

Standorte (rechtlich selbstständig)

Basel · Bayreuth · Berlin · Bremen · Budapest
Darmstadt · Dresden · Eisenach · Essen · Frankfurt
Freiburg · Graz · Halle · Hamburg · Hannover
Heidelberg · Ingolstadt · Istanbul · Kaiserslautern
Köln · Krefeld · Leipzig · Linz · Lissabon · Lübeck
Mailand · Memmingen · München · Münster · Nürnberg
Osnabrück · Palma · Regensburg · Rostock
Rottweil · Saarbrücken · Salzburg · Stuttgart
Warschau · Wien · Wiesbaden · Würzburg · Zürich

Unternehmensangebot



Etablierter Hotel- und Gastronomiebetrieb in touristischer Waldregion– inklusive Betriebsimmobilie

Unternehmensverkauf · Generationswechsel · Unternehmenskauf

Unternehmensberatung Ruge GmbH
· GF: Dominik Ruge
Steuernummer: / USt-ID-Nr. DE364291551
Bank: IBAN DE51 8204 0000 0301 2549 00

Goethestraße 27 · 99817 Eisenach
Telefon +49 3691 24 999 09
Mobil +49 157 80 67 05 68
ruge@kern-unternehmensnachfolge.com

Unternehmensangebot Projekt-Nr.: DRE-006927

- Rechtsform: Einzelunternehmen – Verkauf als **Asset Deal inkl. Betriebsimmobilie**
- Standort: Mitteldeutschland
- Kurzbeschreibung: Zum Verkauf steht ein seit über 25 Jahren etablierter, inhabergeführter **Hotel- und Gastronomiebetrieb in ruhiger, naturnaher Alleinlage in einer touristischen Waldregion** – inklusive der im Eigentum des Inhabers stehenden **Betriebsimmobilie**. Das Haus liegt in unmittelbarer Nähe zu einem der bekanntesten Fernwanderwege Deutschlands und ist dennoch gut erreichbar (A4 ca. 16 km).
- Das Geschäftsmodell verbindet **Beherbergung, Restaurant mit großer Sonnenterrasse, Feiern und Gruppenbewirtung sowie touristische Zusatzleistungen**. 2025 entfielen rund 61 % des Umsatzes auf die Gastronomie und rund 39 % auf die Beherbergung.
- Der Betrieb verfügt über eine **gewachsene, sehr treue Stammkundschaft** sowie über ein eingespieltes Team mit teils jahrzehntelanger Betriebszugehörigkeit.
- Seit einigen Jahren wird das Haus bewusst auf konsolidiertem Niveau geführt; Veranstaltungs-, Gruppen- und Marketingaktivitäten wurden aus persönlichen Gründen reduziert. Daraus ergibt sich für einen Erwerber ein **erhebliches, kurzfristig aktivierbares Wachstumspotenzial**.
- Highlights:
- **Betriebsimmobilie wird mitveräußert:** ca. 1,8 ha Grundstück, ca. 1.100 m² Nutzfläche
 - Laut aktuellem Wertgutachten **kein Reparaturstau oder Sanierungsbedarf**
 - **Über 20 Gästezimmer sowie zwei separate Ferienhäuser** – Kapazität für ca. 50–55 Übernachtungsgäste
 - **Restaurant mit rund 90 Innen- und 75 Terrassenplätzen**, geeignet für Feiern und Gruppen
 - **Hervorragende Online-Reputation** – u. a. Weiterempfehlungsrate von 99 % auf einem führenden Bewertungsportal
 - Eingespieltes Team mit **7 Mitarbeitenden**
 - **Umsatzsteigerungspotenzial von bis zu 50 %** (Einschätzung des Inhabers) durch Reaktivierung bewährter Geschäftsfelder
 - Hohe Fixkostendegression: **+10 % Umsatz ≈ +60 T€ Ergebnis p. a.** ohne zusätzliches Personal

Unternehmensverkauf · Generationswechsel · Unternehmenskauf

Angebotsportfolio & Leistungsspektrum:

- **Hotel:** Doppel- und Einzelzimmer mit Frühstück oder Halbpension
- **Ferienhäuser:** zwei eigenständige Häuser für je 2–4 Personen mit Küche und Terrasse
- **Restaurant & Café:** À-la-carte, regionale Küche, hausgemachte Kuchenspezialitäten
- **Feiern & Veranstaltungen:** Familienfeiern und Firmenveranstaltungen bis ca. 80 Personen mit Menü oder Buffet
- **Gruppenbewirtung:** Bus- und Reisegruppen bis ca. 50 Gäste
- **Urlaubspauschalen** mit 4 bis 10 Übernachtungen inkl. Verpflegung und Freizeitleistungen
- **Wanderservice:** eigener Transfer- und Gepäckservice entlang des Fernwanderwegs

Gäste & Vertrieb:

Erholungssuchende, Urlauber, Wanderer, Rad- und Motorradtouristen sowie Restaurant-, Café- und Feieryäste – überwiegend aus Deutschland, ergänzt um das deutschsprachige Ausland und die Niederlande.

Vertrieb: Anfragen verteilen sich zu je rund einem Drittel auf ein führendes Online-Buchungsportal, die eigene Website sowie persönliche Empfehlungen bzw. zwei spezialisierte Wanderreiseveranstalter. Ein aktiver, systematischer Vertrieb und Social Media werden bislang nicht genutzt.

Umsatz & Ergebnis:

in T€	Ist 2023	Ist 2024	Ist 2025	Plan 2026	Plan 2027
Umsatz	717	653	728	750	772
EBIT bereinigt vor kalk. Miete¹	144	80	162	168	174

¹ Ein kalkulatorischer Unternehmerlohn ist vor genanntem EBIT bereits eingerechnet.

Betriebsimmobilie:

Aktuelles Verkehrswertgutachten liegt vor und wird konkreten Interessenten zur Verfügung gestellt.

Unternehmensverkauf · Generationswechsel · Unternehmenskauf

Status Quo &
Ausblick:

Der Verkauf erfolgt im Rahmen einer **altersbedingten Nachfolgeregelung**. Der Inhaber steht einem Erwerber für eine geordnete Übergabe und Einarbeitung **bis zu zwei Jahre** zur Verfügung.

Wachstumspotenzial besteht insbesondere durch:

- **Reaktivierung des Veranstaltungs- und Gruppengeschäfts** — sowie Ausbau von **Tagungs- und Klausurformaten**
- Erschließung zusätzlicher Zielgruppen, z. B. **Rad-/E-Bike-, Motorrad- und Hundetourismus**
- Nutzung der großen Außenflächen, z. B. **Wohnmobilstellplätze**, Freizeitangebote, PV und E-Ladeinfrastruktur
- Darüber hinaus **alternative Nutzungskonzepte** der Liegenschaft (z. B. **Ferienwohnungen, Pflege und Betreuung**)

Kaufpreisvorstellung: Bei Interesse werden weiterführende Informationen zur Verfügung gestellt. Indikative Angebote werden nach Durchsicht der weiterführenden Informationen sowie einem Kennenlernen der Verkäufer erbeten.

Kontakt:

Dominik Ruge
Standort (rechtlich selbstständig) KERN Eisenach
E-Mail: dominik.ruge@kern.partners
Telefon: +49 3691 24 999 09
Mobil: +49 157 80 67 05 68

Dieses Angebot wird direkt von KERN begleitet. Für Interessenten entstehen seitens des rechtlich selbstständigen KERN-Standortes keine Kosten.

Unternehmensverkauf · Generationswechsel · Unternehmenskauf