühstücksservice
- Getränkeservice

Hotelähnlicher Betrieb

- mehrere Ferienwohnungen
- professionelles Buchungssystem
- dauerhaft beschäftigte Mitarbeiter
- umfangreiche Serviceangebote

Je mehr dieser Merkmale vorliegen, desto wahrscheinlicher ist eine gewerbliche Einstufung.

3.3 Gewerbeanmeldung

Wenn ein Gewerbe vorliegt, muss dies beim Gewerbeamt angemeldet werden.
Üblicherweise werden benötigt:

- Personalausweis
- Anschrift des Betriebs
- Beschreibung der Tätigkeit
- gegebenenfalls Handelsregisterauszug

Nach der Anmeldung werden in der Regel informiert:

- Finanzamt
- Industrie- und Handelskammer (IHK)
- Statistisches Landesamt

3.4 IHK-Mitgliedschaft

Bei einer gewerblichen Ferienwohnungsvermietung entsteht regelmäßig eine Mitgliedschaft bei der zuständigen Industrie- und Handelskammer.
Für kleinere Betriebe fallen häufig nur geringe oder gar keine Beiträge an.

Die IHK bietet oft Unterstützung zu:

- Existenzgründung
- Steuerfragen
- Marketing
- Tourismusförderung

3.5 Gewerbesteuer
Keine Gewerbesteuer bei reiner Vermögensverwaltung
Wird lediglich eigenes Wohneigentum vermietet, fällt in der Regel keine Gewerbesteuer an. Liegt ein Gewerbebetrieb vor, kann Gewerbesteuer anfallen. Allerdings gibt es für Einzelunternehmen und Personengesellschaften einen Freibetrag von derzeit 24.500 Euro Gewerbeertrag pro Jahr. Erst oberhalb dieses Freibetrags entsteht tatsächlich Gewerbesteuer.

3.6 Beschäftigung von Mitarbeitern
Wer beispielsweise beschäftigt:
- Reinigungskräfte
- Hausmeister
- Verwaltungskräfte
- Empfangspersonal

muss weitere Vorschriften beachten: bei der Sozialversicherung, Lohnsteuer, Berufsgenossenschaft, Arbeitszeitgesetz, Mindestlohngesetz. Gerade bei Minijobs werden diese Pflichten oft unterschätzt.

3.7 Externe Dienstleister
Viele Vermieter arbeiten stattdessen mit:
- Reinigungsfirmen
- Hausmeisterdiensten
- Property-Managern
- Wäscheservices

Vorteile:
- weniger Verwaltungsaufwand
- keine Arbeitgeberpflichten
- flexible Kostenstruktur

Vor Vertragsabschluss sollte geprüft werden:
- Gewerbeanmeldung des Dienstleisters
- Haftpflichtversicherung
- Rechnungsstellung

3.8 Gästemanagement
Auch ohne Gewerbe müssen organisatorische Prozesse vorhanden sein.
Dazu gehören: Buchungsmanagement: Verfügbarkeiten, Preisgestaltung, Rechnungen,

Gästekommunikation: Buchungsbestätigung, Anreiseinformationen, Hausordnung

Beschwerden: Lärmbeschwerden, Schäden, Stornierungen

Ein klar dokumentierter Ablauf schützt vor späteren Konflikten.

3.9 Hausordnung
Eine schriftliche Hausordnung wird dringend empfohlen.

Sie sollte regeln: Ruhezeiten, Rauchen, Haustiere, Mülltrennung, Parkplatznutzung, WLAN-Nutzung, Haftung bei Schäden. Besonders in Mehrfamilienhäusern reduziert dies Konflikte mit Nachbarn erheblich.

3.10 Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Wer regelmäßig Ferienwohnungen vermietet, sollte über eigene AGB nachdenken. Typische Inhalte: Zahlungsbedingungen, Stornierungsregelungen, Haftung, Check-in / Check-out, Kaution. Viele Buchungsplattformen stellen zwar eigene Regelwerke bereit, diese decken jedoch nicht alle individuellen Bedürfnisse ab.

3.11 Verkehrssicherungspflichten

Als Betreiber einer Ferienwohnung bist du verpflichtet, Gefahren für Gäste möglichst auszuschließen.
Beispiele:
Innenbereich

- sichere Treppen
- funktionierende Beleuchtung
- keine losen Kabel
- sichere Möbel

Außenbereich

- geräumte Wege im Winter
- ausreichende Beleuchtung
- sichere Geländer
- keine Stolperfallen

Kommt ein Gast aufgrund eines vermeidbaren Mangels zu Schaden, können Schadensersatzansprüche entstehen.

3.12 Umgang mit Bewertungen

Online-Bewertungen beeinflussen den wirtschaftlichen Erfolg erheblich.
Empfehlenswert sind Prozesse für:

- Reaktion auf Beschwerden
- Qualitätskontrolle
- Dokumentation von Schäden
- Gästeservice

Viele Probleme lassen sich bereits vor einer negativen Bewertung lösen.

3.13 Betriebshaftpflichtversicherung

Sobald regelmäßig Gäste beherbergt werden, sollte geprüft werden, ob die bestehende Haftpflichtversicherung ausreichend ist.
Sinnvoll sind häufig:

- Vermieterhaftpflicht
- Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht
- Betriebshaftpflicht (bei gewerblicher Einstufung)

Der Versicherer sollte ausdrücklich über die Nutzung als Ferienwohnung informiert werden.

4. Steuerrechtliche Anforderungen

Das Steuerrecht ist meist der umfangreichste und finanziell wichtigste Bereich. Fehler können hier schnell zu Nachzahlungen, Zinsen oder Problemen bei einer Betriebsprüfung führen.

4.1 Einkommensteuer

Grundsätzlich sind sämtliche Einnahmen aus der Vermietung steuerpflichtig. Zu versteuern ist nicht der Umsatz, sondern der Gewinn bzw. Überschuss.
Vereinfachte Formel

Mieteinnahmen minus abziehbare Kosten = steuerpflichtiger Gewinn

Typische Einnahmen
- Übernachtungserlöse
- Endreinigung
- Zuschläge für Haustiere
- Parkplatzvermietung
- Zusatzleistungen

Alle Einnahmen müssen vollständig dokumentiert werden.

Typische Werbungskosten
Viele Kosten können steuerlich geltend gemacht werden:
Finanzierung
- Kreditzinsen
- Bankgebühren

Laufende Kosten
- Strom
- Wasser
- Heizung
- Müll
- Internet
- Rundfunkbeitrag

Objektkosten
- Hausgeld
- Grundsteuer
- Gebäudeversicherung
- Hausmeister

Vermietungskosten
- Airbnb-Gebühren
- Booking-Provisionen
- Inserate
- Fotografen

Sonstiges
- Steuerberater
- Büromaterial

- Fachliteratur
- Fahrten zur Ferienwohnung

4.2 Abschreibung (AfA)
Der Kaufpreis einer Immobilie kann nicht sofort vollständig steuerlich geltend gemacht werden. Der Gebäudeanteil wird über viele Jahre abgeschrieben.
Beispiel: Kaufpreis Wohnung: 250.000 €
Davon:
- Grund und Boden: 50.000 €
- Gebäude: 200.000 €

Nur der Gebäudeanteil ist abschreibbar. Dadurch entsteht jährlich ein steuerlicher Aufwand. Gerade bei neu erworbenen Ferienwohnungen ist die AfA oft einer der größten steuerlichen Vorteile.

4.3 Einrichtung und Inventar
Möbel und Ausstattung sind ebenfalls steuerlich relevant.

Beispiele:
- Bett
- Sofa
- Küche
- Fernseher
- Waschmaschine
- Kaffeemaschine

Je nach Anschaffungskosten können diese sofort oder über mehrere Jahre abgeschrieben werden. Deshalb sollten sämtliche Rechnungen aufbewahrt werden.

4.4 Eigennutzung und Vermietung
Ein häufiger Sonderfall: Die Wohnung wird teilweise selbst genutzt.

Beispiel:
- 200 Vermietungstage
- 30 Eigennutzungstage

Dann müssen viele Kosten anteilig aufgeteilt werden.

Die Finanzverwaltung prüft bei Ferienwohnungen besonders genau:
- tatsächliche Vermietungsabsicht
- Eigennutzung
- Leerstandszeiten

Eine saubere Dokumentation ist daher wichtig.

4.5 Liebhaberei vermeiden
Die Finanzverwaltung erwartet grundsätzlich die Absicht, langfristig Gewinne zu erzielen.
Problematisch wird es, wenn:
- dauerhaft Verluste entstehen
- hohe Eigennutzung vorliegt
- kaum Vermietung erfolgt

Dann kann das Finanzamt die Vermietung als sogenannte "Liebhaberei" einstufen.
Folge: Verluste werden steuerlich nicht mehr anerkannt.

4.6 Umsatzsteuer

Hier passieren die meisten Fehler. Viele Vermieter glauben: "Ich vermiete eine Wohnung, also fällt keine Umsatzsteuer an." Bei Ferienwohnungen ist das häufig nicht richtig.
Die kurzfristige Vermietung von Ferienwohnungen gilt grundsätzlich als umsatzsteuerpflichtige Beherbergungsleistung. Für die reine Beherbergung gilt regelmäßig der ermäßigte Steuersatz von 7 %.
Leistungen mit 7 %
Typischerweise:

- Übernachtung
- Bettwäsche
- Handtücher
- Endreinigung
- Strom
- Wasser

Diese Leistungen gelten als unmittelbare Beherbergungsleistungen.

Leistungen mit 19 %
Beispiele:

- Frühstück
- Verpflegung
- Getränkeservice
- Wellnessangebote
- sonstige Zusatzleistungen

Diese Leistungen müssen steuerlich gesondert betrachtet werden.

4.7 Kleinunternehmerregelung

Für viele private Ferienwohnungsvermieter ist dies ein wichtiger Punkt.
Voraussetzungen (Stand 2026):

- Vorjahresumsatz maximal 25.000 €
- laufender Jahresumsatz maximal 100.000 €

Dann kann die Kleinunternehmerregelung genutzt werden.
Vorteil

- keine Umsatzsteuer auf Rechnungen
- weniger Verwaltungsaufwand

Nachteil

- kein Vorsteuerabzug

4.8 Vorsteuerabzug

Wer zur Regelbesteuerung optiert, kann die in Rechnungen enthaltene Umsatzsteuer vom Finanzamt zurückholen.

Beispiele:
Renovierung
20.000 € netto
+ 3.800 € Umsatzsteuer
Die 3.800 € können gegebenenfalls als Vorsteuer geltend gemacht werden.
Einrichtung

- Küche
- Möbel
- Elektrogeräte

Auch hier kann Vorsteuer abzugsfähig sein.
Gerade bei einer neuen Ferienwohnung mit hohen Investitionen lohnt sich deshalb oft eine individuelle steuerliche Prüfung.

4.9 Gewerbesteuer

Nur relevant, wenn tatsächlich ein Gewerbebetrieb vorliegt. Bei reiner Vermögensverwaltung fällt in der Regel keine Gewerbesteuer an. Wird die Tätigkeit jedoch als gewerblicher Beherbergungsbetrieb eingestuft, kann Gewerbesteuer entstehen.

4.10 Gästemeldung, Meldescheine und Kurtaxe in Bad Wildbad

Bad Wildbad erhebt eine Kurtaxe.

Für Vermieter bedeutet dies:

- Gäste erfassen
- Meldescheine führen
- Kurtaxe einziehen
- Abführung an die Stadt

Die Kurtaxe ist keine eigene Einnahme des Vermieters. Für eine Ferienwohnung in Bad Wildbad sollte der Vermieter sich vor Beginn der Vermietung bei der Stadtverwaltung bzw. der zuständigen Stelle für die Kurtaxe als Gastgeber registrieren bzw. die erforderlichen Unterlagen und das Verfahren klären. Die Stadt Bad Wildbad stellt für die Kurtaxemeldung eigene Vordrucke zur Verfügung. Die Kurtaxesatzung sieht ausdrücklich vor, dass für die Meldung und die Ausstellung der Gästekarte die von der zuständigen Stelle ausgegebenen Vordrucke zu verwenden sind

Bei der Anreise müssen die für die Kurtaxe erforderlichen Gästedaten erfasst werden. Der Vermieter sollte deshalb einen festen Check-in-Prozess haben.
Typischerweise werden benötigt:

- Name des Gastes
- Anschrift/Wohnort
- An- und Abreisedatum
- Anzahl der Personen
- gegebenenfalls weitere für die Kurtaxenerhebung relevante Angaben
- ggf. Befreiungs- oder Ermäßigungsgrund

Die genauen Angaben sollten anhand des aktuell von der Stadt ausgegebenen Meldescheins bzw. des digitalen Meldeverfahrens verwendet werden. Nach der derzeit veröffentlichten Kurtaxesatzung von Bad Wildbad müssen die Gäste spätestens am

nächsten Werktag nach der Ankunft angemeldet werden. Der Vermieter sollte deshalb nicht erst am Ende des Monats alle Gäste nachtragen.Der Vermieter kassiert die Kurtaxe vom Gast und führt sie anschließend an die Stadt ab. Das Verfahren ist in der Kurtaxesatzung geregelt. Die Satzung verpflichtet die entsprechenden Meldepflichtigen, die Kurtaxe einzuziehen und an die Stadt abzuführen. Der Gast erhält die entsprechende Gästekarte bzw. KONUS-Gästekarte.

Bad Wildbad weist ausdrücklich darauf hin, dass Übernachtungsgäste während ihres Aufenthalts über ihren Gastgeber eine Gästekarte erhalten. Diese bietet unter anderem Vergünstigungen sowie die kostenlose Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs im Rahmen von KONUS.
Vor Aufnahme des Betriebs ist mit der Stadt Bad Wildbad zu klären, ob die Gästemeldung für den konkreten Beherbergungsbetrieb über Papierformulare, ein elektronisches Verfahren oder eine von der Stadt bereitgestellte Gastgeberlösung erfolgt.

4.11 Fremdenverkehrsabgabe
Zusätzlich zur Kurtaxe kann in Bad Wildbad eine Fremdenverkehrsabgabe relevant sein. Diese dient der Finanzierung touristischer Einrichtungen und Maßnahmen. Die konkrete Höhe richtet sich nach den jeweils geltenden kommunalen Satzungen.

4.12 Buchführung und Aufzeichnungen
Jeder Vermieter sollte mindestens folgende Unterlagen aufbewahren:
Einnahmen
- Buchungsbestätigungen
- Rechnungen
- Plattformabrechnungen
- Zahlungsnachweise

Ausgaben
- Handwerkerrechnungen
- Möbelrechnungen
- Betriebskosten
- Versicherungen

Sonstige Unterlagen
- Mietverträge
- Gästemeldungen
- Steuerunterlagen

Aufbewahrungsfristen sind zu beachten.

4.13 Separates Geschäftskonto
Rechtlich meist nicht vorgeschrieben, aber sehr empfehlenswert.
Vorteile:
- bessere Übersicht
- einfachere Buchhaltung
- weniger Probleme bei Steuerprüfungen
- klare Trennung von privaten Ausgaben

4.14 Steuerberater – wann sinnvoll?
Ein Steuerberater ist besonders empfehlenswert bei:
- erstmaliger Ferienwohnungsvermietung

- Kauf einer neuen Immobilie
- geplanter Umsatzsteueroption
- Eigennutzung und Vermietung
- mehreren Ferienwohnungen
- GmbH- oder GbR-Strukturen

Bereits die richtige Entscheidung zur Umsatzsteuer kann über die ersten Jahre mehrere tausend Euro Unterschied ausmachen.

5. Ferienwohnung aus touristischer Sicht anmelden und vermarkten

Neben den rechtlichen und steuerlichen Anforderungen sollten Vermieter ihre Ferienwohnung frühzeitig bei den touristischen Ansprechpartnern in Bad Wildbad vorstellen. Dadurch können verschiedene Vermarktungs- und Serviceangebote genutzt werden.

5.1 Kontaktaufnahme mit der Tourist Information

Vor der ersten Vermietung empfiehlt sich ein persönlicher Termin bei der Tourist-Information Bad Wildbad.
Zum Termin sollten möglichst folgende Unterlagen mitgebracht werden:

- Kontaktdaten des Vermieters
- Beschreibung der Unterkunft
- Anzahl der Betten
- Ausstattung der Ferienwohnung
- Fotos der Unterkunft
- Internetseite der Unterkunft (falls vorhanden)
- vorhandene Prospekte oder Flyer

Ziel des Gesprächs ist es, die Unterkunft in die touristischen Strukturen der Stadt einzubinden und über aktuelle Vermarktungsmöglichkeiten zu informieren.

5.2 Prospektmaterial und Gastgeberinformationen

Die Tourist Information stellt regelmäßig aktuelles Informationsmaterial für Gäste zur Verfügung.

Dazu gehören beispielsweise:

- Stadtpläne
- Veranstaltungskalender
- Wanderkarten
- Freizeitangebote
- Informationen zu Thermen, Sommerberg und Baumwipfelpfad
- Ausflugstipps für den Schwarzwald

Gastgeber sollten ihren Gästen dieses Material zur Verfügung stellen.
Ebenso kann geprüft werden, ob eigene Prospekte oder Informationsflyer zur Unterkunft erstellt werden sollen.

5.3 Eintrag im Gastgeberverzeichnis und Online-Vermarktung
Neue Gastgeber sollten prüfen, ob ihre Unterkunft in die touristischen Vermarktungssysteme aufgenommen werden kann.

Mögliche Vermarktungswege:
- Gastgeberverzeichnis
- Eintrag auf der touristischen Homepage
- Anbindung an Buchungsplattformen
- Holidu und weitere touristische Vertriebssysteme
- eigene Internetseite

Ein professioneller Online-Auftritt erhöht die Sichtbarkeit und erleichtert die Buchung.

5.4 Beteiligung an Pauschalangeboten
Die Tourist Information entwickelt regelmäßig touristische Angebote und Arrangements. Dazu können beispielsweise gehören:
- Wellness-Pauschalen
- Wanderangebote
- Kurzurlaubsangebote
- Event- und Veranstaltungsangebote
- Themenwochenenden

Ferienwohnungsbetreiber können sich über Beteiligungsmöglichkeiten informieren und ihre Unterkunft gegebenenfalls in solche Angebote integrieren.

5.5 Schwarzwald Plus Karte
Die Schwarzwald Plus Karte ist ein gesondertes touristisches Angebot mit zahlreichen kostenlosen Freizeit- und Erlebnisleistungen. Nicht jede Unterkunft nimmt automatisch an diesem System teil.

5.6 Bewerbung über die touristischen Kommunikationskanäle
Je nach Angebot und Verfügbarkeit können Gastgeber von zusätzlichen Vermarktungsmöglichkeiten profitieren.
Mögliche Kanäle sind:
- Social-Media-Kanäle der Touristik Bad Wildbad GmbH
- touristische Internetseiten
- Newsletter
- Veranstaltungshinweise
- Gastgeberinformationen

Ein Anspruch auf Veröffentlichung besteht in der Regel nicht. Die konkreten Möglichkeiten sollten mit der Touristik Bad Wildbad abgestimmt werden.

5.7 Newsletter und Informationsverteiler
Gastgeber sollten ihre aktuelle E-Mail-Adresse bei der Touristik Bad Wildbad hinterlegen. Dadurch können regelmäßig Informationen übermittelt werden, beispielsweise:
- monatliche Veranstaltungsübersichten
- touristische Neuigkeiten
- Gastgeberinformationen

- Marketingaktionen
- Schulungen und Informationsveranstaltungen

Dies hilft, Gäste aktuell über Veranstaltungen und Angebote in Bad Wildbad zu informieren.

5.8 Qualitätszertifizierung durch den Deutschen Tourismusverband (DTV)

Eine freiwillige Zertifizierung kann die Vermarktungschancen verbessern.
Vorteile:

- objektive Qualitätsbewertung
- bessere Vergleichbarkeit für Gäste
- professioneller Außenauftritt
- zusätzliche Vertrauensbildung

Die DTV-Klassifizierung erfolgt anhand festgelegter Qualitätskriterien.

5.9 Zielgruppenspezifische Zertifizierungen

Zusätzlich zur DTV-Klassifizierung können weitere Zertifizierungen interessant sein.

Beispiele:
Bett+Bike
Geeignet für fahrradfreundliche Unterkünfte.
Anforderungen betreffen unter anderem:

- sichere Fahrradabstellmöglichkeiten
- Werkzeug
- Trockenmöglichkeiten
- Informationen zu Radtouren

Wanderbares Deutschland
Geeignet für wanderfreundliche Unterkünfte.
Typische Anforderungen:

- Wanderinformationen
- Kartenmaterial
- Trockenmöglichkeiten
- Gepäckservice (optional)

Gerade in Bad Wildbad können solche Zertifizierungen die Sichtbarkeit bei bestimmten Zielgruppen erhöhen.

5.10 Souvenirs und regionale Produkte

Viele Gäste freuen sich über regionale Angebote.
Mögliche Beispiele:

- Schwarzwald-Souvenirs
- regionale Spezialitäten
- Wanderkarten
- Postkarten
- kleine Willkommensgeschenke

Gastgeber können sich bei der Tourist Information über verfügbare Produkte und Bezugsquellen informieren.

Ihre Ansprechpartner:

Amt	Zuständig für	Name	E-Mailadresse	Telefon-nummer
Bauamt	Baurechtliche Fragen	Frau Corina Mayer	corina.mayer@bad-wildbad.de	07081 930 221
Finanzverwaltung	Kurtaxe & Fremdenverkehrsabgabe	Herr Heiko Friedrich	heiko.friedrich@bad-wildbad.de	07081 930 120
Touristik Bad Wildbad GmbH	Touristische Vermarktung, Buchbarkeit, Zertifizierungen	Frau Michaela Mack	Michaela.mack@bad-wildbad.de	07081 102 87
Gewerbeamt	Gewerbeanmeldung	Frau Silvia Wegner	Silvia.wegner@bad-wildbad.de	07081 930 181