

reoh

Exposé **Vertraulich**

Micro-Hospitality Operating System

inkl. Ferienwohnung

Die neue Art des Gastgebens.



www.reoh-houses.de

Das Angebot

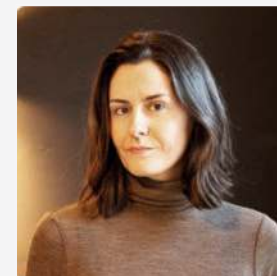
Zum Verkauf steht das Unternehmen **reoh UG (haftungsbeschränkt)** mit Sitz in Rehfelde, Brandenburg.

Der Käufer profitiert von einem stark nachgefragten Geschäftsmodell, das nicht nur am Puls der Zeit, sondern ab dem ersten Tag rentabel ist; von durchdachten und stark automatisierten Prozessen, was eine schnelle Übernahme ermöglicht und von vielen bereits umgesetzten zielgruppenorientierten Marketing-Maßnahmen, wie einer einzigartigen Marke inkl. Markenstrategie, einer eigenen professionellen Website mit Buchungstool, einem hochwertigen Blog und Social Media Accounts.

Die seit Anfang 2024 digitalgestützt betriebene, genehmigte und automatisierte Ferienwohnung befindet sich an einem attraktiven Standort, der eine hohe Auslastung möglich macht. Ausweisbar sind sehr gute Bewertungen.

Das Business Modell sieht über die Kurzzeitvermietung weitere Einnahmenquellen vor: Einnahmen aus Lizenzierungen der Marke, dem Management von Unterkünften anderer Gastgeber, u.a. Damit ist Vieles vorbereitet für siebenstellige Umsätze und mehr.

Das Unternehmen ist frei von Verbindlichkeiten an Kreditinstitute und wird aus privaten Gründen (u.a. unternehmerische Fokusverschiebung) verkauft.



**Gründerin &
Geschäftsführerin**

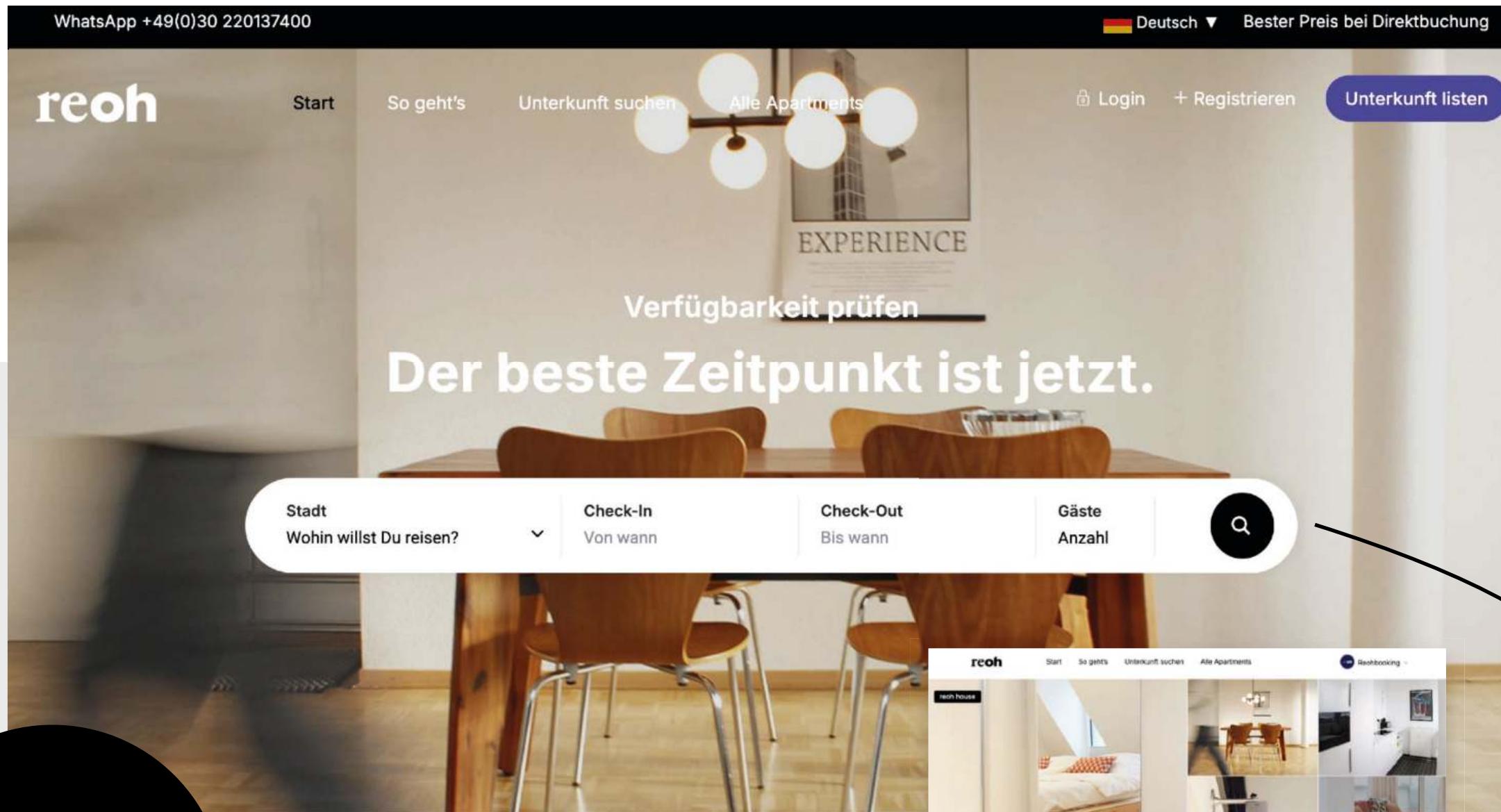
Ludmila Braun

Webseite & Plattform

Plattform für Gastgeber

- Partner können ihre Unterkünfte auf reoh-houses.de kostenfrei listen
- Für Franchisenehmer (zukünftig)

[Mehr erfahren](#)

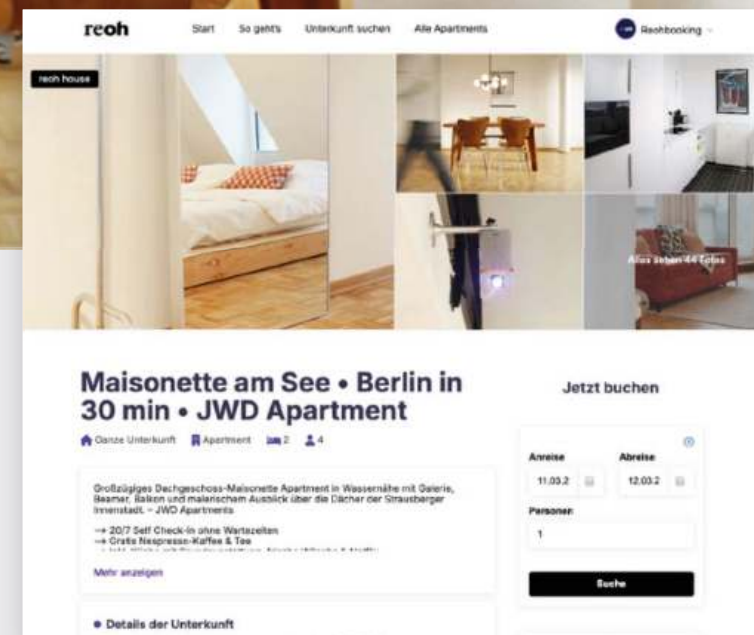


+ CRM & Buchhaltung

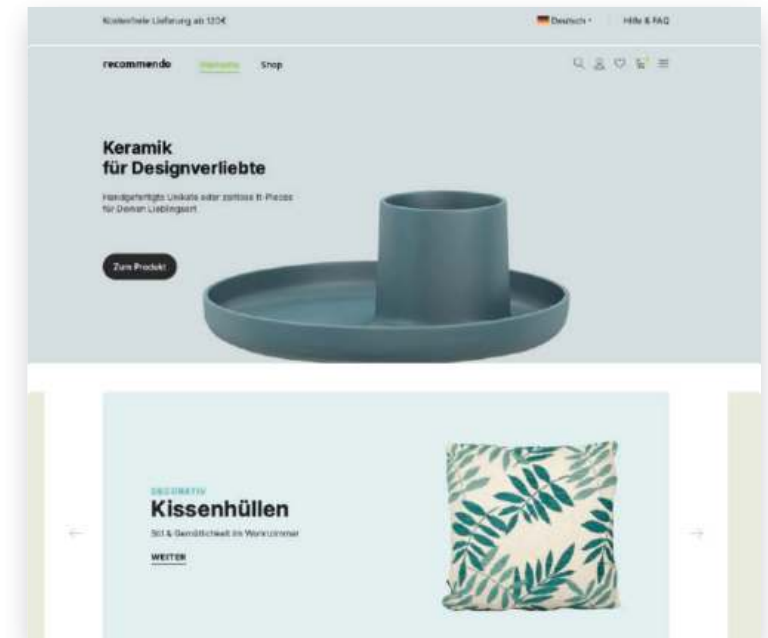
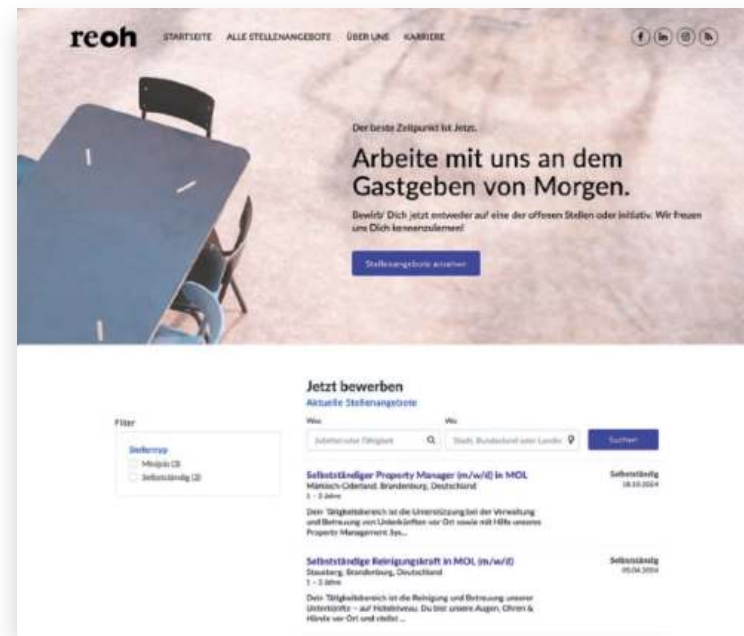
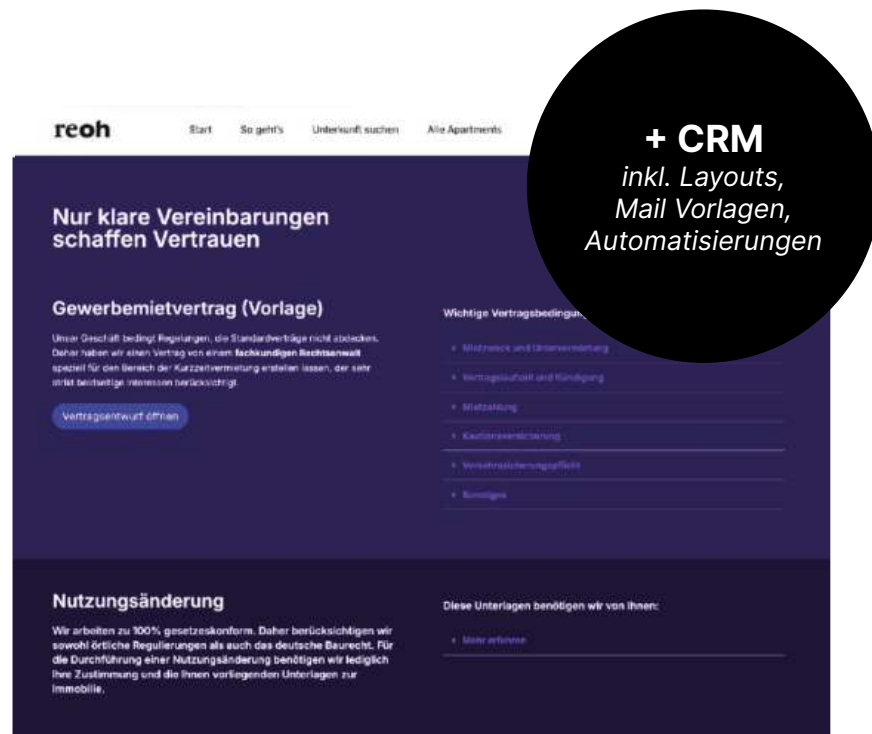
mit Automatisierungen für Auftrags-, Rechnungs-erstellung & Belegablage, Kalender, Check-in & Smart Home Sync

Direktbuchungen für Gäste

- ✓ 100% Ertrag, 0% Gebühren dank der Möglichkeit Direktbuchungen zu empfangen



Webseite & Mehr



Eigentümerbereich

- ✓ Professionelle & überzeugende Kommunikation
- ✓ Passwortgeschützte Unterseite
- ✓ Unterstützt ideal bei der Objekt-Akquise und erleichtert Vertragsabschlüsse

Eigentümerbereich ansehen

Passwort: Auf Anfrage

Karriereportal für Bewerber

- ✓ Vorgefertigte Stellenanzeigen
- ✓ Digitaler Bewerbungsprozess
- ✓ Möglichkeit für Dienstleister wie z.B. Handwerker sich in ein Lieferantenverzeichnis einzutragen

Bewerberportal öffnen

Bonus: Shop

- Online, noch fertigzustellen: shop.reoh-houses.de
- Shop-System: Woocommerce
- Name & Logo: „recommendo“
- Geschäftszweck: Handel mit Interior & Lifestyle Artikeln, vorbereitet für Dropshipping und Print-on-Demand

Nicht im Angebot enthält. Kann zusätzlich erworben werden.

Logistik

Wäscherei & Reinigung

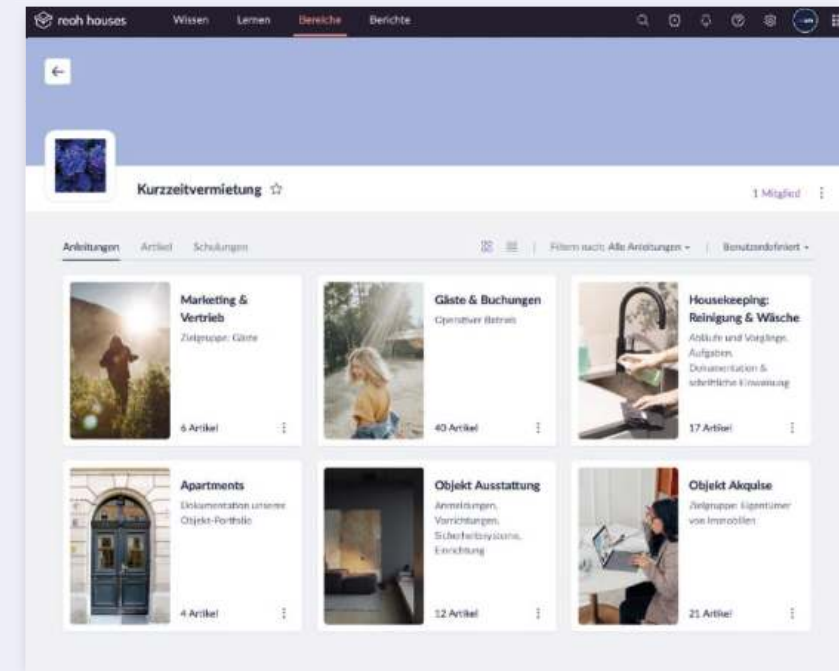
- ✓ Professionelle Wäscherei aus der Umgebung mit wöchentlicher Abholung sowie Anlieferung und sehr guten Preisen (z.B. 3,18€/kg für Flachwäsche inkl. Mangeln)
- ✓ Das Housekeeping erfolgt durch das eigene Team nach einem standardisierten Hygieneplan (Hotelstandard)

Personal

- ✓ Zuverlässige, selbstständige Dienstleister sowie ab sofort anzustellende Personen (stundenbasierter Minijob) für Reinigung vorhanden, die nach Bedarf bzw. auftragsorientiert arbeiten
- ✓ Auch einsetzbar für Erledigungen, Gästebetreuung, etc.
- ✓ Diverse Handwerker, die sich größtenteils eigenständig in unser Verzeichnis eingetragen haben

Gastsupport

- ✓ Telefon: Ein Call Center nimmt im Namen der Firma von 11-17 Uhr Anrufe entgegen
- ✓ Whatsapp Business Chat für Gäste
- ✓ Jeder Gast erhält schon vor der Anreise eine Digitale Gästeinformation zum Apartment
- ✓ Online-Formulare für Feedback, Schadenmeldung und Anfrage für Zusatzleistungen, alles ins System prozessual und technisch integriert



Interne Dokumentation

Alle Vorgänge und Prozesse - für das Housekeeping, die Buchhaltung, die Gästebetreuung, die rechtlichen Regelungen usw. -, sind in einem internen digitalen Handbuch verschriftlicht.

Das gewährleistet einen hohen Qualitätsstandard. Gleichzeitig können Mitarbeiter und Dienstleister schnell eingewiesen werden.

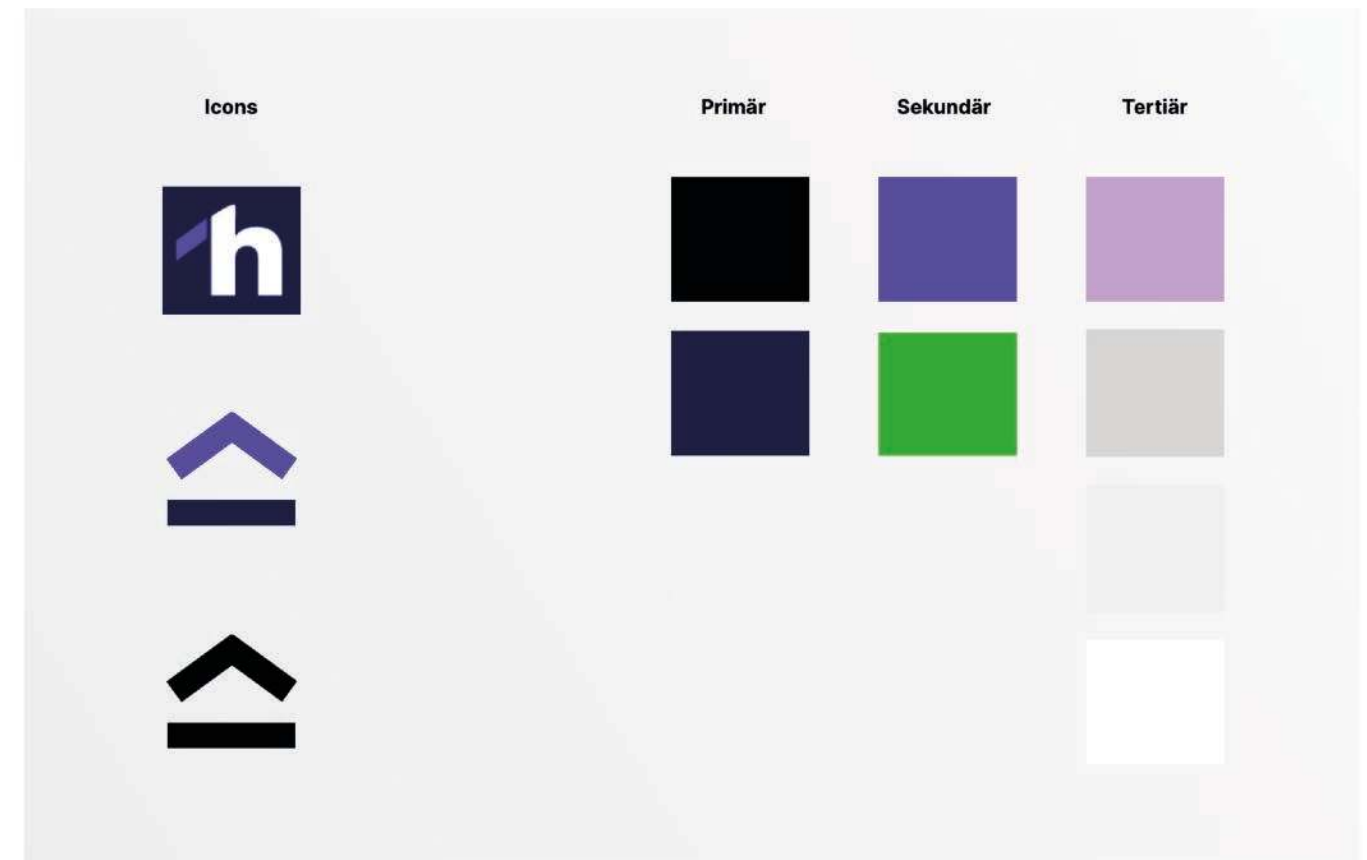
Business Intelligence

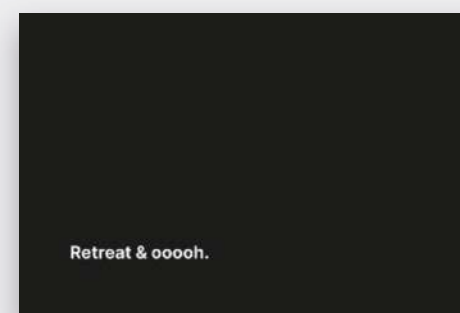
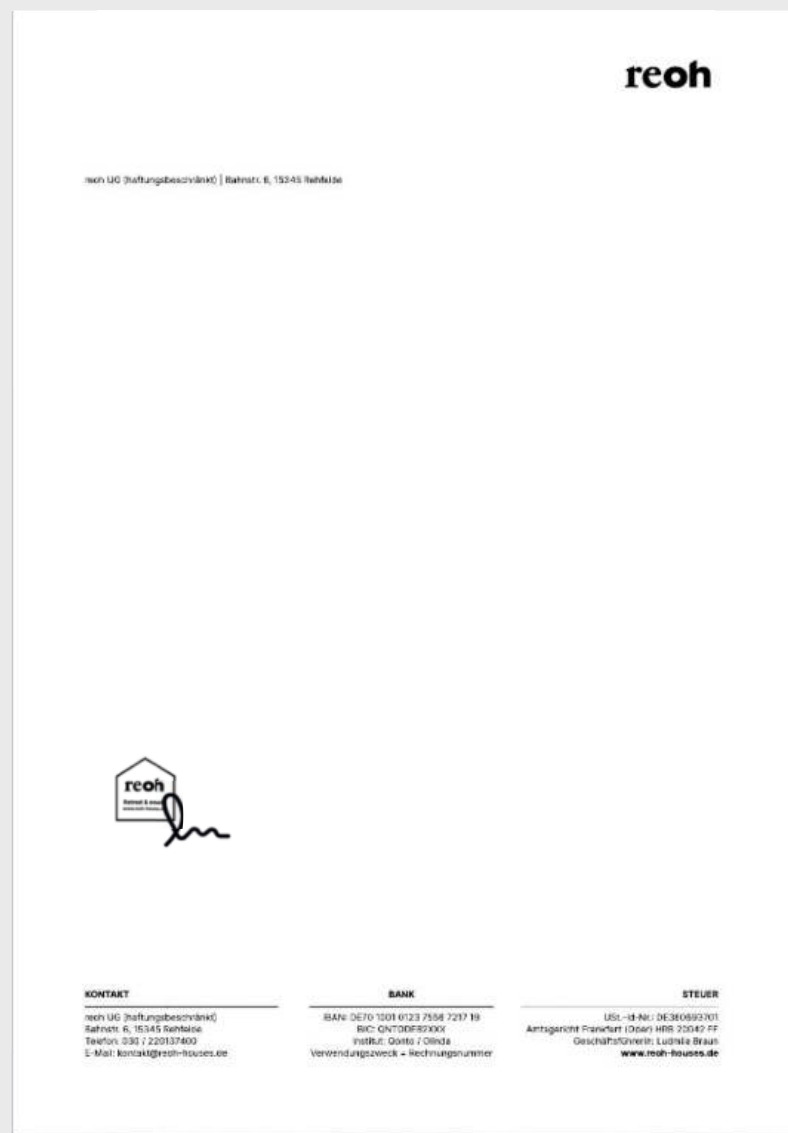
Digitale Prozesse dank ERP



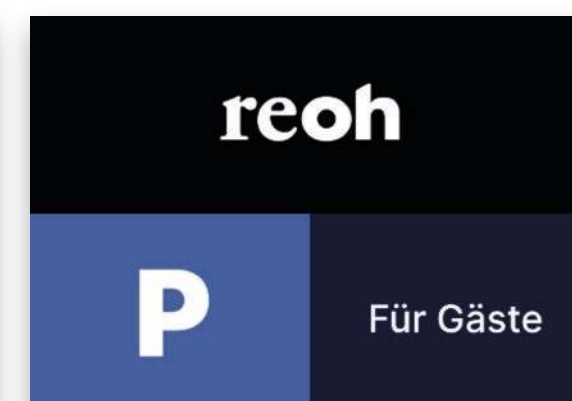
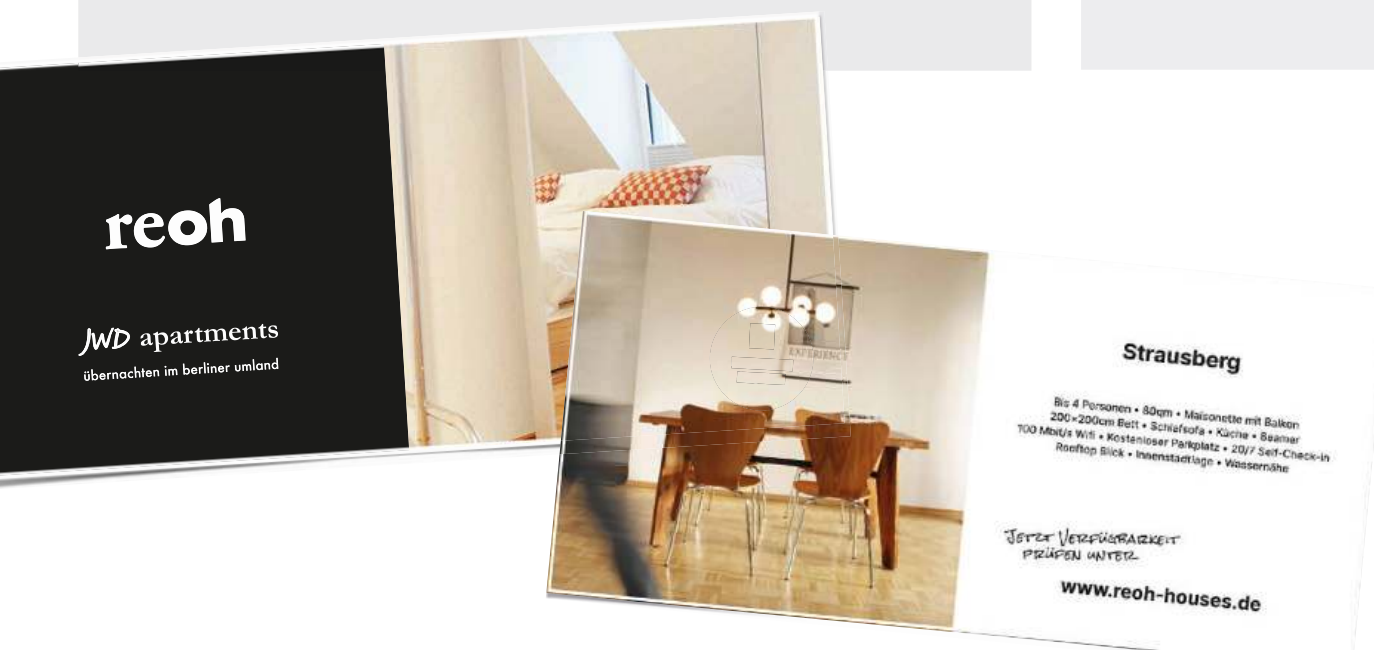
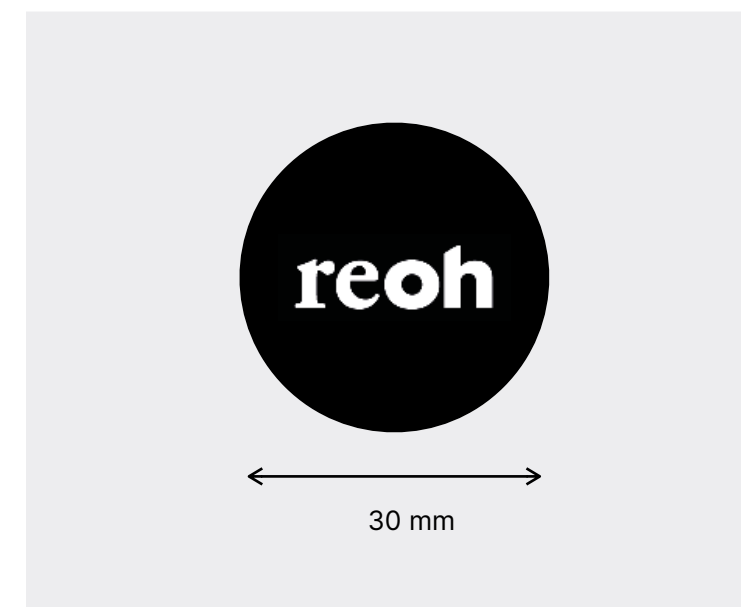
Sonstige Software für maximalen Digital- und Automatisierungsgrad



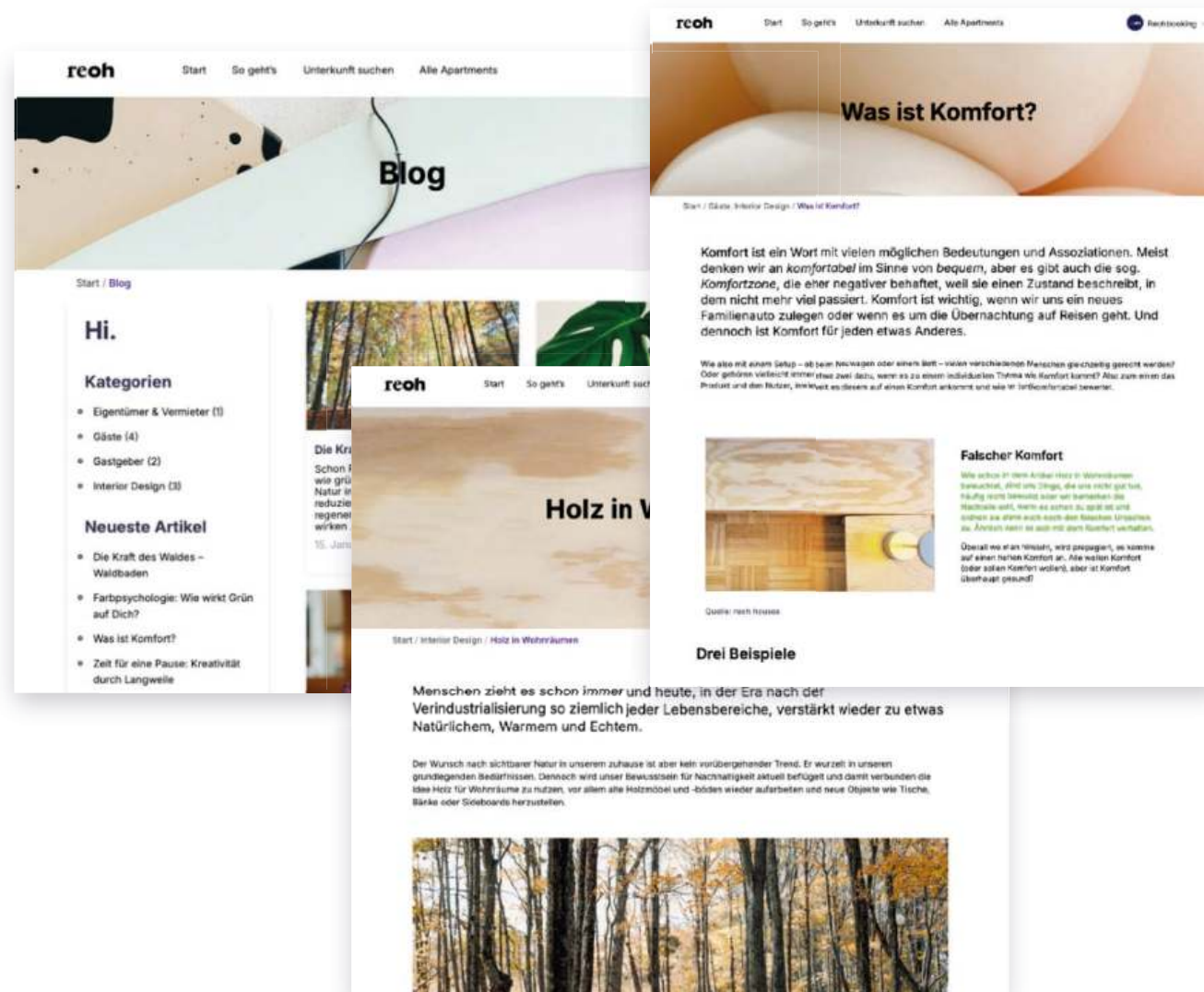




Stempel



Blog & Social Media



✓
56 Beiträge sowie
Stories auf Instagram
vorhanden

Blog

- ✓ Zu finden unter www.reoh-houses.de/blog
- ✓ 7 hochwertige Artikel zum Thema Wohnpsychologie, Komfort, Farben, Holz, Kreativität & andere bereits vorhanden
- ✓ Ästhetisches Design

Ein Weiterbetreuung kann ggf. bei Bedarf angeboten werden.

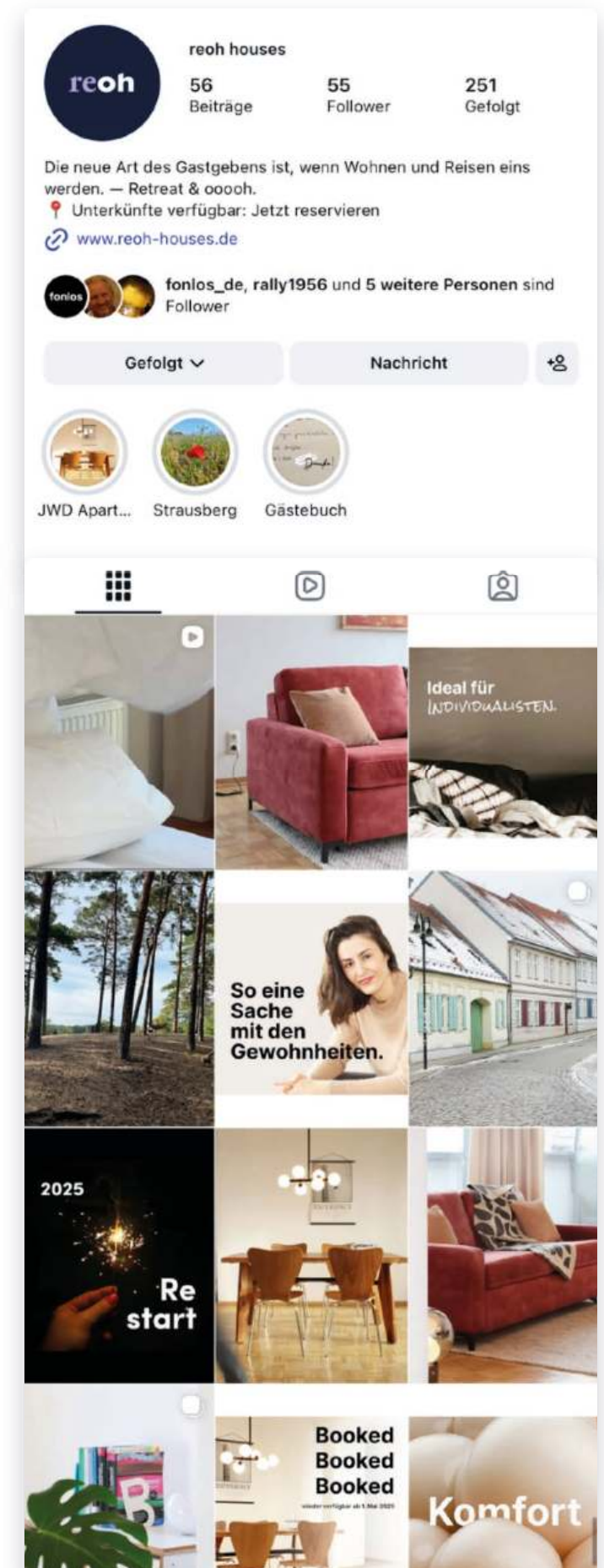
Social Media

Instagram: [@reohhouses](https://www.instagram.com/reohhouses)

Facebook: reoh Facebook Seite

Linkedin: [reoh houses](https://www.linkedin.com/company/reoh-houses)

Zentrale Verwaltung: Alle Beiträge können vorgeplant und automatisiert aus dem System veröffentlicht werden.



Proof of Concept

Ferienwohnung in Strausberg Altstadt



Objekt & Ausstattung

Apartment

- 80 qm Dachgeschoss-Maisonette mit Rooftop-Blick
- 1,5 Zimmer / 2 Ebenen
- 1 großes Doppelbett (200×200cm)
- 1 Schlafsofa (140×200cm)
- Beamer mit Google Chromecast
- Lautsprecher von harman/kardon
- Küche mit Grundausstattung
- Balkon, bodentiefe Fenster, Parkett
- Stellplatz für Gäste im Hinterhof
- Kellerraum dient als Lager
- Wäsche in Hotelqualität in bis zu 5-facher Ausführung

Gäste

Bis 4 Personen

Nachtpreis

100 € – 177 €

Ø Aufenthaltsdauer

3-4 Nächte





Objekt & Ausstattung

Arbitrage-Modell

Wir haben mit dem Eigentümer einen Mietvertrag geschlossen; ein Zeitmietvertrag mit einer moderaten Staffelmiete, der sich automatisch um 3 Jahre verlängert, wenn er nicht gekündigt wird.

Genehmigung

- ✓ Am 21.03.2024 erteilt, für den gesetzeskonformen gewerblichen Betrieb der Ferienwohnung

Automatisierungen

- ✓ Buchungskalender
- ✓ Dynamic Pricing
- ✓ Buchhaltung (Erstellung Rechnungen etc.)
- ✓ Online Check-in
- ✓ Zugang / Zugangskontrolle (Erstellen, Versenden und Löschen des zeitlich begrenzten Türcodes je Buchung)
- ✓ Housekeeping/Reinigung per App

Versicherungen

reoh

Übersicht unserer Versicherungen

prökundo
KONSUM UND GUTER

Betriebshaftpflichtversicherung für Gewerbe

* Versichert sind Personen-, Sach- oder Vermögensschäden bis 10 Mio. EUR, die durch uns oder unsere Mitarbeiter in der Arbeitszeit verursacht werden. Einschließlich Folgeschäden aus Schlüsselverlust bis 25.000 EUR.

Mehr unter: <https://www.prökundo.de/versicherungen/gewerbe/betriebshaftpflichtversicherung>

ERGO

Geschäfts-Inhaltsversicherung

* Versichert ist die Betriebseinrichtung, Vorräte und Waren gegen folgende Gefahren: Feuer, Einbruchdiebstahl, Leitungswasser, Sturm/Hagel auch Schäden infolge Überschwemmung/Rückstau, sonstige Naturgefahren (z.B. Schneeeinbruch, Erdbeben), Extended Coverage Gefahren (z.B. innere Unruhen, bösartige Beschädigung) sowie Unbenannte Gefahren (Allgemeinschutz). Einschließlich Glasversicherung.

Mehr unter: <https://www.ergo.de/de/Geschäftskunden/Produkte/Geschäfts-Gebäude/Wocherungen/Geschäfts-Inhaltsversicherung>

aircover

Versicherungsschutz für Gastgeber von Airbnb

* Schutz bei Sachschäden in Höhe von bis zu 3 Mio. US-Dollar
* Haftpflichtversicherung in Höhe von bis zu 1 Mio. US-Dollar

Mehr unter: <https://www.airbnb.de/aircover/for-hosts>

R+V

Mietkautionsbürgschaft für Vermieter/Eigentümer

* Es gilt die gleiche Rechtssicherheit wie bei einer Bankkaution bei geringerem Verwaltungsaufwand für den Vermieter.
* Schneller Zugriff bei Mietschulden (einschließlich offener Nebenkostenvorauszahlungen), Nachzahlungen aufgrund der Nebenkostenabrechnung, Mängel wegen vom Mieter verursachte Schäden an der Mietsache, die über normale Gebrauchsspuren hinausgehen.

Mehr unter: <https://www.rv.de/mietkaution>

Stand: 09/2023

KONTAKT	BANK	STEUER
reoh (U) (Vorfahrtbeschränkt) Bahnhof 6, 10385 Berlin-Mitte Telefon: 030 / 220137450 E-Mail: kontakt@reoh-houses.de	IBAN: DE70 1001 1023 7556 7217 19 BIC: DORTDE33XXX Instit: Comenius / Döring	USt: DE-Nr.: DE340883701 Antragewicht: Frankfurt (Main) HRB 20042 FF Geschäftsführer: Ludmila Braun www.reoh-houses.de

Standort & Zielgruppe

Lage



Berlin

Direkte Anbindung mit ÖPNV (S-Bahn, RE)



Wassernähe

Der Straussee ist 5 Min. fußläufig entfernt



Spreewald

In 1 Autostunde erreichbar

Gäste & Reisemotive

- **Familien** - Eltern mit Kindern reisen zum Familienbesuch oder zur Erholung
- **Paare und Freunde** - Freizeit, Wiedersehen, Wandern, Radfahren, etc.
- **Geschäfts-/Dienstreisen** - Ingenieure/Baustellen, Bundeswehr-Soldaten, Berlin-Reisende, Vertriebsmitarbeiter, etc.

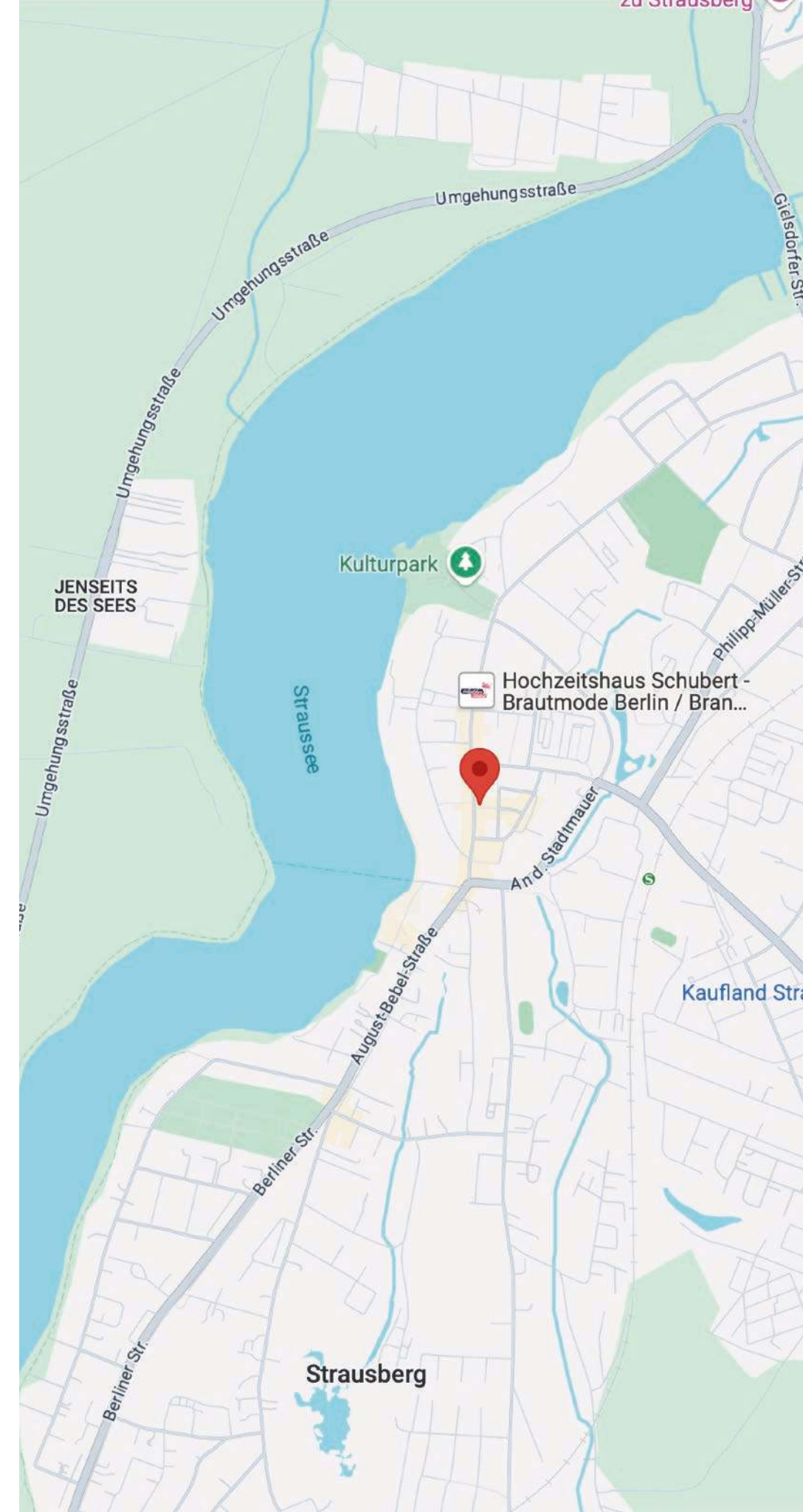
Größte Arbeitgeber & Firmen



Die **Bundeswehr** hat in Strausberg mit dem Kommando Heer den deutschlandweit größten Standort, an den Tausende von Soldaten und andere Interessengruppen (Abgesandte, Nato-Mitarbeiter, etc.) reisen



Der Elektrofahrzeug-Hersteller **Tesla** in Grünheide seit dem Bau der Gigafactory in Grünheide verschiedenste Personen (Mitarbeiter, Besucher, Dienstleister, etc.) in die Umgebung



Inserate & Buchungsplattformen

Auswertungszeitraum:
01.01.2024 - 09.26, Stand 19.05.26



reoh

- **Eigene Website** mit .de-Domain
- **Jetzt Listing ansehen:**
www.reoh-houses.de/reoh-maisonette-am-see/



- Inserat: airbnb.de/h/reoh-design-apartment-bei-berlin
- 23 Bewertungen **4,91**
★★★★★

18 %

17 %

65 %

- Booking.com
- airbnb
- reoh houses

Booking.com



- **Inserat:** www.booking.com/hotel/de/stgr680301.de.html
- 33 Bewertungen
- 8.7 (Fabelhaft)

Anzahl Buchungen:
152

Sonstige Plattformen: Fewo-direkt.de, Housing anywhere, Wunderflats, etc.

Monatliche Einnahmen

[illegible]

Monatliche Ausgaben

Fixe Objektkosten / monatlich

Wohnungsmiete	1	1.045,50 €
Nebenkosten	1	200,00 €
Stellplatz	1	40,00 €



Monatlicher Gewinn

	pro Monat	Jahr
Umsatz	1.000,00 €	12.000,00 €
Materialkosten	200,00 €	2.400,00 €
Personalkosten	150,00 €	1.800,00 €
Werbungskosten	50,00 €	600,00 €
sonstige Kosten	100,00 €	1.200,00 €
Gewinn	500,00 €	6.000,00 €
Rentabilität		29 %

29%
Rentabilität



Auswertung jährlicher Kosten

Zusätzliche Kosten	
Stromkosten	1.200,00 €
Wasser	300,00 €
Gas	400,00 €
Heizung	500,00 €
sonstige	100,00 €
Gesamt	2.500,00 €

Alle Angaben sind nur zur Orientierung und können sich ändern.
Für weitere Infos...

Die komplette und tatsächliche Auswertung der Jahre 2023, 2024 und 2025 können den BWA und Jahresabschlüssen entnommen werden.

Performance 2023



Umsatz
100

Umsatz pro Kunde
10.000 €

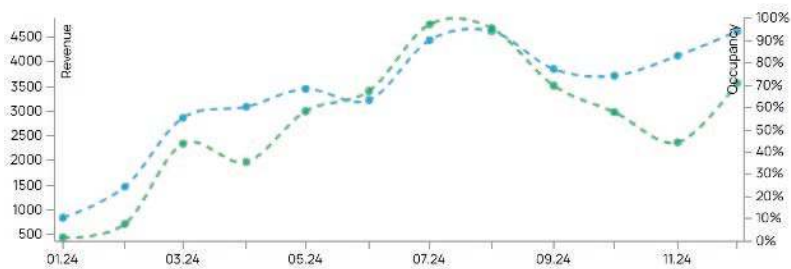
Umsatz pro Kunde
10.000 €

Umsatz
10.000 €

Umsatz pro Kunde
10.000 €

Umsatz
10.000 €

Performance 2024



Performance 2024													
Kategorie	Q1 2024				Q2 2024				Q3 2024				Gesamt
	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Oktober	Nov	Dz	
Umsatz	1000	1500	3000	2500	3500	3200	4400	4000	3500	3000	3000	3000	28000
Belegung	10%	20%	50%	60%	70%	75%	90%	80%	75%	70%	75%	75%	65%
Wartungskosten	100	150	300	250	350	320	440	400	350	300	300	300	3000
Marketingkosten	50	100	200	150	250	200	300	250	200	150	150	150	1500
Nettoertrag	850	1250	2500	2000	2950	2680	3660	3350	2950	2550	2550	2550	21500

Jahresumsatz:
28.704 €

Jahresbelegung:
21.800 %

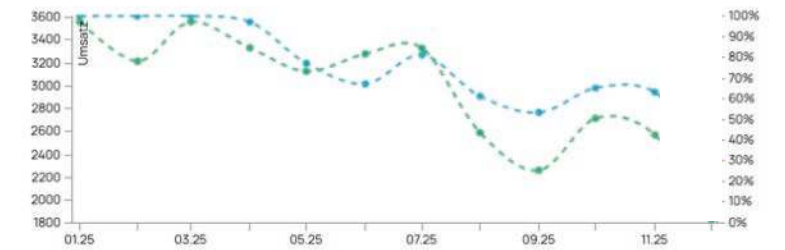
Anmerkungen:

- Es wurde ein starker Anstieg der Belegung im Juli und August festgestellt. Dies ist auf die Sommerferien und das warme Wetter zurückzuführen.
- Die Wartungskosten sind im Vergleich zu den anderen Quartalen etwas höher, was auf größere Reparaturen im Sommer zurückzuführen ist.

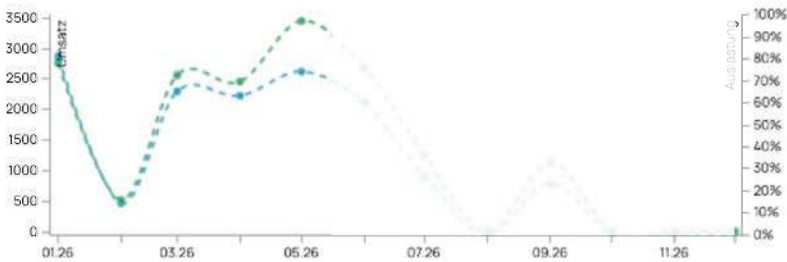
Gewinn:
ca. 5.200 €

Belegungsrate:
ca. 73,75%

Voraussichtliche Performance 2025

[illegible]

Aktuelle Performance 2026



	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Juli	Aug	Sep	Ok	Nov	Dez
Umsatz	2800	500	2500	2200	3400	2500	1000	200	1200	200	200	200
Auslastung	80%	40%	75%	65%	90%	75%	40%	10%	30%	10%	10%	10%

Umsatz

2800

Auslastung

80%

Umsatz

500

Auslastung

40%

Umsatz

2500

Auslastung

75%

Umsatz

2200

Auslastung

65%

Umsatz

3400

Auslastung

90%

Umsatz

2500

Auslastung

75%

Umsatz

1000

Auslastung

40%

Umsatz

200

Auslastung

10%

Umsatz

1200

Auslastung

30%

Umsatz

200

Auslastung

10%

Umsatz

200

Auslastung

10%

Umsatz	2800
Auslastung	80%
Umsatz	500
Auslastung	40%
Umsatz	2500
Auslastung	75%
Umsatz	2200
Auslastung	65%
Umsatz	3400
Auslastung	90%
Umsatz	2500
Auslastung	75%
Umsatz	1000
Auslastung	40%
Umsatz	200
Auslastung	10%
Umsatz	1200
Auslastung	30%
Umsatz	200
Auslastung	10%
Umsatz	200
Auslastung	10%

Rechtliches

Kapitalgesellschaft als Rechtsform

- Alle Geschäftsvorgänge werden mit einer **UG** betrieben.
- Der Geschäftszweck inkludiert bereits über die Kurzzeitvermietung hinausgehende (Verkauf/Handel und Franchise/Lizensierung) Einnahmequellen.
- Steuerberater ist vorhanden
- Jahresabschlüsse 2023, 2024 und alle BWA sind vorhanden
- Das Unternehmen ist frei von Rechtsstreitigkeiten

✓ 100% gesetzeskonform genehmigte Ferienwohnung

Sie sparen sich einen Antragsprozess von ca. 6 Monaten, Mietausfall bzw. das Risiko von Bußgeldern, die Beauftragung eines Architekten, die Kosten für den Bescheid und den damit verbundenen Korrespondenz-Aufwand.

Eine genehmigte Ferienwohnung ist zudem von nachträglich erlassenen Zweckentfremdungsverboten ausgenommen.

Eigener Mietvertrag & Arbeitsverträge

- ✓ Mietvertrag vom Anwalt für Baurecht
- ✓ Arbeitsverträge für Reinigungspersonal und Freelancer Vereinbarungen vom Anwalt für Vertragsrecht

Abmahnsichere Website

- ✓ Rechtstexte vorhanden: AGB für Gäste, AGB für Gastgeber, Impressum Datenschutzerklärung inkl. Datenschutzkonzept

✓ Online Check-in nach Bundesmeldegesetz (BMG)

- DSGVO-konformes Online-Formular
- Einfordern von Meldedaten, Verarbeiten und Speichern nach BMG
- 100% digital und nutzerfreundlich

The screenshot shows a web browser window with the URL 'reoh-houses.de/online-checkin/'. The page is titled 'Online Check-in' and 'Meldeformular nach §30 BMG'. It features a progress bar with three steps: 'Willkommen', 'Buchungsdaten', and 'Meldedaten'. The 'Buchungsdaten' step is currently active. The form includes fields for 'Buchungs-ID *' (with the value '54017177'), 'Anreisedatum *' (with a date and time picker), 'Abreisdatum *' (with a date and time picker), 'Grund der Reise *' (with a dropdown menu), and 'Anzahl mitreisender Personen *' (with a dropdown menu). At the bottom, there are 'Zurück' and 'Weiter' buttons.

Ideal
für
Individualisten.

- ✓ 20/7 Self Check-in
ohne Wartezeiten und Papierkram:
Einfach Code eingeben und ankommen.



Demo ansehen

Businessmodell & unausgeschöpfte Potentiale

✓ Kurzzeitvermietung

Einnahmen aus kurzzeitiger und mittelfristiger Vermietung über die Reiseportale sowie eigene Website

Prognose

Prognose für die Vermietung der Räume im Jahr 2026. Die Prognose ist auf Basis der aktuellen Daten und der Erfahrung des Vermieters erstellt. Die Prognose ist nicht verbindlich und kann sich ändern.

2. Apartment

Das Apartment ist für die Vermietung geeignet und kann ab Oktober 2026 angemietet werden.

3. Apartment

Das Apartment ist für die Vermietung geeignet und kann seit April 2026 frei (ohne Gewähr) angemietet werden.

Aussicht: Weitere Apartments



2. Apartment

Kann voraussichtlich **ab Oktober 2026** angemietet werden.

- ✓ Selbe Etage, ähnliche Größe, ähnlicher Schnitt
- ✓ Bereits genehmigt (!)
- ✓ Inventar bereits teilweise angeschafft

3. Apartment

Seit April 2026 frei (ohne Gewähr)

Unternehmensbestandteile



Assets	Gegenstand	Beschreibung
1. Asset Ferienwohnung	Objekt / Mietvertrag	Wohnung, Inventar, Standortvorteile, Logistik, etc.
	Track Record	OTA Accounts, Bewertungen, regionale Bekanntheit
	Genehmigung	100% legal betriebe Ferienwohnung
	Personal und Dienstleister	Mitarbeiter Housekeeping, Freelancer Property Management, diverse Dienstleister, etc.
2. Asset Markenrechte und Kreativleistung	Marke	Logo, CI inkl. Styleguide
	Website	Webdesign, Buchungstool, Gastgeber-Plattform, Bewerberportal
	Marketing	Werbemittel, Blog, Social Media Accounts
	Business Modell	Konzept bietet weiteres Einnahmepotential
3. Asset Digitale Infrastruktur	Business Intelligence	Systematik, dokumentierte interne Prozesse
	Automatisierungen	Schnittstellenanbindung, Online Check-in, Zugang, etc.
	Rechtliches	Gründung UG, diverse Verträge & Unterlagen
4. Asset Laufendes Geschäft	Jahresumsatz Netto	2019: 20.000 € 2020: 25.000 €

Der Käufer profitiert sofort von

- ✓ Digital gestützt betriebene, genehmigte Ferienwohnung
- ✓ Durchdachte & automatisierte Prozesse
- ✓ Attraktiver & gut ausgelasteter Standort
- ✓ Sehr gute Bewertungen
- ✓ Einzigartige Marke, Strategie & eigene Buchungs-Website vorhanden
- ✓ Zeitgemäßes Marketing & bereits viele umgesetzte Maßnahmen
- ✓ Business Modell am Puls der Zeit: innovativ umgesetzt & nachgefragt
- ✓ Unausgeschöpftes Einnahmepotential: Struktur & Prozesse vorbereitet für Skalierung
- ✓ Vorbereitung für weitere Apartments

Interessiert?

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung.

reoh

RETTREAT & 0000H.

Kontakt

030 / 220137400
kontakt@reoh-houses.de

reoh UG (haftungsbeschränkt)
Bahnst. 6, 15345 Rehfelde
Geschäftsführer: Ludmila Braun

USt.-Id-Nr.: DE360693701
Amtsgericht Frankfurt/Oder
HRB 20042 FF

reoh-houses.de