



# HOTEL RESTAURANT ZUM SAARDOM

*Wo Stahl zur Geschichte wird – und ein neues Kapitel beginnt.*

Restaurant · Hotel · Zukunft

Weinligstraße 21 · 66763 Dillingen/Saar · Saarland

**1.500**

FREMDFIRMENMITARBEITER  
TÄGLICH IN DILLINGEN BIS  
2032

**6**

HOTELZIMMER  
SOFORT BETREIBBAR

**110**

RESTAURANTPLÄTZE  
INNEN & AUSSEN

**2032**

STRUKTURELLE  
NACHFRAGE  
POWER4STEEL  
GESICHERT

## 1. DIE CHANCE – EIN HAUS MIT GESCHICHTE

### Ein Haus mit Geschichte – bereit für die Zukunft

Mitten in Dillingen/Saar, an einer der belebtesten Ecklagen der Stadt, steht das Hotel zum Saardom. Ein Haus, das Jahrzehnte lang das pulsierende Herz der lokalen Gastronomie- und Beherbergungslandschaft war. Kernsaniert, vollständig ausgestattet, sofort betreibbar.

Was dieses Objekt heute so besonders macht, ist nicht nur seine Geschichte – es ist seine Lage im Epizentrum einer der größten industriellen Transformationen des Saarlandes. Die **Power4Steel-Initiative** macht Dillingen zum Dreh- und Angelpunkt für tausende Fachkräfte, Monteure und Projektverantwortliche. Und sie alle brauchen ein Zuhause auf Zeit.

*„Das Saarland transformiert seine Stahlindustrie – und der Hunger nach Unterkünften, Gastronomie und echten Begegnungsorten wächst schneller als das Angebot.“*

**Standortanalyse · Dillingen/Saar · 2026**

## 2. STANDORTVORTEIL – POWER4STEEL

### Power4Steel: 1.500 Menschen täglich. Bis 2032.

Die saarländische Stahlindustrie befindet sich im tiefgreifendsten Wandel ihrer Geschichte. Im Rahmen der grünen Transformation werden allein in Dillingen täglich rund **1.500 Fremdfirmenmitarbeiter** eingesetzt – Ingenieure, Monteure, Techniker, Projektleiter aus ganz Deutschland und Europa.

Sie pendeln, sie übernachten, sie essen. Und sie suchen genau das, was das Hotel zum Saardom bietet: Verlässlichkeit, Komfort und echte saarländische Gastfreundschaft.

<h3>80%</h3> <p><b>Strukturelle Auslastung</b></p> <p>Bei ~1.500 Fremdfirmenmitarbeitern täglich ist eine Auslastung von 80% nicht optimistisch, sondern konservativ angesetzt.</p>	<h3>2032</h3> <p><b>Planungssicherheit bis 2032</b></p> <p>Die Transformation läuft langfristig. Das bedeutet für den Betreiber eine mehrjährige strukturelle Nachfragesicherheit.</p>
<h3>B2B</h3> <p><b>Wochenpendler &amp; Stammgäste</b></p> <p>Wochenpendler und Langzeitmonteure bringen Kontinuität: weniger Fluktuation, planbare Auslastung, geringerer Verwaltungsaufwand.</p>	<h3>+EUR</h3> <p><b>Restaurant als Synergietreiber</b></p> <p>Übernachtungsgäste werden zu Restaurantgästen. Die Großküche ermöglicht Menü-Angebote für Betriebsm Mittagessen und Caterings.</p>

## 3. DAS OBJEKT IN ZAHLEN

<h3>6</h3> <p><b>Zimmer</b></p> <p>12 Betten vollständig eingerichtet</p>	<h3>110</h3> <p><b>Plätze</b></p> <p>70 Innen + 40 Terrasse Restaurant</p>	<h3>98</h3> <p><b>m<sup>2</sup></b></p> <p>Privatwohnung 1. OG Wohnfläche WoFIV</p>	<h3>342</h3> <p><b>m<sup>2</sup></b></p> <p>Grundstück Flurstücke 88/1 + 88/80</p>
<h3>2005</h3> <p><b>KS</b></p> <p>Kernsaniert kein Investitionsstau</p>	<h3>552</h3> <p><b>m<sup>2</sup></b></p> <p>Gesamtnutzfläche DIN 277</p>	<h3>840</h3> <p><b>T€</b></p> <p>Angebotspreis VB inkl. Inventar</p>	<h3>895</h3> <p><b>T€</b></p> <p>Ertragswert (Modell) Baujahr 1952, kernsaniert 2005</p>

## 4. RESTAURANT – MEHR ALS EIN GASTHOF

### Mehr als ein Gasthof – ein Treffpunkt.

Das Restaurant mit 70 Innen- und 40 Außenplätzen ist das Herzstück des Hauses. Die Großküche ist für Spitzenzeiten ausgelegt, die Terrasse ist das Aushängeschild in der Sommersaison.

*„Dillingen braucht kein weiteres Schnellrestaurant. Es braucht einen Ort, an dem Projekttreffen, Feierabendbiere und Familienfeste unter einem Dach stattfinden – mit 70 Plätzen im Hauptraum, 30 im Nebenraum und 40 auf der Terrasse.“* **Vision · Hotel zum Saardom**

Monteure schätzen verlässliche Mittagsgesichte. Projektteams buchen Abendtische. Familien feiern Geburtstage. Die Zielgruppe ist so vielfältig wie Dillingen selbst – und Power4Steel bringt täglich neue Gäste direkt vor die Tür.

Potenziale Restaurant	Ansatz
Tagesgeschäft & Mittagsmenü	B2C und B2B Stammkundschaft
Wochenendgeschäft / Feiern	B2C-Stammkundschaft
Catering Fremdfirmen	B2B-Kontrakte möglich
Projektabende / Bankettbereich	25-Pers. Nebenraum

## 5. SECHS HOTELZIMMER, TAUSENDE MÖGLICHKEITEN

### Sechs Zimmer. Tausende Möglichkeiten.

6 Zimmer mit 12 Betten, vollständig eingerichtet und sofort betreibbar. Die Zimmerstruktur ist flexibel: Doppelzimmer auf Schienen lassen sich als Einzel- oder Doppelzimmer nutzen – maximale Belegung, minimaler Aufwand.

4 Zimmer Doppelzimmer	1 Zimmer Einzelzimmer	1 Zimmer Dreibettzimmer
Auch als Einzelzimmer buchbar: Die Doppelbetten lassen sich auf Schienen auseinanderziehen – maximale Flexibilität für jeden Gast.	Das ideale Zimmer für den Wochenpendler. Kompakt, funktional, alles was man braucht – nichts was man nicht braucht.	Flexibel buchbar als DZ oder 3-Bett. Ideal für kleine Projektteams oder Familien, die gemeinsam reisen.
<b>100 € / Nacht</b>	<b>70 € / Nacht</b>	<b>120 € / Nacht</b>

Wochenpreis-Pakete für Monteure, Firmenrechnungen, frühzeitige Buchungsgarantien – das B2B-Geschäft mit Industriekunden ist der stabilste Ertragspfeiler.

## 6. ERTRAGSPOTENZIAL & WIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

Einnahmeposition	Jahresertrag (Ansatz)
Restaurant EG (135,34 m <sup>2</sup> , Pacht 10 EUR/m <sup>2</sup> /Mon)	16.241 EUR
Privatwohnung 1. OG (98,07 m <sup>2</sup> WoFIV × 8,50 EUR)	10.003 EUR
Ausstellungsraum OG (29,17 m <sup>2</sup> , 8 EUR/m <sup>2</sup> /Mon)	2.800 EUR
Hotel 2. OG (12 Betten × 80% × 295 EUR/Bett/Mon)	42.480 EUR
Stellplätze 2× (40 EUR/Mon) + Garage (75 EUR/Mon)	1.860 EUR
<b>JAHRESROHERTRAG GESAMT</b>	<b>73.384 EUR</b>
./. Bewirtschaftungskosten (10,5%)	-7.705 EUR
./. Bodenwertverzinsung (6,0%)	-4.514 EUR
<b>REINERTRAG</b>	<b>61.165 EUR</b>
× Vervielfältiger (RND 28 J., LZ 6,0%)	13,41
EW bauliche Anlagen	819.973 EUR
+ Bodenwert (342 m <sup>2</sup> × 220 EUR/m <sup>2</sup> )	75.240 EUR
<b>ERTRAGSWERT (gerundet)</b>	<b>895.000 EUR</b>

ANGEBOTSPREIS: 840.000 EUR (inkl. Inventar ca. 50.000 EUR) |  
 PROVISIONSFREI – Direktverkauf | Ertragswert 895.000 EUR |  
 Angebotspreis ca. 6 % unter Ertragswert

## 7. DER WEG NACH VORNE – ZEITLINIE

<b>2026</b>	<b>Übernahme &amp; Sofortstart</b> Das Objekt ist vollständig ausgestattet und sofort betreibbar. Hotel, Restaurant und Wohnung können ohne Investitionspause übernommen werden. Power4Steel-Nachfrage läuft bereits.
<b>2026–27</b>	<b>B2B-Positionierung &amp; Stammkundenbasis</b> Aufbau von Rahmenverträgen mit Fremdfirmen und Industrieunternehmen. Wochenpreise, Firmenrechnungen, Frühstückservice. Das Restaurant etabliert sich als Mittags- und Abend-Treffpunkt.
<b>2027–29</b>	<b>Speicher-Genehmigung (Potenzial)</b> Nach Erteilung der Baugenehmigung: Ausbau des Speichers zur vollwertigen Ferienwohnung (ca. 56 m <sup>2</sup> GF). Positionierung auf Booking.com, Airbnb – zusätzliche Einnahmequelle.
<b>bis 2032</b>	<b>Strukturelle Volllauslastung</b> Power4Steel garantiert bis 2032 strukturelle Nachfrage. Ein gut positioniertes Hotel zum Saardom schreibt in diesen Jahren seine stabilsten Ergebnisse.

### Jetzt ist der richtige Moment.

Das Hotel zum Saardom steht bereit. Ein Haus mit Geschichte, einer soliden Substanz – und dem seltensten aller Standortvorteile: einer gesicherten, strukturellen Nachfrage für die nächsten Jahre.

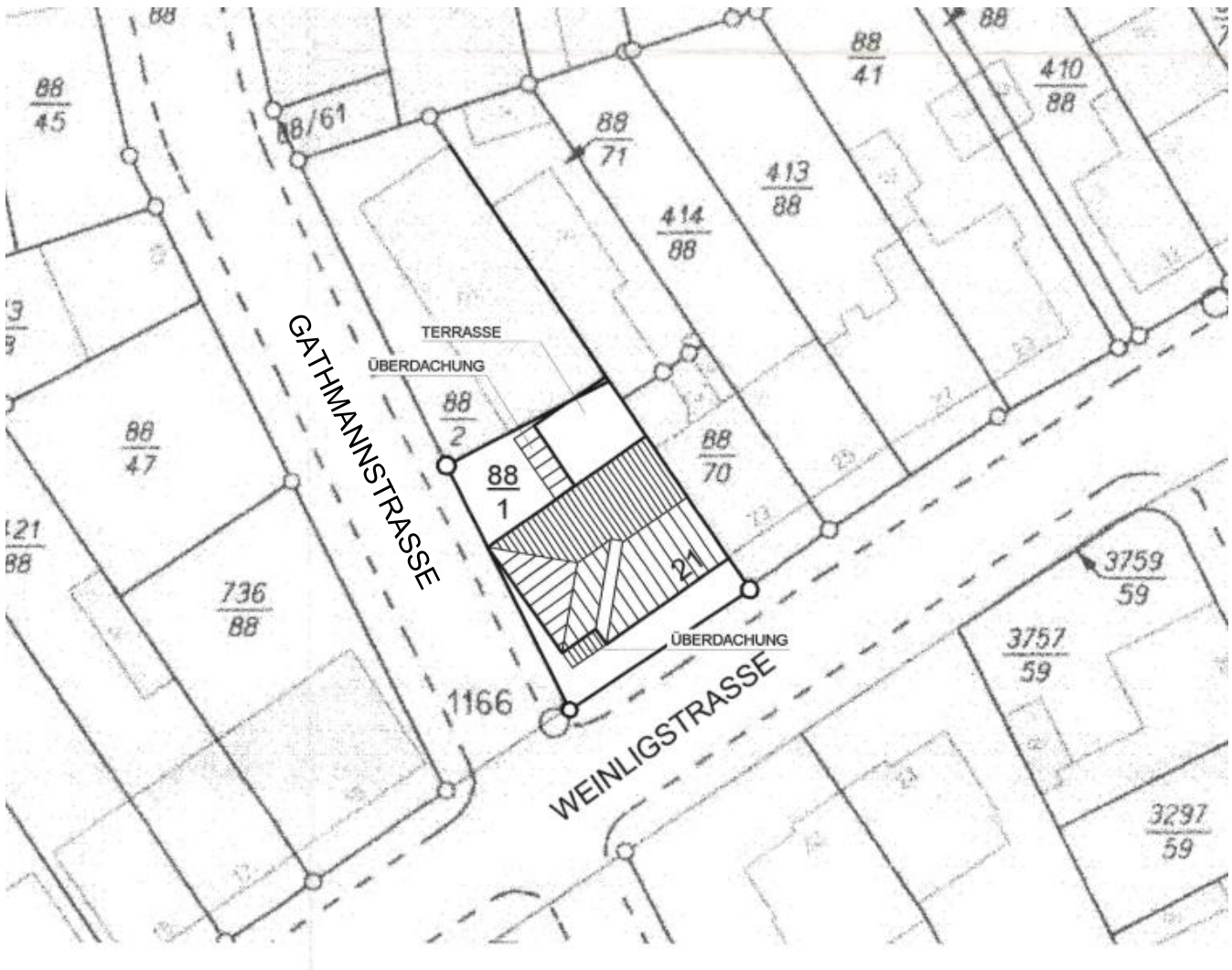
## 840.000 EUR

## Provisionsfrei · Sofort betreibbar

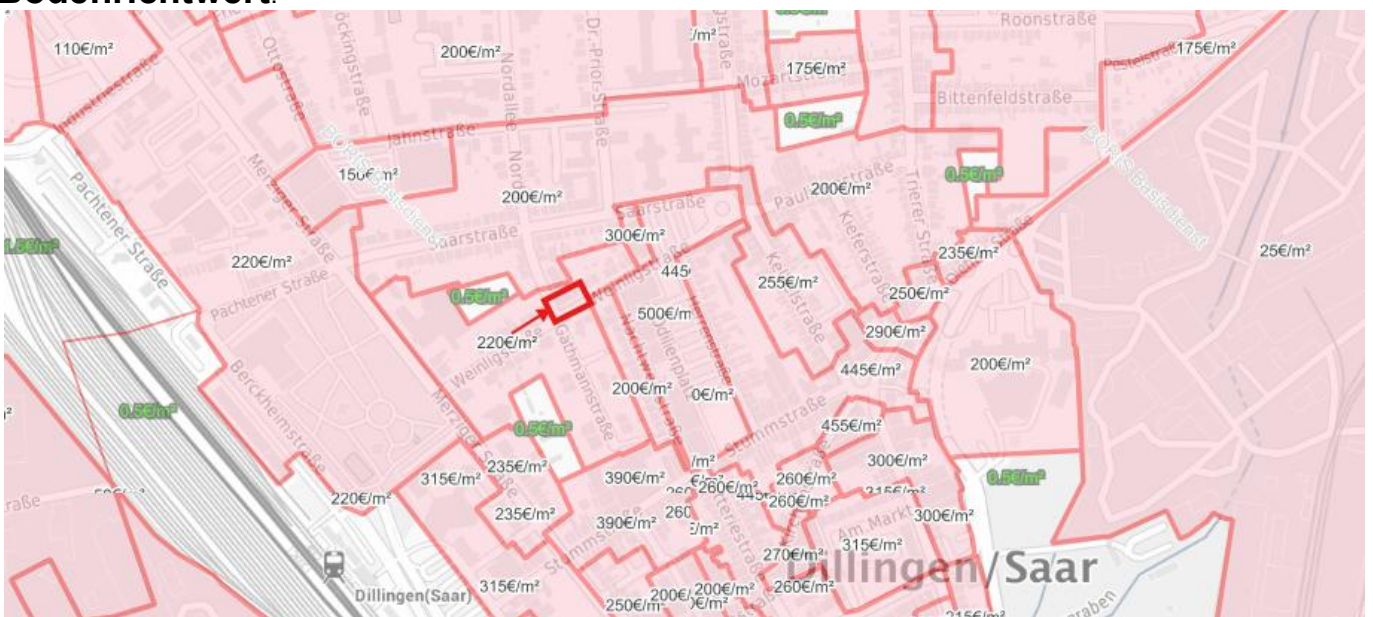
Tel. 01 57 – 71 70 68 31

Weinligstraße 21 · 66763 Dillingen/Saar

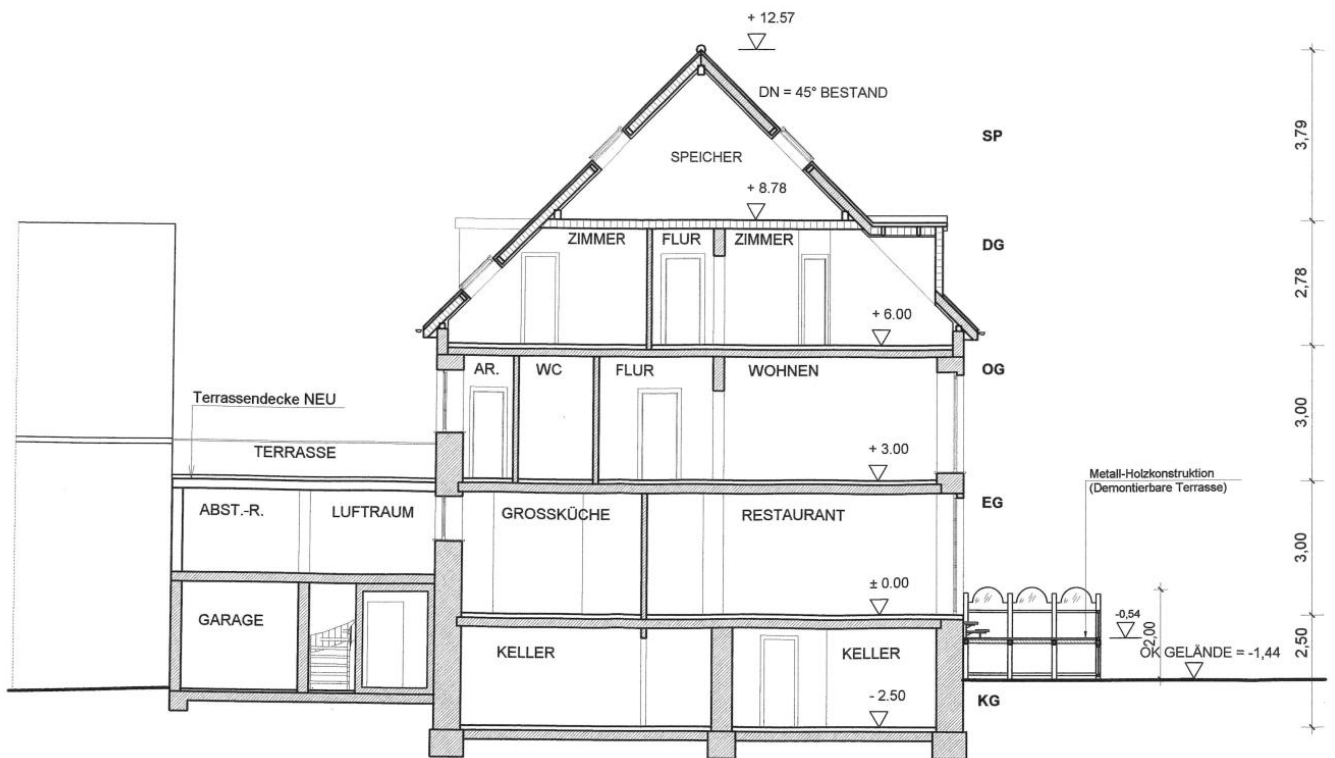
8. PLÄNE



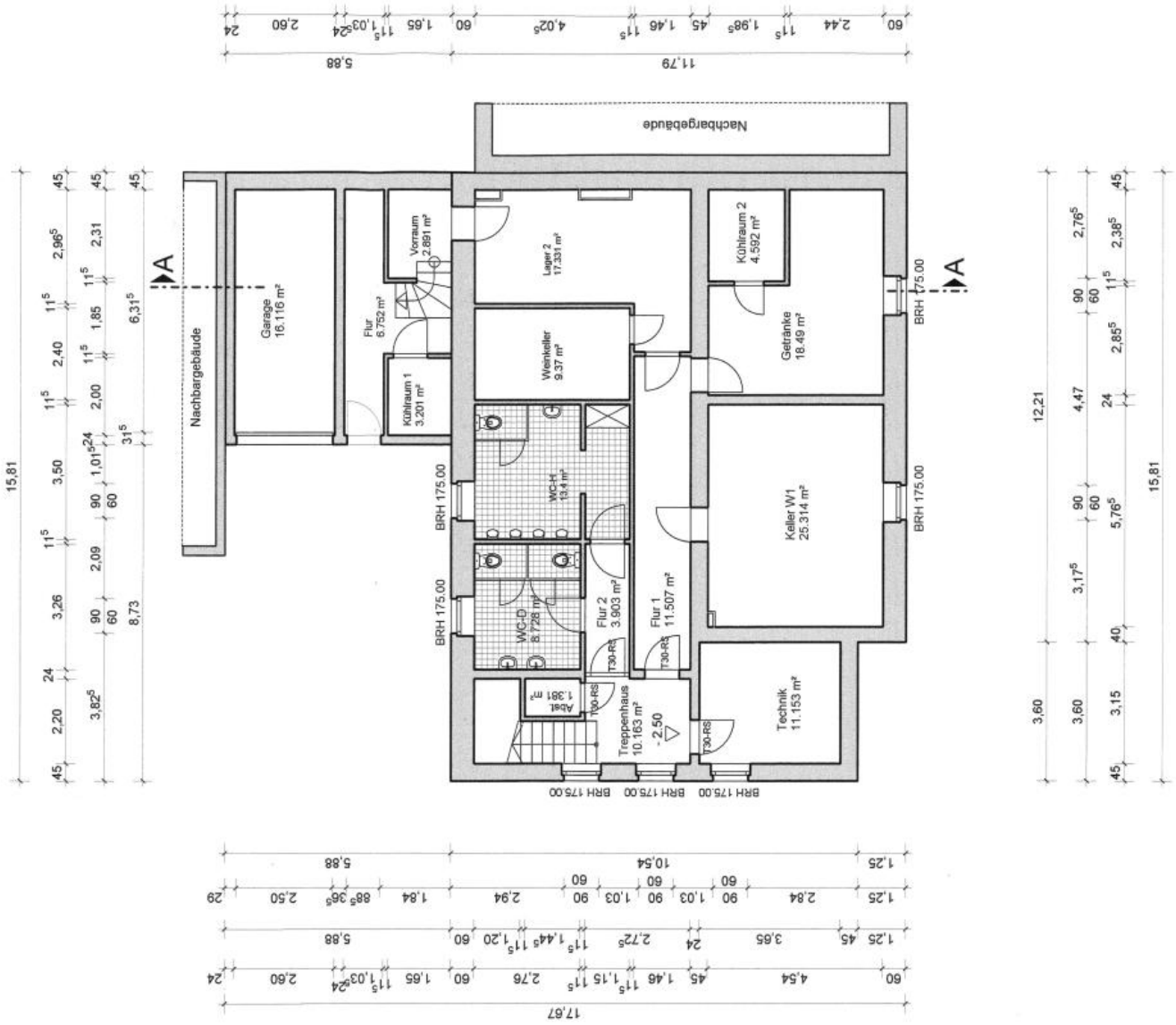
Bodenrichtwert:





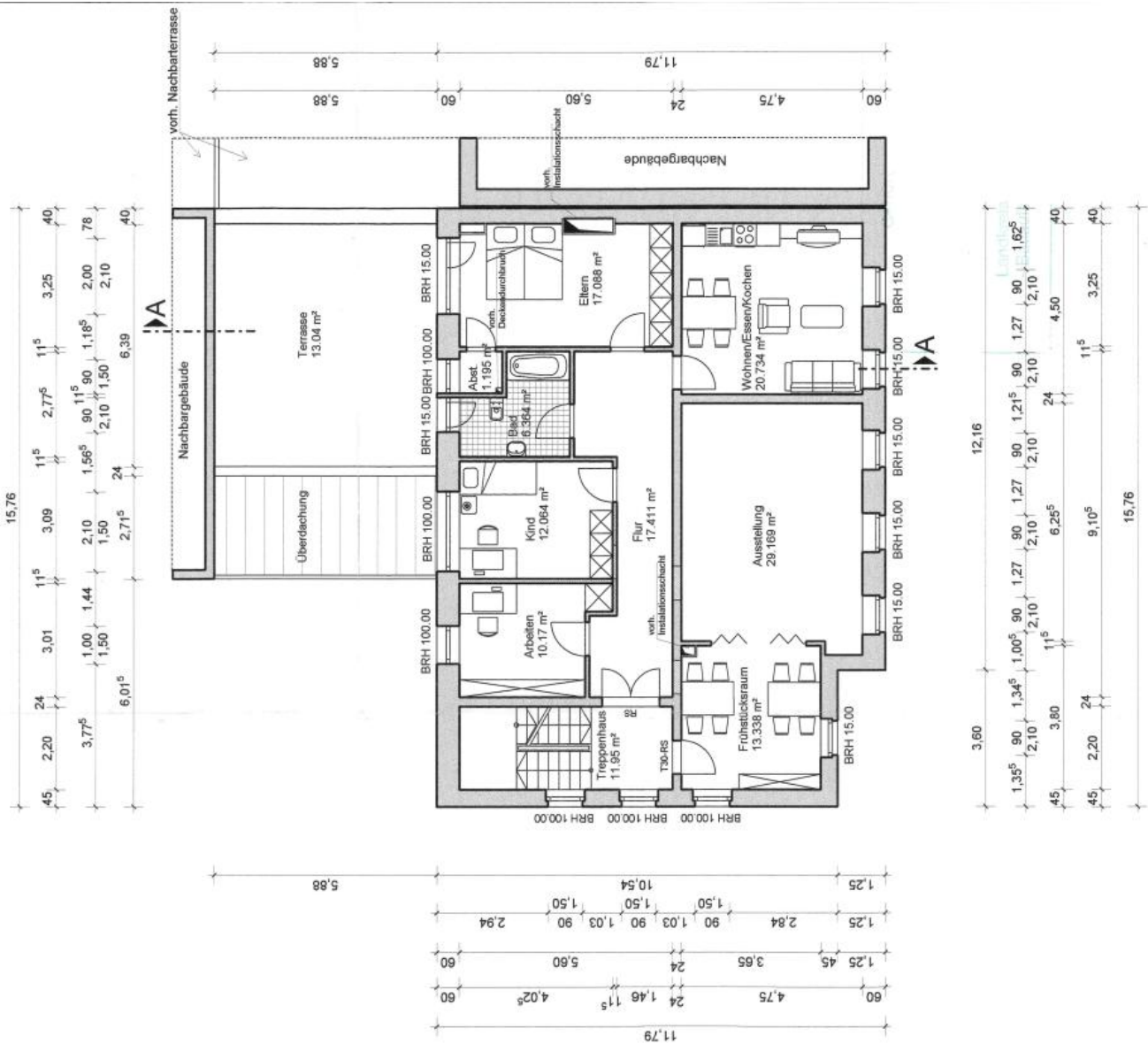


Keller

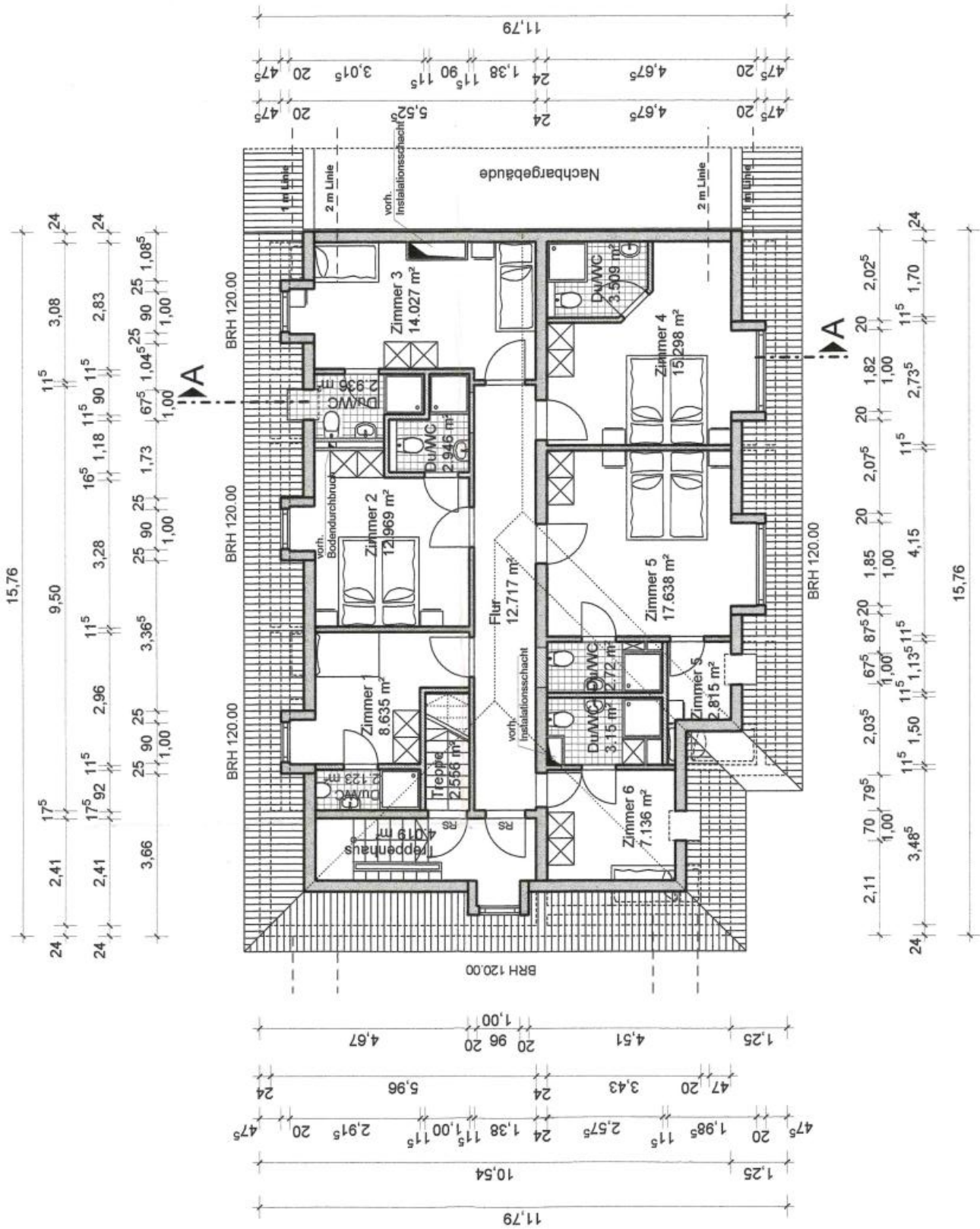




# 1. OG – Privatwohnung, Ausstellungs-/Frühstücksraum



2. OG - Hotel

















Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung  
Zentrale Außenstelle

Kaibelstrasse 4-6, 66740 Saarlouis  
Tel.: 0681/9712-400  
Fax: 0681/9712-480  
e-mail: zas@vjl.saarland.de

Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 31.10.2025

Auftragsnummer: 22894-190441

Flurstück: 88/1  
Flur: 4  
Gemarkung: Dillingen

Gemeinde: Dillingen/Saar  
Kreis: Saarlouis

Gemeinde: Dillingen/Saar  
Kreis: Saarlouis



334719.60

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Gesetzlich geschützt gemäß § 16 Abs. 7 Saarländisches Vermessungs- und Katastergesetz.  
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung vervielfältigt, veröffentlicht und verbreitet werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden. Die Übereinstimmung des örtlichen Gebäudebestandes mit der Karte wurde nicht geprüft.

Kartenwerk/Vertrieb: 10.2.119

## Baugenehmigung und Nutzungsrechte

Das Objekt verfügt über eine vollständige, bestandskräftige Baugenehmigung für den Betrieb als Hotel und Gaststätte (Bauschein AZ 63-00158/05, Landkreis Saarlouis, erteilt 08.06.2005). Genehmigt sind Restaurant, Großküche, sechs Hotelzimmer mit eigenem Bad im Dachgeschoss sowie eine Eigentümerwohnung im Obergeschoss.

Der ausgebauten Spitzboden (ca. 56 m<sup>2</sup> laut Flächenberechnung) bietet Entwicklungspotenzial: Er wird derzeit als Lagerraum genutzt und ist nicht zur Wohnnutzung genehmigt. Eine Umwidmung zu Wohn- oder Gewerbebezwecken ist grundsätzlich beim Bauaufsichtsamt Landkreis Saarlouis zu beantragen und kann das Nutzungskonzept des Objekts erheblich erweitern.

Die Außenterrasse zur Weinligstraße ist als demontierbare Sommerterrasse genehmigt und darf saisonal vom 1. April bis 31. Oktober eines jeden Jahres betrieben werden – eine im Gaststättenbereich übliche und wirtschaftlich attraktive Regelung.

Alle baugenehmigungsrelevanten Unterlagen (Bauscheine, Bescheide, Grundrisse, Flächenberechnungen) liegen vollständig vor und werden dem Käufer im Rahmen der Due Diligence zur Verfügung gestellt.

## RECHTLICHER HINWEIS UND HAFTUNGSAUSSCHLUSS

1. Dieses Bewertungsmodell wurde von den Eigentümern auf Basis öffentlich zugänglicher Daten und vorliegender Unterlagen erstellt. Es handelt sich ausdrücklich um kein zertifiziertes Gutachten im Sinne des § 194 BauGB.
2. Alle Flächenangaben basieren auf der Flächenberechnung vom 18.02.2005 (Az. 158/05, Architektur- und Sachverständigenbüro, 54611 Nohn). Abweichungen gegenüber aktuellen Aufmaßen sind möglich.
3. Ertragsprognosen (Mietansätze, Auslastung, Pachtsätze) sind Modellansätze nach ImmoWertV 2021 und stellen keine Zusicherung tatsächlich erzielbarer Einnahmen dar.
4. Steuerliche Berechnungen (AfA, Steuerersparnis, Cashflow) sind indikativ und berücksichtigen keine individuelle steuerliche Situation. Maßgeblich ist stets die Beratung durch einen Steuerberater.
5. Der Bodenrichtwert entstammt BORIS-Saar (amtliche Auskunft). Für Abweichungen gegenüber einem aktuellen Gutachten wird keine Haftung übernommen.
6. Bekannte Mängel und offene Genehmigungsfragen (insb. Speicher/DG) sind im Dossier offen kommuniziert. Für darüber hinausgehende, dem Eigentümer nicht bekannte Mängel wird keine Haftung übernommen.
7. Eine Haftung für Schäden, die durch Nutzung dieser Unterlagen entstehen, wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen. Arglistig verschwiegene Mängel sind vom Haftungsausschluss ausdrücklich ausgenommen.
8. Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Stand: April 2026.