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

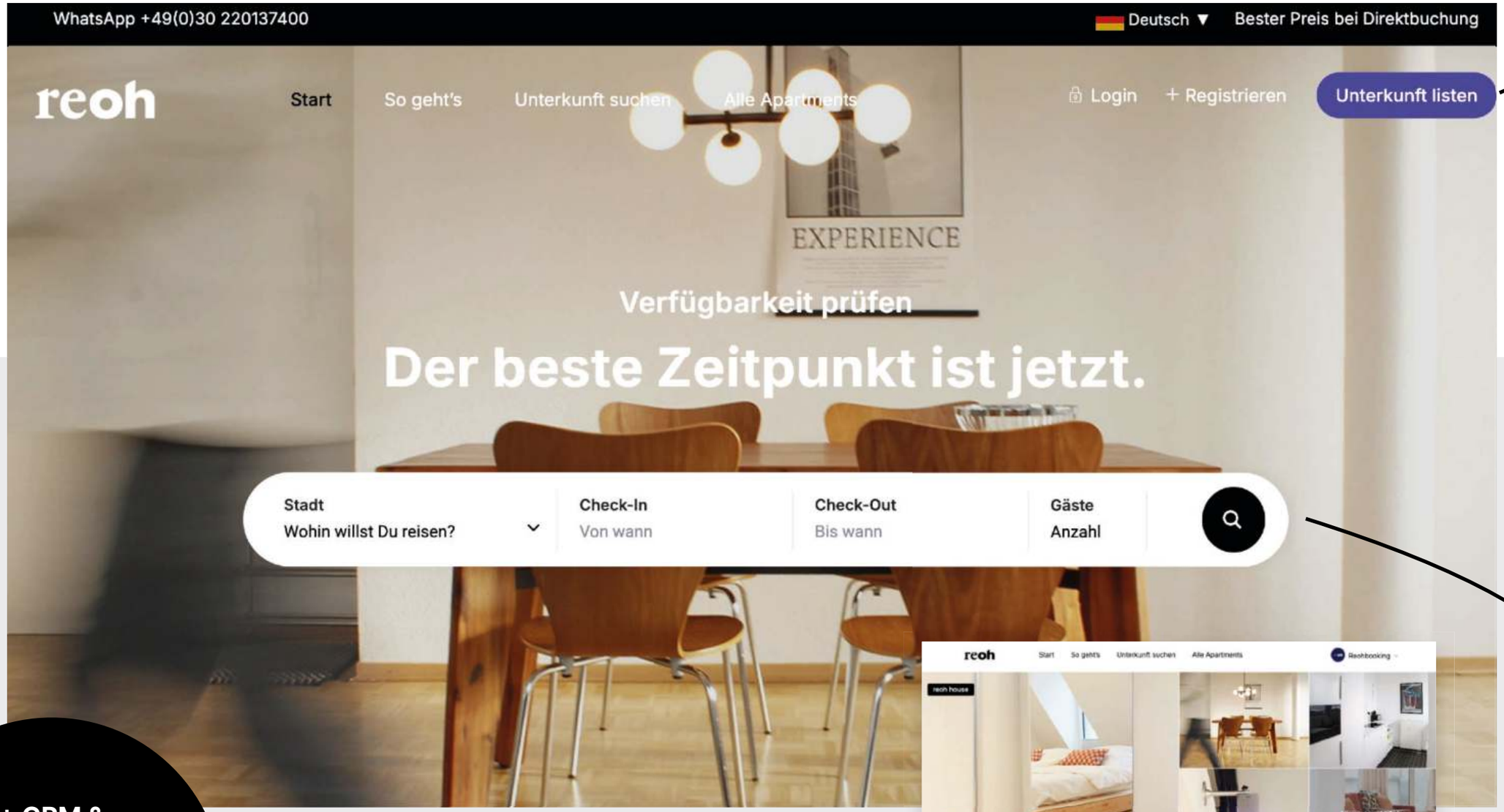
Ludmila Braun

Webseite & Plattform

Plattform für Gastgeber

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

Mehr erfahren

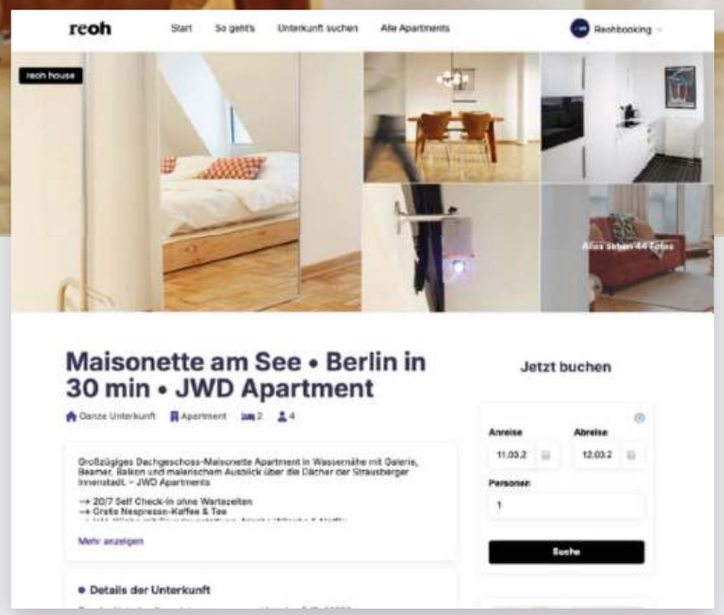


+ CRM & Buchhaltung

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

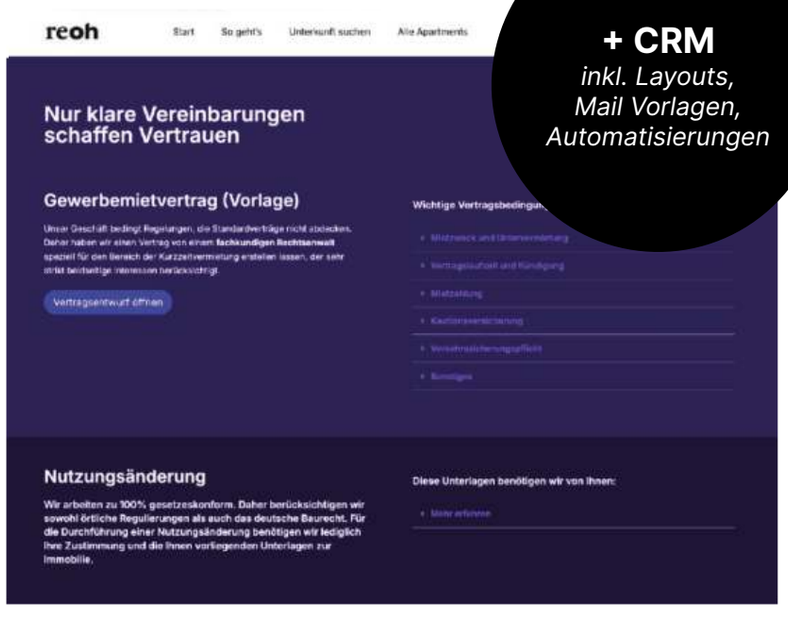
Direktbuchungen für Gäste

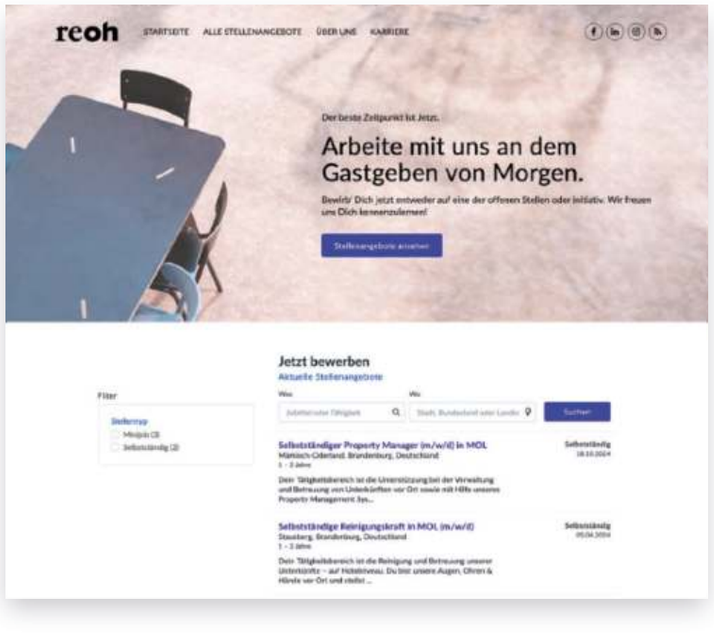
✓ 100% Ertrag, 0% Gebühren dank der Möglichkeit Direktbuchungen zu empfangen

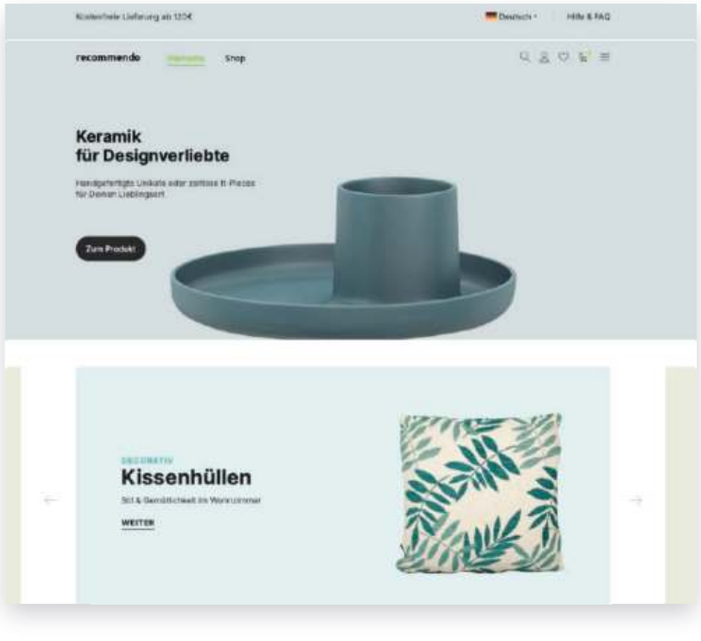


Webseite & Mehr

+ CRM
inkl. Layouts, Mail Vorlagen, Automatisierungen







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 enthalt. Kann zusätzlich erworben werden.

Logistik

Wäscherei & Reinigung

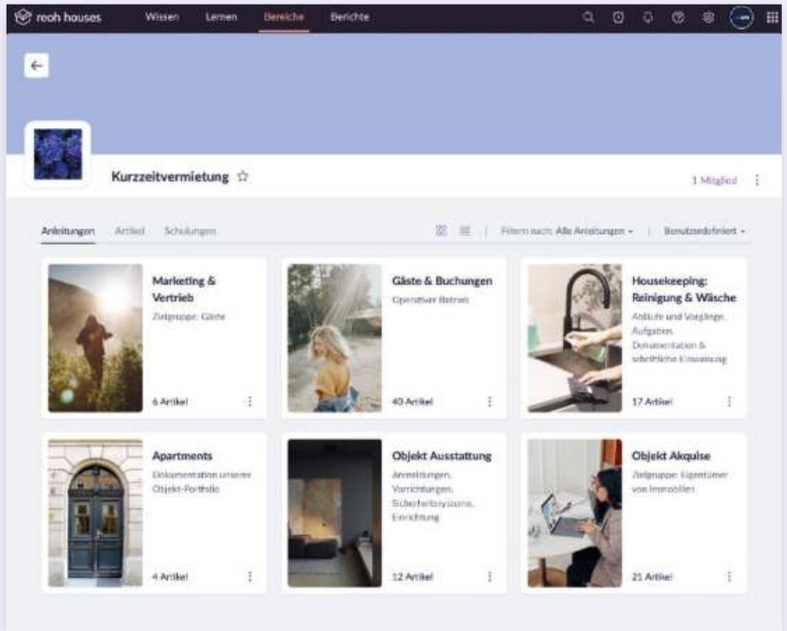
- ✓ Professionelle Wäscherei aus der Umgebung mit wöchentlicher Abholung sowie Anlieferung und sehr guten Preisen (z.B. 3,18€/kg für Flachwäsche inkl. Mangeln)
- ✓ Das Housekeeping erfolgt durch das eigene Team nach einem standardisierten Hygieneplan (Hotelstandard)

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 entgehen
- ✓ 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 Reglungen 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

Marke & Strategie

Wort-/Bildmarke

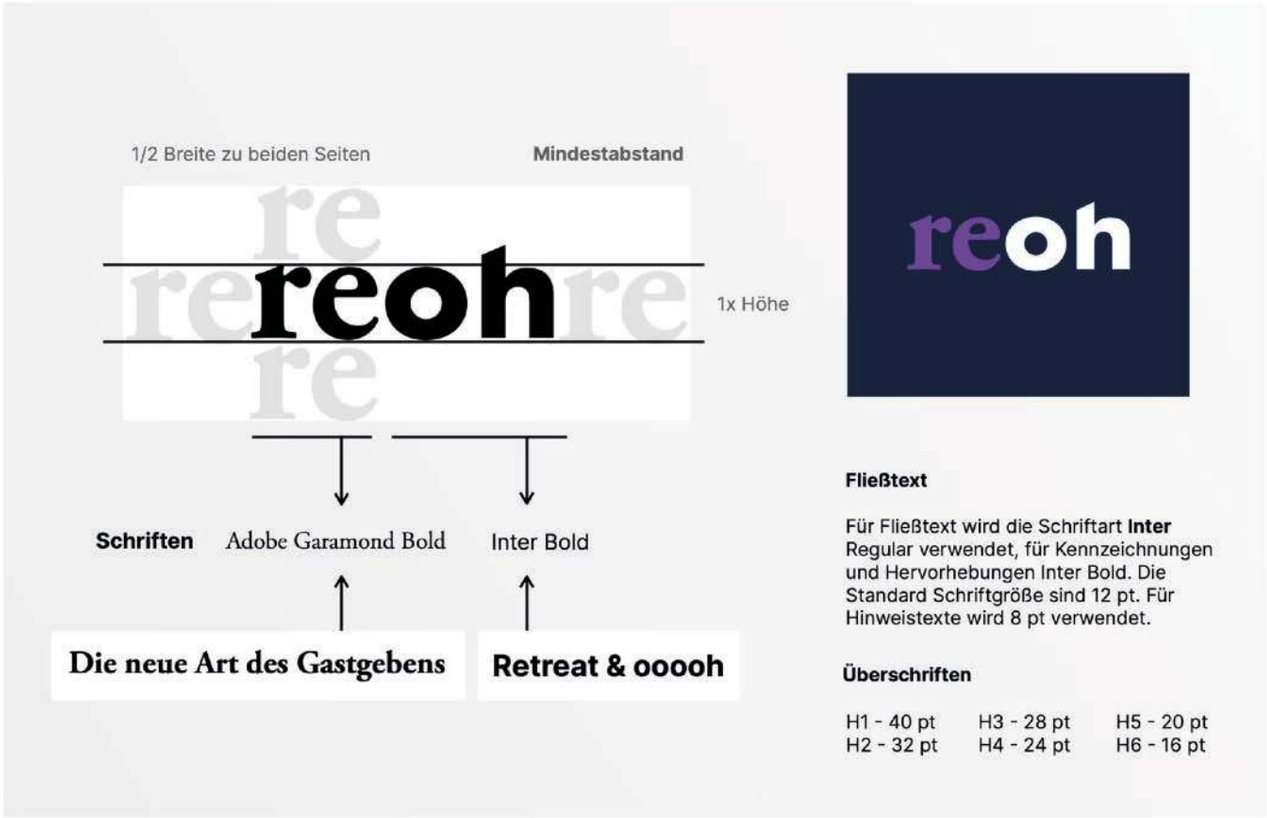
- Name und Logo
- Corporate Identity (CI) inkl. Styleguide
- Typos und Icons

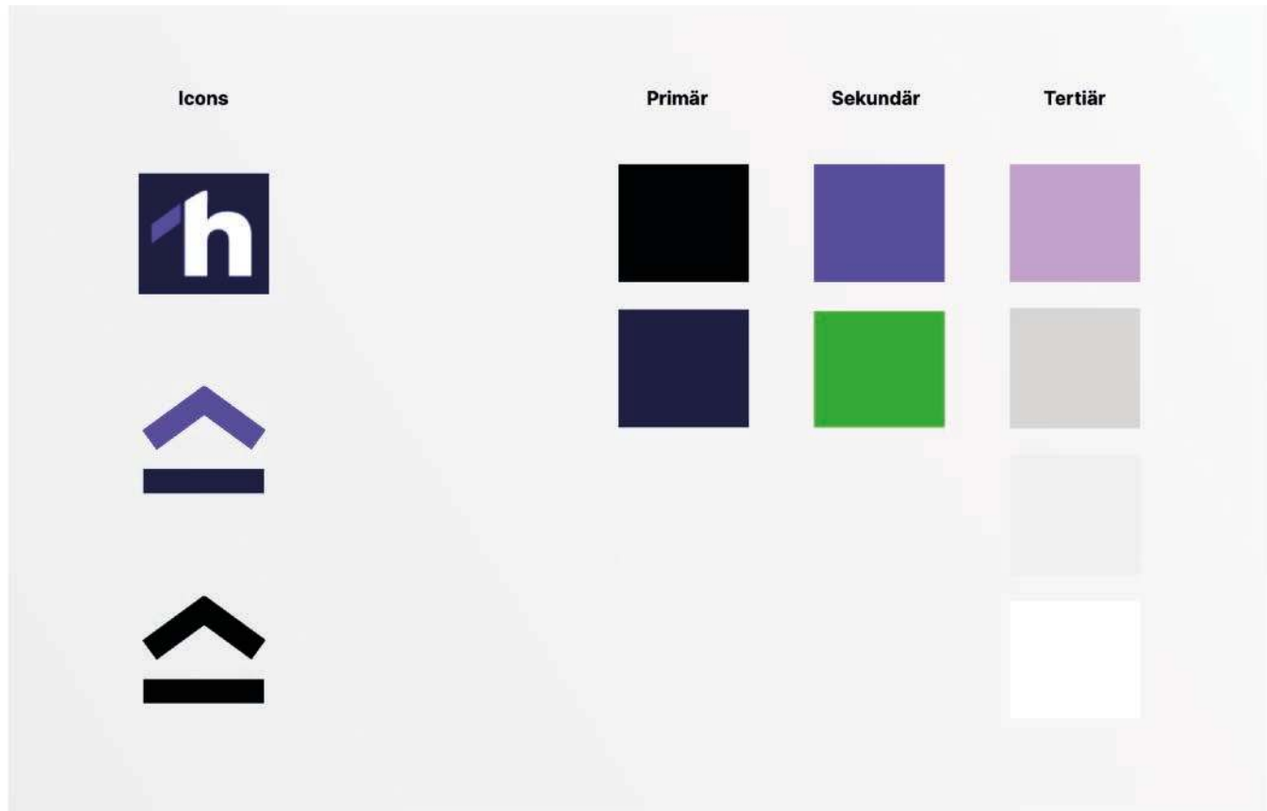
Markenstrategie & Kommunikationskonzept

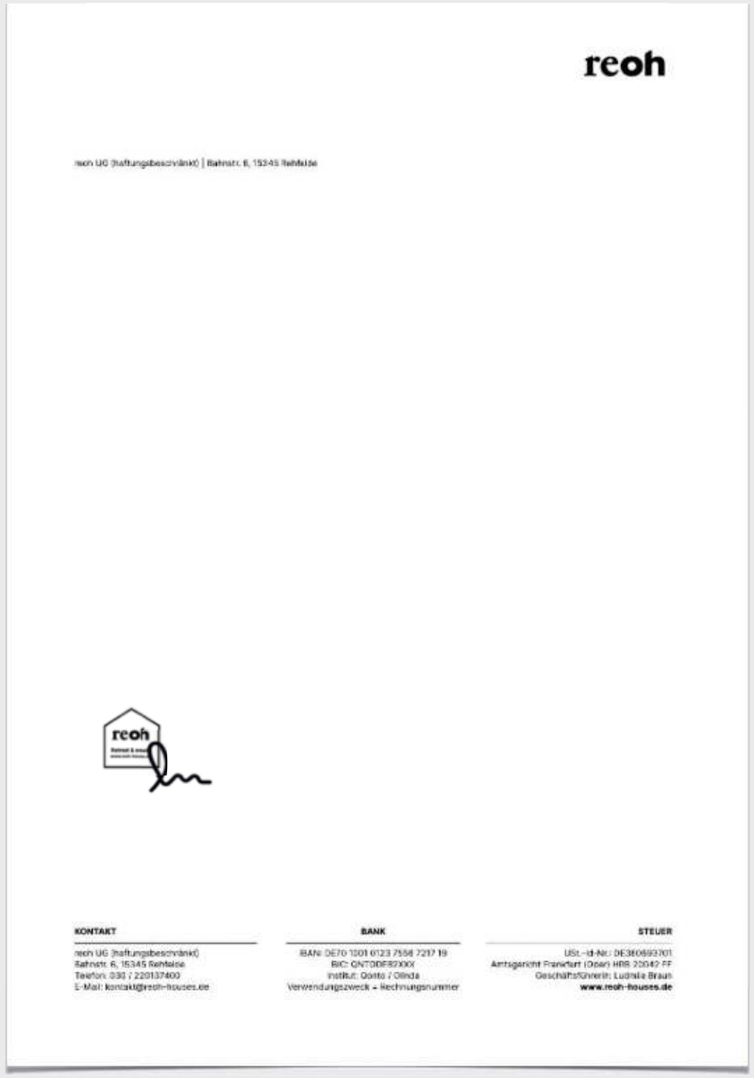
- Markenmodell: Mission, Markenwerte und Philosophie
- Konzept und Marketing-Mix
- Kommunikationsmittel inkl. Druckdateien zur Vervielfältigung bzw. Anpassung

Marketing

- Hochwertige Fotos und professionelle Inserats-Texte
- Kommunikationsmittel wie Schilder, Schaufenster-Folierung, Flyer, Visitenkarte, Aufkleber, Website, Social Media, Blog-Beiträge
- Kooperationen, die auf die Ferienwohnung verweisen
- Regionale Bekanntheit






reoh

reoh UG (haftungsbeschränkt) | Rahnstr. 6, 15345 Rehfelde

KONTAKT
reoh UG (haftungsbeschränkt)
Rahnstr. 6, 15345 Rehfelde
Telefon: 030 / 220137400
E-Mail: kontakt@reoh-houses.de

BANK
IBAN: DE70 1001 0123 7558 7237 19
BIC: QNTODEB2XXX
Institut: Qonto / Olinda
Verwendungszweck = Rechnungsnummer

STEUER
USt.-Id-Nr.: DE380693701
Amtsgericht Frankfurt (Oder) HRB 20042 FF
Geschäftsführerin: Ludmila Braun
www.reoh-houses.de

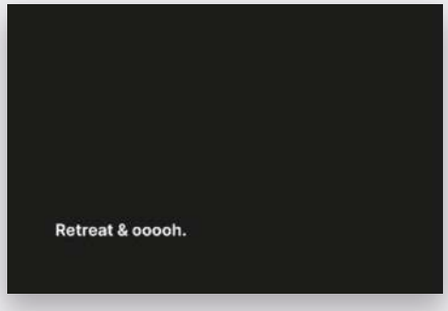

reoh

Ludmila Braun
Geschäftsführerin

kontakt
eigentuemer
karriere
@reoh-houses.de

Office: +49 (0)30 / 220137400
Mobil: +49 (0)176 / 56313070

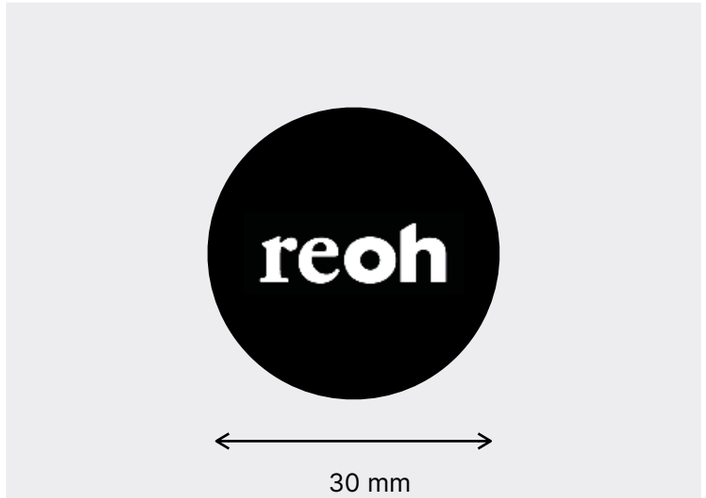
www.reoh-houses.de


Retreat & ooooh.

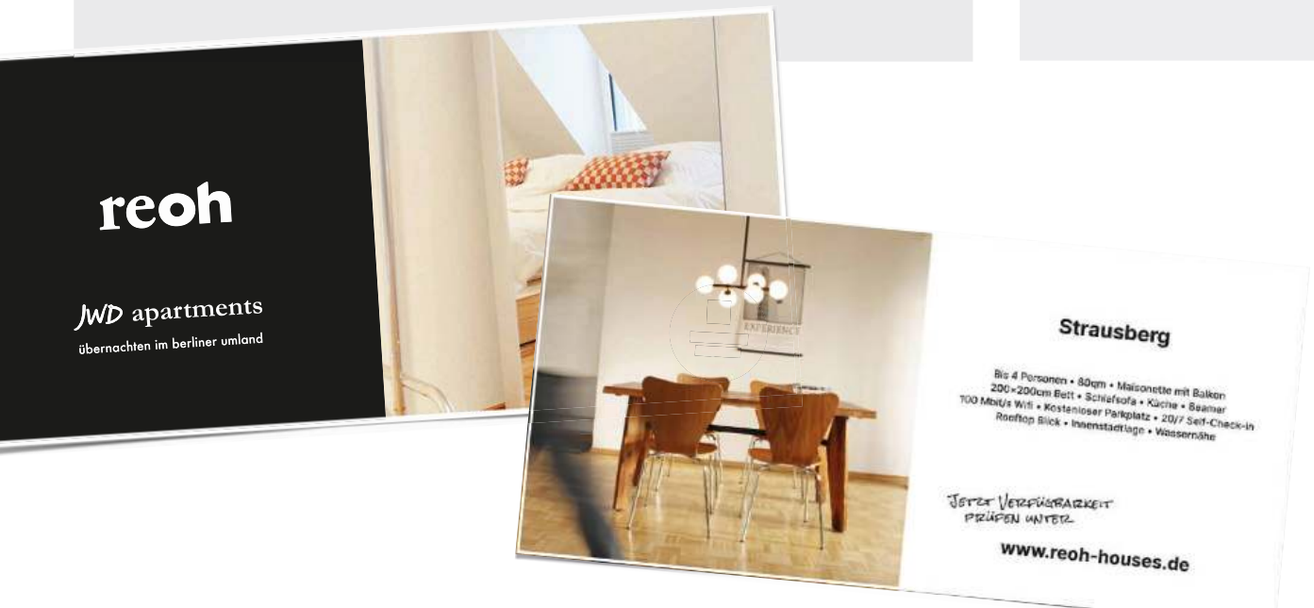

reoh

Retreat & ooooh.
www.reoh-houses.de

Stempel


reoh

30 mm


reoh

JWD apartments
übernachten im berliner umland

Strausberg

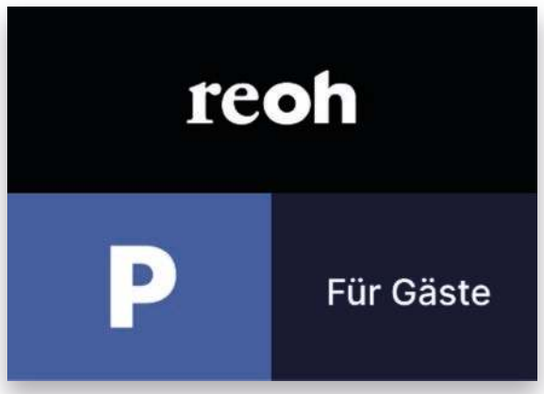
Bis 4 Personen • 80qm • Maisonette mit Balkon
200×200cm Bett • Schlafsofa • Küche • Beamer
100 Mbit/s Wifi • Kostenloser Parkplatz • 20/7 Self-Check-in
Rooftop Blick • Innenstadtlage • Wassernähe

Jetzt Verfügbarkeit prüfen unter

www.reoh-houses.de


reoh

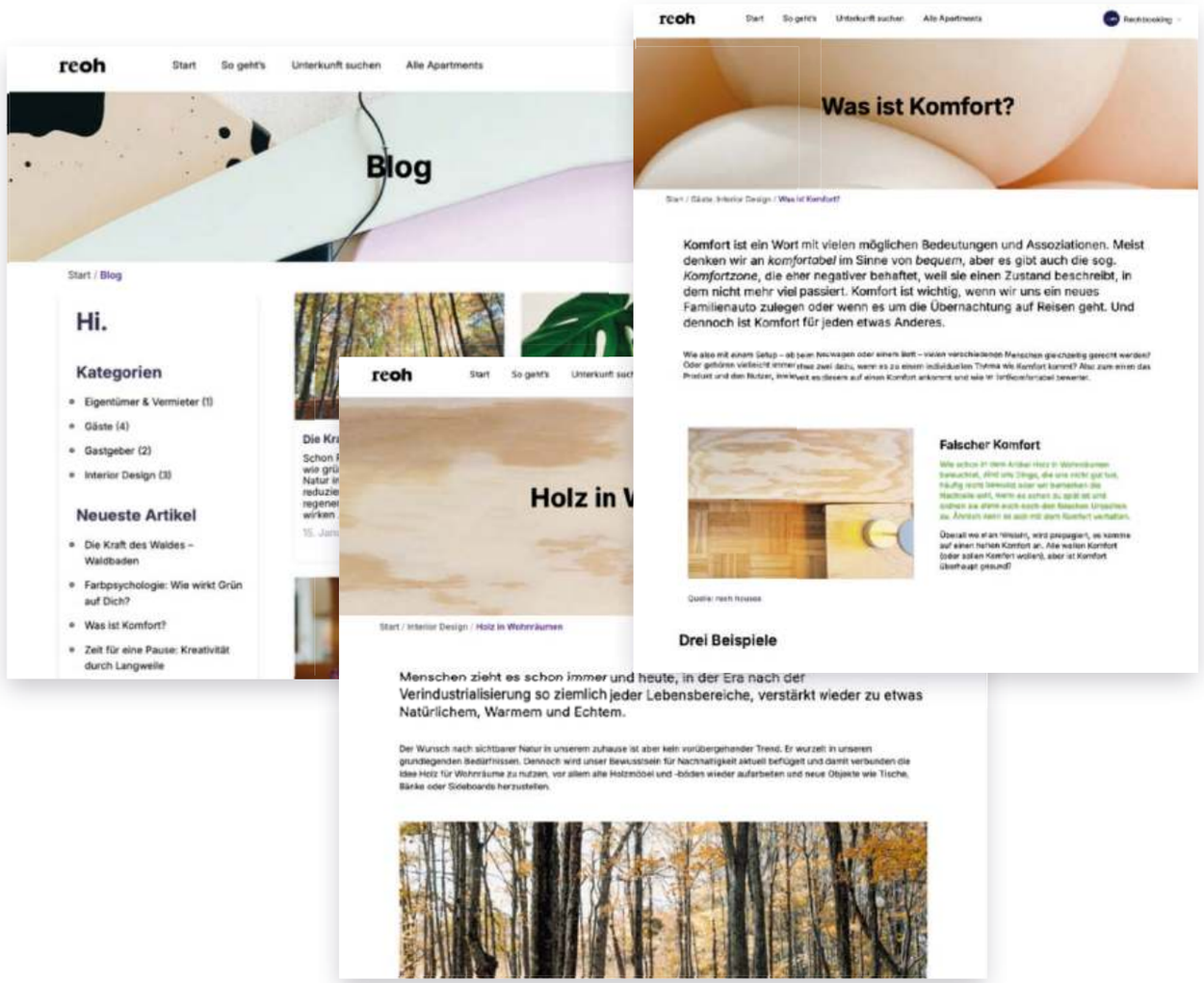
Apartmenttür wird
video-/audioüberwacht


reoh

P

Für Gäste

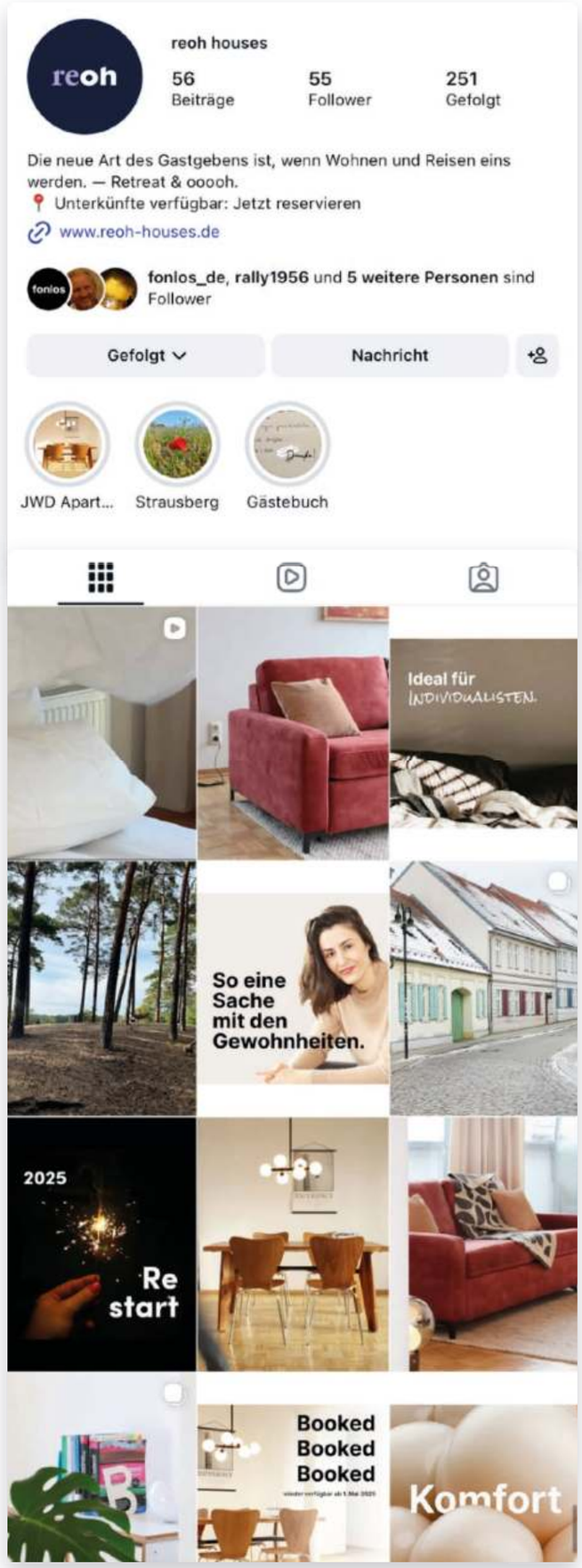
Blog & Social Media



Blog

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

Ein Weiterbetreuung kann ggf. bei Bedarf angeboten werden.



✓ 56 Beiträge sowie Stories auf Instagram vorhanden

Social Media

Instagram: @reohhouses

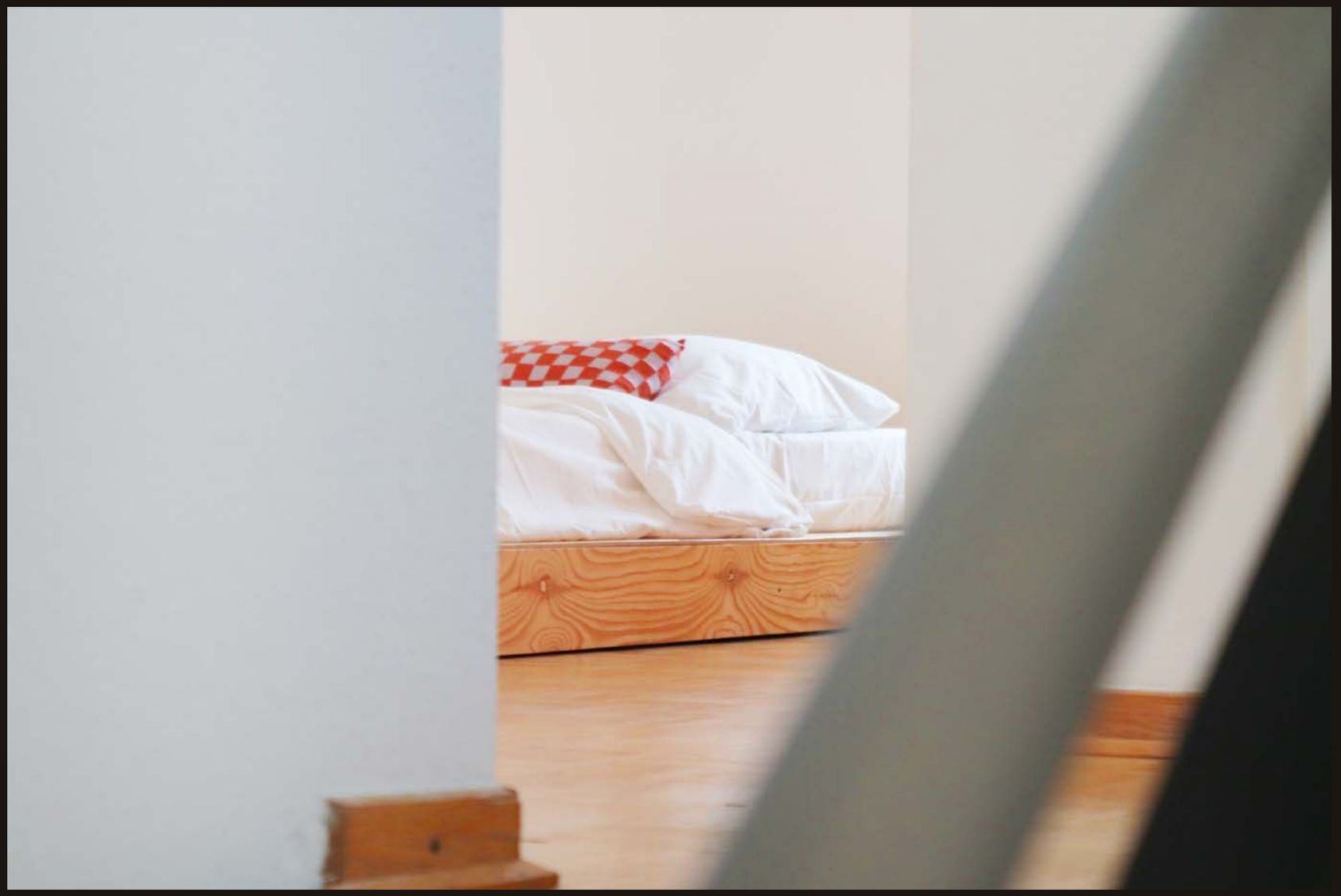
Facebook: reoh Facebook Seite

Linkedin: 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

prokundo

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.prokundo.de/versicherungen/gewerbebetriebs-haftpflichtversicherung

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. Schneedruck, Erdbeben), Extended Coverage Gefahren (z.B. innere Unruhen, böswillige Beschädigung) sowie Unbenannte Gefahren (Allgefahrendeckung). Einschließlich Glasversicherung.

Mehr unter: https://www.ergo.de/de/Geschaeftskunden-Produkte/Geschaefts-Gebaeude-Versicherungen/Geschaeftsinhaltsversicherung

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 Barkaution 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.ruv.de/mietkaution

Stand: 09/2023

KONTAKT

reoh UG (haftungsbeschränkt)
Bahnstr. 6, 15345 Rehfelde
Telefon: 030 / 220137400
E-Mail: kontakt@reoh-houses.de

BANK

IBAN: DE70 1001 0123 7556 7217 19
BIC: QNTODEB2XXX
Institut: Qonto / Olinda

STEUER

USt.-Id-Nr.: DE360883701
Amtsgericht Frankfurt (Oder): HRB 20342 FF
Geschäftsführerin: Ludmila Braun
www.reoh-houses.de

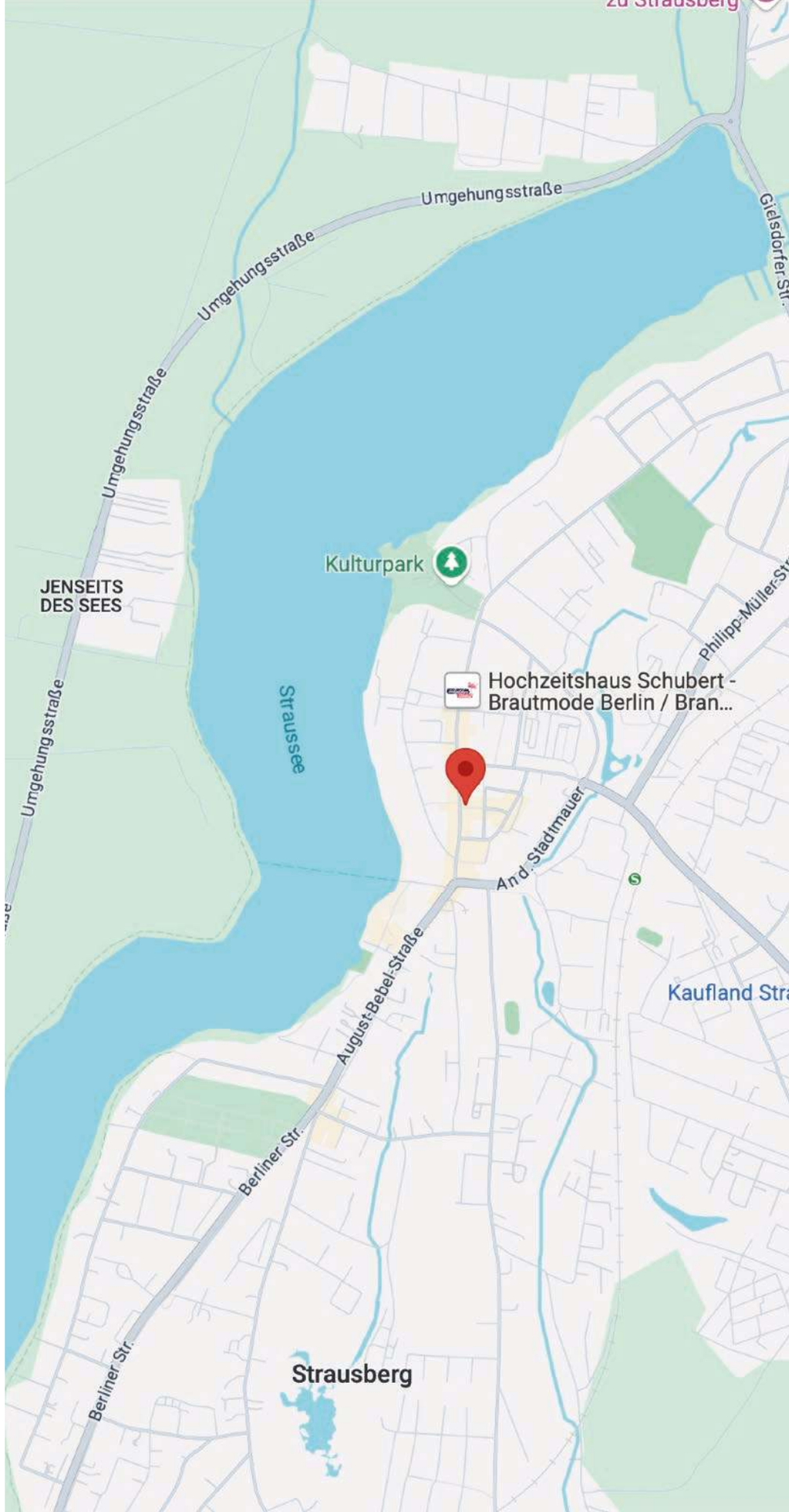
Standort & Zielgruppe

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

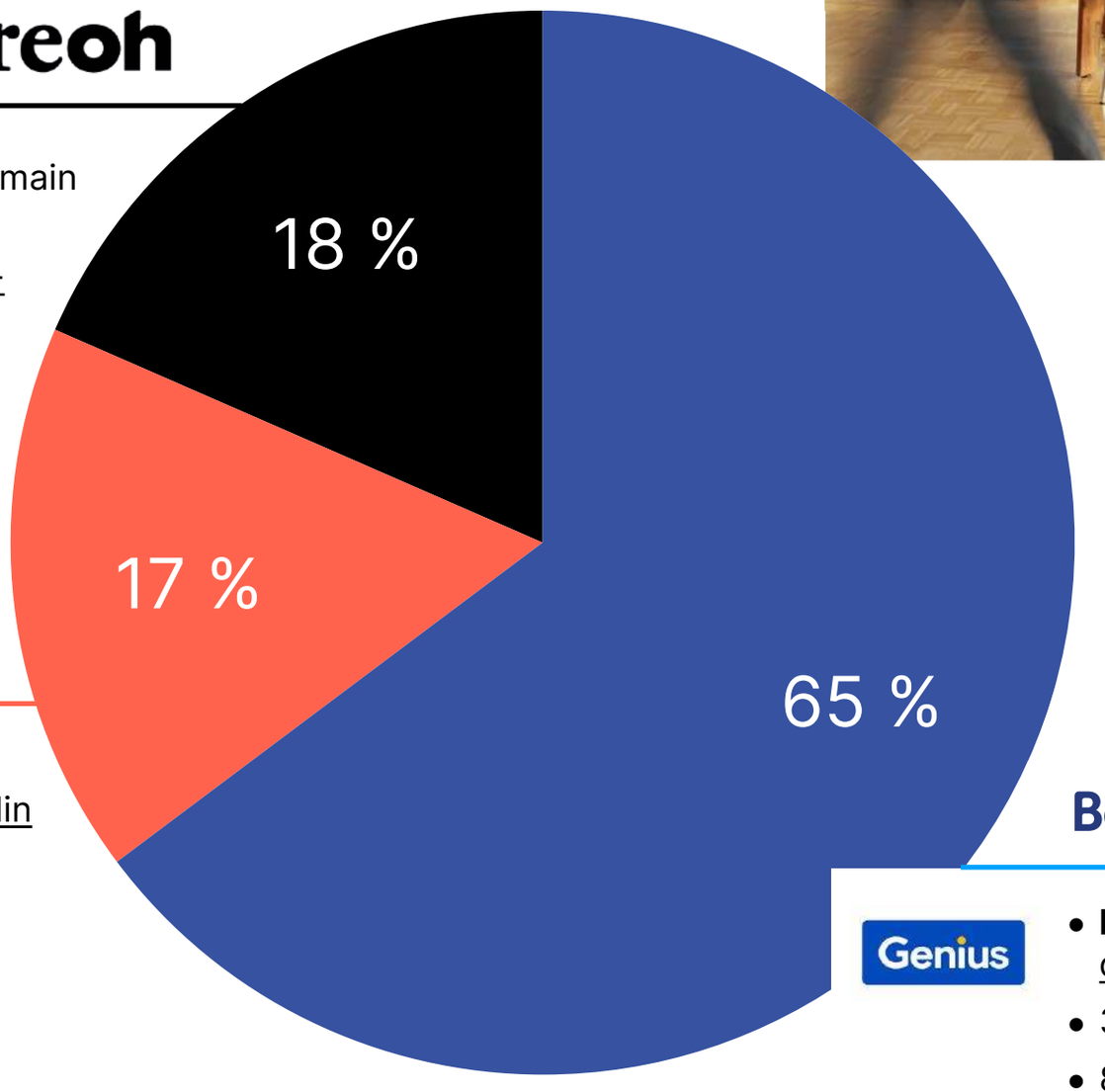
Inserate & Buchungsplattformen

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/



Gäste-Favorit airbnb

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

Booking.com

Genius

- **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.

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

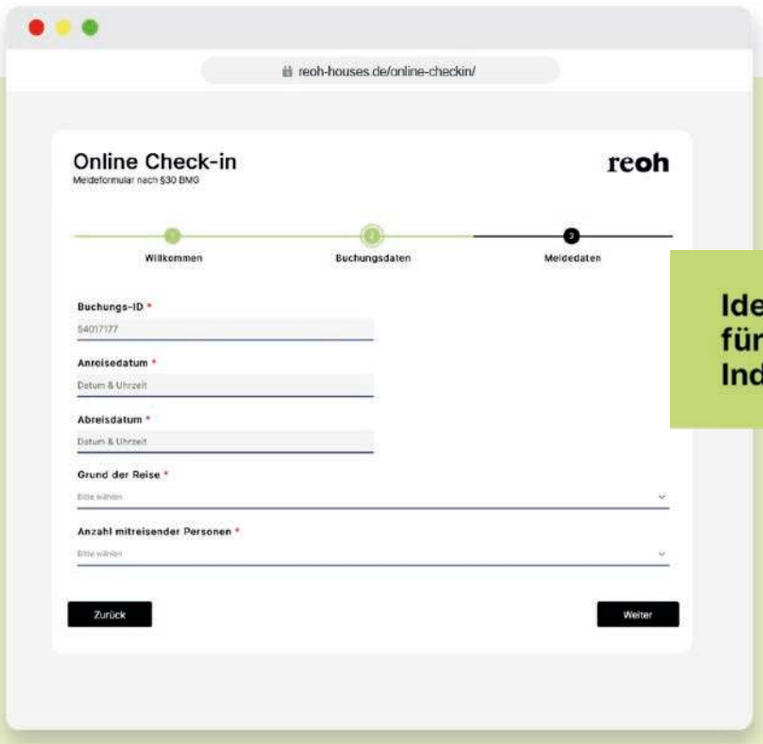
- ✓ Mietvertrag vom Anwalt für Baurecht
- ✓ Arbeitsverträge für Reinigungspersonal und Freelancer Vereinbarungen vom Anwalt für Vertragsrecht

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





Demo ansehen

Businessmodell & unausgeschöpfte Potentiale

✓ Kurzzeitvermietung

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

Franchise

Lizenznehmer für die Bereitstellung der Marke, des Know-how und Teile der Infrastruktur an einzelne Vermieter, die nicht Investitionsgüter, sondern Teil einer großen Community sein, zum Kosten, Aufbauen und Nutzen beim Start einer gewerblich vermieteten Ferienwohnung spielen sollen.

E-Commerce

Online-Handel durch Dropshipping mit Home, Interior sowie Lifestyle-Produkten.

Werbeplatzierung

Einnahmen aus Platzierung von Werbeprodukten auf dem Gelände (Kühlschrankmagnet, Kosmetikbeutel, Wellness, etc.).

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	[redacted]

reoh

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

RETREAT & OOOOH.

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