

**Tipps und Informationen**  
rund um den Tourismus und das  
Vermietungsgeschäft im Amt  
Schrevenborn & an der Kieler Förde

# Mein Weg zum/zur guten Gastgeber\*in





## Inhaltsverzeichnis

<u>Vorwort</u>	4
<u>Tourismusorganisation</u>	5
<u>Auf der sicheren Seite</u>	7
<u>Abgaben &amp; Gebühren</u>	9
<u>Qualität im Tourismus</u>	10
<u>Marketing &amp; Vertrieb</u>	12
<u>Informationen &amp; mehr</u>	13



## Vorwort

### Liebe Gastgeber\*innen,

der Weg ins Vermietungsgeschäft ist bunt, kreativ, spannend, aber auch herausfordernd: Immerhin sind Sie als Vermieter\*in von Ferienunterkünften maßgeblich verantwortlich für den Erfolg Ihres Angebotes und das positive Urlaubserlebnis Ihres Gastes.

Um mögliche Fallstricke zu umgehen und Ihre Ferienimmobilie erfolgreich am Markt zu etablieren, bietet Ihnen diese Broschüre des Amtes Schrevenborn mit vielen Tipps und Informationen eine Orientierungshilfe.

Gerne stehen Ihnen auch die genannten Ansprechpartner zur Verfügung und beraten Sie im persönlichen Gespräch bei der Planung, Umsetzung und Vermarktung Ihres touristischen Angebotes.

Wir hoffen, Ihnen mit diesem Leitfaden für Gastgebende einen nützlichen Wegbegleiter an die Hand zu geben, freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit und wünschen Ihnen beim Start ins Tourismusgeschäft viel Erfolg!



# Tourismusorganisation

## Allgemeine Strukturen

Die Grafik zeigt die Struktur und Aufgabenverteilung im Schleswig-Holstein-Tourismus und in unserer Region:



Im Amt Schrevenborn kümmert sich das Sachgebiet Tourismus/Kultur um die touristischen Belange. Für touristische Abgaben zeigt sich das Sachgebiet 20 im Amt für Finanzen verantwortlich.

Seit 2015 kooperieren das Ostseebad Heikendorf und die Gemeinde Mönkeberg mit der Stadt Kiel im Rahmen der Lokalen Tourismusorganisation Kieler Förde (LTO). Seither übernimmt der Kiel-Marketing e.V. für die Region Aufgaben im touristischen Marketing sowie in der touristischen Entwicklung, kümmert sich um das Buchungsgeschäft und betreibt die Tourist-Info am Möltenorter Hafen.

Der ebenfalls in 2015 gegründete Tourismusbeirat des Amtes Schrevenborn, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern aus Politik, (Tourismus-)wirtschaft und Interessensverbänden, tagt etwa zweimal jährlich und dient der Vorbereitung, Diskussion und Begleitung aller touristischen Themen in den Gemeinden Heikendorf und Mönkeberg. Insbesondere widmet er sich der Begleitung des touristischen Marketings im Rahmen der LTO Kieler Förde.

Auf regionaler Ebene zeigen sich der Ostsee-Holstein-Tourismus (OHT) bzw. die Marketingkooperation Städte (MaKS) für die Vermarktung unserer Region zuständig, auf Landesebene wirbt die Tourismusagentur (TASH) für einen Urlaub in Schleswig-Holstein.

## Der Kiel-Marketing e.V.

Für Gastgeber\*innen stellt der Kiel-Marketing e.V. einen professionellen Partner im Tourismus dar. Mitglieder werden auf der Homepage im zentralen Reservierungssystem (feratel Deskline) sowie im Gastgeberverzeichnis (print) mit ihrem Angebot geführt und sind, je nach Wunsch, auf Anfrage oder direkt buchbar. Mit nur einem Vermieterzugang und Kalender wird Ihre Unterkunft auf alle gängigen Vermarktungsportale übertragen. So sind Sie ohne zusätzlichen Verwaltungsaufwand auf z.B. booking.com präsent. Erst bei erfolgreicher Buchung fällt eine Provisionszahlung, zusätzlich zum jährlichen Mitgliedsbeitrag, an.

Neben der Vermittlungsdienstleistung profitieren Sie als Mitglied von weiteren Angeboten des Kiel-Marketing e.V., wie zum Beispiel der Organisation von Netzwerktreffen, dem kostenlosen Versand von Prospektmaterial, der Zusendung von Newslettern mit aktuellen Brancheninfos, einem breiten Schulungsangebot auf der E-Learning-Plattform sowie der persönlichen Beratung durch das Team bei Fragen rund ums Tourismusgeschäft.



Der Kiel-Marketing e.V. arbeitet streng nach den Qualitätskriterien der Zertifizierung „Lokal und sicher buchen“. Details zum Siegel finden Sie unter [www.tvsh.de](http://www.tvsh.de).

Infos zum Kiel-Marketing e.V. unter  
Homepage: [www.kiel-marketing.de](http://www.kiel-marketing.de)  
E-Mail: [reservierung@kiel-sailing-city.de](mailto:reservierung@kiel-sailing-city.de)



## Auf der sicheren Seite

Schon vor der Inbetriebnahme Ihrer Ferienwohnung gibt es (rechtlich) einiges zu beachten. Die folgende Auflistung gibt eine Orientierung, welche Regeln gelten.



### Baugenehmigung

Um später keine bösen Überraschungen zu erleben, ist es unerlässlich, frühzeitig die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Beherbergungsbetriebes prüfen zu lassen. So ist bereits die reine Nutzungsänderung von einer Dauerwohnung zu einer Ferienwohnung grundsätzlich genehmigungspflichtig und bedarf der Einzelfallprüfung. Auskünfte zum Baugenehmigungsverfahren erteilt die Untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön.

### Mietvertrag und Gastaufnahmebedingungen

Allen Gastgeber\*innen wird empfohlen, schriftlich einen Mietvertrag abzuschließen und dem Gast die eigenen AGB zukommen zu lassen. Im Internet werden Musterverträge über die Vermietung einer Ferienimmobilie angeboten. Als Mitglied beim Kiel-Marketing e.V. erhalten Vermieter\*innen einen kostenfreien Mustermietvertrag.



### Gewerbeanzeige

Ob eine Gewerbeanmeldung nötig ist, hängt maßgeblich vom Umfang Ihres Vermietungsgeschäftes ab. Auskünfte hierzu erteilen die für das Ordnungswesen zuständigen Mitarbeiter\*innen des Amtes Schrevenborn.

### Steuern

Bei der Vermietung von Gästeunterkünften sind die Einnahmen zu versteuern. Ob darüber hinaus Umsatzsteuer- und Gewerbesteuer abzuführen sind, hängt von der Höhe der Einnahmen ab. Details hierzu erhalten Sie bei Ihrem Steuerberater oder dem zuständigen Finanzamt.

## Preisangaben

Die von Ihnen festgelegten Mietpreise müssen alle Zuschläge enthalten, d.h. alle pauschalen und in jedem Fall zu zahlenden Nebenkosten für Strom, Wasser, Gas und Heizung sind in den Preis einzubeziehen. Ist die Inanspruchnahme von Bettwäsche und Endreinigung dem Gast nicht freigestellt, sondern Teil der angebotenen Leistung, so müssen diese Kosten ebenfalls im Vermietungspreis enthalten sein.

## Versicherungsschutz

Klären Sie mit Ihrem Versicherer, ob Ihre private Haftpflichtversicherung ausreicht, um die gesetzliche Haftung für Schäden Ihrer Gäste abzudecken oder ob darüber hinaus der Abschluss einer Betriebs-, oder Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung notwendig ist.



## Abgabe von Frühstück und sonstigen Speisen

Personen, die mit der Frühstücks- und/oder Speisenzubereitung betraut sind, müssen die wichtigsten hygienischen Regeln für den Umgang mit Lebensmitteln kennen. Dazu ist in der Regel eine Teilnahme an einer Belehrung nach dem Infektionsschutzgesetz notwendig. Die IHK oder das Gesundheitsamt bieten Schulungen an.

## WLAN

Eine WLAN-Verbindung gilt mittlerweile als Standardausstattung einer Ferienunterkunft. Die Vorgaben zur Bereitstellung wurden vom Gesetzgeber im Jahr 2017 gelockert, so dass ein rechtssicheres Angebot möglich ist. Erkundigen Sie sich aber, auch zum Schutz Ihres eigenen Computernetzwerkes, bei einem IT-Spezialisten oder Ihrem Internetprovider über sichere Zugangslösungen.

Das Bundesamt für  
Sicherheit in der Informations-  
technik gibt auf seiner Seite  
[www.bsi-fuer-buerger.de](http://www.bsi-fuer-buerger.de)  
wertvolle Tipps zur IT-Sicherheit

# Abgaben und Gebühren

## Tourismusabgabe

Die Gemeinde Heikendorf ist als prädikatisiertes Ostseebad berechtigt, zur Deckung des gemeindlichen Aufwands für die Tourismuswerbung eine Tourismusabgabe von denjenigen zu erheben, die vom Tourismus profitieren. Als Vermieter\*in gehören Sie zu diesem Personenkreis und sind somit verpflichtet, Ihre Vermietung beim Amt für Finanzen anzumelden. Die Höhe der Abgabe ist abhängig von Ihren Umsätzen aus der Vermietung und der Vorteilsstufe.

## Kurabgabe/Ostseecard

Zur Deckung des gemeindlichen Aufwands für die Herstellung, Verwaltung und Unterhaltung der zu Kur- und Erholungszwecken bereitgestellten öffentlichen Einrichtungen wird in Heikendorf eine Kurabgabe erhoben.

Für ihre Abgabe erhalten Gäste die Ostseecard, mit der viele Vorteilsangebote im Ort und der Region genutzt werden können. Der Ostseecard-Flyer enthält alle Angebote sowie Infos zum Ort - bitte händigen Sie ihn Ihren Gästen zusammen mit der Ostseecard aus! Kinder sind bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres von der Kurabgabe befreit.

Als Vermieter\*in sind Sie laut Satzung verpflichtet, Ihr Vermietungsangebot dem Amt für Finanzen zu melden. Ebenso gehören die Meldescheinpflege, die Einnahme der Kurabgabe und das Aushändigen der Ostseecards zur Ihren Aufgaben. Die ausgefüllten Meldescheine sind der Gemeinde Heikendorf innerhalb von sechs Wochen zur Abrechnung vorzulegen.



## GEZ

Ein Fernsehgerät gehört ebenfalls zur Standardausstattung einer jeden Ferienunterkunft. Der Gastgebende muss unter gewissen Gegebenheiten für das Bereithalten von Fernseh- und Rundfunkgeräten GEZ-Gebühren zahlen. Auf der Website [www.rundfunkbeitrag.de](http://www.rundfunkbeitrag.de) finden Sie alle Informationen hierzu.

## GEMA

Es ist möglich, dass Vergütungsansprüche von Verwertungsgesellschaften wie z. B. der GEMA anfallen. Ob die Zahlung von GEMA-Gebühren für Ihre Unterkunft erforderlich ist, erfahren Sie unter [www.gema.de](http://www.gema.de).

## Qualität im Tourismus

### Ihr Angebot

Haben Sie bei der Ausgestaltung Ihres Angebotes die Bedürfnisse der Zielgruppe im Blick, die Sie erreichen wollen. Eine gute Qualität bildet die Grundlage einer jeden erfolgreichen Vermietung. Achten Sie bei der Einrichtung Ihrer Unterkunft auf eine

zeitgemäße Ausstattung und schaffen eine Wohlfühlatmosphäre. In Erinnerung bleiben Sie, wenn es Ihnen gelingt, die Erwartungen Ihrer Gäste nicht nur zu erfüllen, sondern, beispielsweise durch unerwartete und kreative Ideen, zu übertreffen.

Bei der Preisgestaltung sollten Sie Ihr Angebot realistisch einschätzen. Neben einer soliden Kalkulation, die alle variablen und fixen Kosten enthält, kann eine kleine Konkurrenzanalyse zur Festlegung der Preise hilfreich sein. Achten Sie auch darauf, dass die Preisgestaltung für Ihren Gast nachvollziehbar ist.

### Ihre Ferienwohnung im richtigen Licht

Nutzen Sie bei der Vermarktung Ihrer Ferienimmobilie die Macht des Bildes! Ansprechende Fotos haben im Tourismus einen deutlichen Einfluss auf die Buchungsentscheidung. Behandeln Sie die Anfertigung von Bildmaterial daher mit hoher Priorität. Auch die Investition in ein professionelles Shooting kann sich hier auszahlen.



Im Rahmen der Mitgliedschaft im Kiel-Marketing e.V. profitieren Sie von umfangreichen Marktkenntnissen sowie Vermarktungserfahrung, persönlich vor Ort.



## Service von Anfang an

Servicequalität ist neben der Ausstattungsqualität Ihrer Ferienimmobilie der Schlüssel zur Gästezufriedenheit.

Beantworten Sie Buchungen und Anfragen schnell und freundlich und bereiten Sie Ihrem Gast durch Kleinigkeiten, wie übersichtlich zusammengestelltes Infomaterial, eine persönliche Begrüßung oder ein kleines Präsent ein herzliches Willkommen. Während des Aufenthaltes sollten Sie für Wünsche und Fragen ansprechbar sein. Bestenfalls bleiben Sie auch nach der Reise über Feedbackbögen, Newsletter oder beispielsweise den Versand von Weihnachtskarten mit dem Gast in Kontakt.

Erreicht Sie eine Beschwerde, sollten Sie diese ernst nehmen und versuchen, eine für alle zufriedenstellende Lösung zu finden. Jede Kritik trägt zur Optimierung Ihres Angebotes bei!

## DTV-Klassifizierung

Deutschlandweit zählen die offiziell verliehenen Sterne für Unternehm-

betriebe mit bis zu neun Betten neben persönlichen Erfahrungen und Online-Bewertungen zu den drei wichtigsten Orientierungshilfen für den Gast. Sie garantieren eine Bewertung von Ausstattung und Dienstleistungsangeboten nach den offiziellen Kriterien des Deutschen Tourismusverbandes.

Ausgebildete Mitarbeiter\*innen des Kiel-Marketing e.V. stehen Ihnen als lizenzierter Partner für die DTV-Klassifizierung Ihrer Ferienimmobilie zur Verfügung. Detailinfos finden Sie unter:

[www.deutschertourismusverband.de/qualitaetssysteme/klassifizierung-ferienunterkuenfte](http://www.deutschertourismusverband.de/qualitaetssysteme/klassifizierung-ferienunterkuenfte)

Für die deutsche Hotelklassifizierung, welche ebenfalls nach bundeseinheitlichen Kriterien durchgeführt wird, zeigt sich der Deutsche Hotel- und Gaststättenverband e.V. (DEHOGA) verantwortlich.



## Marketing & Vertrieb

Um eine bestmögliche Auslastung zu erzielen, ist die Vermarktung Ihrer Unterkunft von wesentlicher Bedeutung. Der Kiel-Marketing e.V. unterstützt Sie im Rahmen einer Mitgliedschaft als unser touristischer Partner in vielfältiger Weise bei der Vermittlung Ihrer Unterkunft, z.B. durch die Aufnahme im Gastgeberverzeichnis Kieler Förde, im Online-Buchungssystem sowie in den gängigen Buchungsportalen. Alternativ ist die Vermietung und Vermarktung über regionale Anbieter oder in Eigenregie denkbar. Im Folgenden stellen wir Ihnen kurz die wichtigsten Kommunikationswege zur Vermarktung Ihres Angebotes vor:

- **Buchungssystem der Tourismusorganisation**

Mit einem Eintrag in das Buchungssystem des Kiel-Marketing e.V. (feratelDeskline) sind Sie sowohl online über die Homepage [www.kieler-foerde.de](http://www.kieler-foerde.de) als auch über die Tourist-Informationen Heikendorf und Kiel gegen Provisionszahlung buchbar. Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit, Ihre Ferienwohnung automatisch auf einer Auswahl der gängigen Online-Buchungsportale (siehe unten) anzubieten.

- **Gastgeberverzeichnis**

Das Gastgeberverzeichnis liegt mit einer Auflage von 24.000 Stck. dem jährlich erscheinenden Urlaubsmagazin Kieler Förde bei. Der Gast erhält hier eine gesammelte Information über das örtliche Angebot und Ihre Ferienimmobilie mit Foto(s) und Ausstattungsmerkmalen.

- **Online-Buchungsportale**

Verschiedene Online-Portale haben sich auf den Vertrieb von Privatunterkünften spezialisiert. Zu den meistgenutzten Plattformen zählen u.a. [www.bestfewo.de](http://www.bestfewo.de), [www.fewo-direkt.de](http://www.fewo-direkt.de), [www.traumferienwohnungen.de](http://www.traumferienwohnungen.de) und [www.booking.com](http://www.booking.com). Im Falle einer Buchung wird eine Provision fällig.

- **Homepage**

Neben der Präsentation auf der offiziellen Destinationshomepage gilt auch die eigene Homepage als zentrales Instrument für die Vermittlung Ihrer Unterkunft. Neben aussagekräftigen und qualitativ hochwertigen Fotos können Sie hier die vollständigen Informationen zu Ihrer Ferienimmobilie, Preise, Kontaktdaten sowie Lage- und Anfahrtspläne unterbringen. Um Ihren Gästen einen guten Service zu bieten und die Attraktivität der Region hervorzuheben, setzen Sie idealerweise einen Link zur offiziellen Destinationsseite: [www.kieler-foerde.de](http://www.kieler-foerde.de)

- **Soziale Netzwerke**

Soziale Netzwerke stellen eine kostengünstige Werbepattform mit guter Reichweite dar. Sie sollten sich jedoch nur für eine Präsenz auf facebook, Instagram & Co entscheiden, wenn Sie über das nötige Know-how sowie Zeit für die Pflege der Seite(n) in Form von regelmäßigen Posts und Interaktionen verfügen.

## Informationen & mehr

### Die Tourist-Infos

Die Heikendorfer Tourist-Info heißt direkt am Möltenorter Hafen Gäste, Leistungsträger\*innen und Einwohner\*innen als Informations- und Anlaufstelle willkommen.

Betrieben durch den Kiel-Marketing e.V. werden durch das Team u.a. folgende Leistungen angeboten:

- Beratung und Information zu Urlaubsort, der Region Kieler Förde, Ausflugszielen und mehr
- Beratung bei der Unterkunftssuche/Zimmervermittlung
- Verkauf von Tickets für Veranstaltungen und weitere touristische Angebote
- Verkauf von Kartenmaterial, Souvenirs und maritimen Geschenkartikeln
- E-Bike-Verleih

In der Kieler City empfängt das neue Welcome-Center am Stresemannplatz seine Gäste als Erlebnis-, Informations- und Aufenthaltsort.

Über das zentrale Reservierungssystem sind auch Heikendorfer und Mönkeberger Unterkünfte ortsübergreifend buchbar.



### Unsere Printprodukte

Unsere Printprodukte informieren den Gast rund um seinen Aufenthalt. Sie sind kostenfrei in den Tourist-Infos erhältlich und auch online abrufbar:

[www.kiel-sailing-city.de/service/welcome-center/infomaterial](http://www.kiel-sailing-city.de/service/welcome-center/infomaterial)



## Online-Aufritte & Social Media

Auf folgenden Webseiten und Social-Media-Kanälen des Amt Schrevenborn und unserer touristischen Partner finden Sie Informationen rund um unsere Tourismusdestination und -angebote:



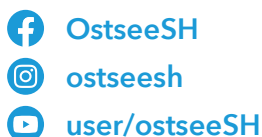
**[www.amt-schrevenborn.de](http://www.amt-schrevenborn.de)**



**[www.kiel-sailing-city.de/www.kieler-foerde.de](http://www.kiel-sailing-city.de/www.kieler-foerde.de)**



**[www.ostsee-schleswig-holstein.de](http://www.ostsee-schleswig-holstein.de)**



**[www.sh-tourismus.de](http://www.sh-tourismus.de)** (für Gäste)

**[www.sh-business.de](http://www.sh-business.de)** (für Touristiker)



**[www.tourismusverband-schleswig-holstein.de](http://www.tourismusverband-schleswig-holstein.de)**

## Konzepte, Gutachten & Statistiken

Zur strategischen Tourismusentwicklung sind Auswertungen und Ausarbeitungen in Form von Statistiken, Konzepten und Jahresberichten unentbehrlich. Sie finden diese unter [www.amt-schrevenborn.de/Tourismus-Kultur/Tourismusstrategie-entwicklung](http://www.amt-schrevenborn.de/Tourismus-Kultur/Tourismusstrategie-entwicklung)

## Newsletter

In regelmäßigen Vermieternewslettern informieren wir Sie über Aktuelles rund um das Thema Tourismus. Bitte melden Sie sich online unter [www.amt-schrevenborn.de/NewsletterGastgeber](http://www.amt-schrevenborn.de/NewsletterGastgeber) an, damit Sie wichtige Informationen und Neuigkeiten auf dem direkten Wege erhalten können.

## Ihre Ansprechpartner



### **Amt Schrevenborn**

Sachgebiet Tourismus/Kultur

Dorfplatz 2

24226 Heikendorf

E-Mail: [tourismus@amt-schrevenborn.de](mailto:tourismus@amt-schrevenborn.de)

Tel.: 0431-2409425



### **Tourist-Info Heikendorf c/o Kiel-Marketing e.V.**

Strandweg 2

24226 Heikendorf

E-Mail: [heikendorf@kiel-marketing.de](mailto:heikendorf@kiel-marketing.de)

Tel.: 0431-6791030



Kiel-Marketing

### **Kiel-Marketing e.V.**

Reservierungsleitung

Andreas-Gayk-Straße 31B

24103 Kiel

E-Mail: [reservierung@kiel-sailing-city.de](mailto:reservierung@kiel-sailing-city.de)

Tel.: 0431-6791017





## **Impressum**

Herausgeber:

Amt Schrevenborn

Die Amtsdirektorin

Dorfplatz 2

24226 Heikendorf

[tourismus@amt-schrevenborn.de](mailto:tourismus@amt-schrevenborn.de)

Tel.: 0431-2409425

## **Fotonachweise**

OHT\_Oliver Franke; Kiel-Marketing e.V. \_Kai Kokott; Ostseebad Heikendorf; Ostsee-Tourismus Service GmbH; Adobe Stock

## **Gestaltung & Druck**

[www.kaniess-druck.de](http://www.kaniess-druck.de)

Die Beiträge in der Broschüre wurden mit großer Sorgfalt erstellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität der Inhalte kann jedoch nicht übernommen werden. Der Leitfaden ersetzt keine Rechtsberatung, für Schäden, die aus der Benutzung der Beiträge entstehen, kann keine Haftung übernommen werden. Ebenso erfüllt die Broschüre nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

2. Auflage: April 2026