

Etablierter Gastronomiebetrieb mit Hotel, Restaurant und Eventlocation in der Lüneburger Heide

Lüneburger Heide, Niedersachsen
Unternehmensverkauf aus Altersgründen

Inhaltsübersicht

01

Executive Summary

02

Unternehmensprofil

03

Abteilungen & Services

04

Markt & Wettbewerb

05

Umsatzstruktur
Potentiale

06

Organisation, Marketing,
Personal,
Ausstattung & Zustand

07

Betriebsimmobilie

08

Transaktionsstruktur &
Kaufpreisindikation

Executive Summary

Zum Verkauf steht ein etablierter, inhabergeführter Gastronomiebetrieb mit Hotelbetrieb, Restaurant, Biergarten & Eventlocation in der Lüneburger Heide, der seit > 25 Jahren erfolgreich am Markt tätig ist.

Das Unternehmen umfasst 5 moderne Hotelzimmer mit hoher Auslastung, Restaurant/Bar auf 2 Ebenen mit Terrasse und Clubraum mit insgesamt ca. 100 Plätzen, einen außergewöhnlichen Biergarten, einen Club/Saal mit Innen- und Außenbühne, eine Gästekapazität bei Veranstaltungen von bis zu 1000, > 70 Parkplätze und eine 4 – Zimmer - Wohnung. Das Objekt kann im laufenden Betrieb übernommen werden und ist vollständig und professionell ausgestattet.

Der Betrieb ist eine regional und überregional bekannte Location und veranstaltet regelmäßig Events.

Das Unternehmen wird als Einzelunternehmen geführt und beschäftigt qualifiziertes Personal und Aushilfskräfte. Die wirtschaftliche Lage ist stabil, bietet aber noch viel Entwicklungspotential. Der Verkauf erfolgt aus Altersgründen.

Ein wichtiger Bestandteil der Transaktion ist die im Eigentum befindliche Betriebsimmobilie auf einem großen, parkähnlichen Erbpachtgrundstück. Optional kann das Erbpachtgrundstück inklusive ca. 2000 m² Bauland auch erworben werden.

Investment Highlights

- ✓ Etablierter Betrieb mit hohem Bekanntheitsgrad
- ✓ 25 Jahre erfolgreich am Markt
- ✓ Professionelle Vollausrüstung
- ✓ Keine Vertrags- oder Brauereibindung
- ✓ Diverse Erlösstruktur
- ✓ Gute Auslastung im Hotelbereich
- ✓ Betriebsimmobilie im Eigentum auf Erbpachtgrundstück, das optional auch erworben werden kann.
- ✓ Parkähnliches Grundstück mit idyllischem Biergarten
- ✓ Ausreichend Stellplätze auch bei größeren Events
- ✓ Wirtschaftliche stabile Lage
- ✓ Enormes Erweiterungspotential

Unternehmensprofil

Gründungsdatum	2000
Rechtsform	Einzelunternehmen
Standort	Lüneburger Heide
Abteilungen	Hotel, Restaurant, Biergarten, Event
Kapazität	bis zu 350 Sitzplätze und 1000 Personen
Betriebseigene Immobilie	Gepflegtes Gebäude, parkähnliches Grundstück, > 70 Stellplätze, See, Bachlauf, Bauland
EBITDA – Marge	15 %

Das Unternehmen in der touristisch stark nachgefragten Region „Lüneburger Heide“ ist ein professionell geführter, wirtschaftlich stabiler Gastronomiebetrieb ohne Investitionsstau. Der Betrieb hat regional einen hohen Bekanntheitsgrad und wird auch von überregionalen Gästen besucht. Er ist bekannt für seine hohe Qualität, die außergewöhnliche Lokalität und besucherstarke Events. Das Unternehmen bietet ein großes Entwicklungspotential, z. B. im Bereich Camping/Wohnmobile und Ausbau der Hotellerie und Ferienwohnungsvermietung.

Abteilungen und Services

Hotel

- 5 Zimmer
- Moderne Ausstattung
- Gute Auslastung
- Langzeitvermietung möglich
- Stabile Nachfrage, u.a. durch Bundeswehr

Restaurant

- Ca. 100 Plätze
- Innenraum mit Galerie
- Clubraum mit Kamin
- Terrasse
- Überdachter Balkon
- Profitresen und Profiküche

Biergarten

- > 100 Plätze
- Schöne Anlage mit Schatten- und Sonnenplätzen
- Alter Baumbestand
- Mehrere Ausschankpavillons
- Eigener kleiner See mit Terrasse
- Bachlauf

Event

- Großer Veranstaltungsraum mit Billard, Tresen, Bühne
- Außenbühne zum Biergarten
- Veranstaltungstechnik
- Etabliert für Konzerte, Bälle, Privatfeiern

Markt & Wettbewerb

Das Unternehmen befindet sich in der touristisch stark nachgefragten und boomenden Region Lüneburger Heide.

Zusätzlich werden im Umfeld des Betriebes die Kapazitäten der Bundeswehr und anderer Armeen stark ausgebaut, was eine wachsende Nachfrage nach Unterkünften und gastronomischen Angeboten erwarten lässt.

Die Buchungslage der Hotels und Ferienunterkünfte in der Region ist durchweg gut, die Besucherzahlen steigen seit Jahren stetig an – auch in der Nebensaison. Das gastronomische Angebot mit Biergarten, Eventlocation und Restaurant in großzügigen Räumlichkeiten auf einem parkähnlichen Areal ist ein klares Alleinstellungsmerkmal des Betriebes.

Umsatzstruktur

Abteilung/Servicebereich	2024*	2025*
Restaurant und Event	58 %	60 %
Hotel inkl. Frühstück	23,5 %	25 %
Bier-/Kaffeegarten	18,5 %	15 %

* ca. Werte, gerundet

Potentiale Entwicklung und Erweiterung

- Vermietung der aktuell als Betreiberunterkunft genutzten Wohnung als 2 – Zimmer – Ferienwohnung. Auslastung von > 60% am Standort möglich. *Hohe Rendite möglich bei geringen Anfangsinvestitionen und Betriebskosten.*
- Einrichtung von Wohnmobilstellplätzen auf dem Gelände. *Hohe Rendite bei geschätzten Anfangsinvestitionen < 40.000,- für 10 – 15 Plätze, da vorhandene Infrastruktur etc. genutzt werden kann.*
- Nutzung des baureifen Landes, z. B. für den Bau von Ferienhäusern, Ferienhütten- oder Tiny-Houses oder für Wohnbebauung.
- Beherbergungsangebote für Großkunden (Bundeswehr, Militär). *Stabile Umsätze, geringer Marketing- und Serviceaufwand.*

Potentiale Kurzfristig realisierbare Erlös- und Ertragssteigerung

- Ausweitung der Öffnungszeiten von derzeit 4 Tagen/Woche auf 5 – 7 Tage
- Moderate Preissteigerungen von 10 – 15 % in der Gastronomie bei einem aktuell günstigem Preisniveau
- Realisierung von Kosteneinsparungen, vor allem im Bereich Energieverbrauch

Fördermittel

Das zum Verkauf stehende Unternehmen liegt im EFRE/EFS Programmgebiet „Übergangsregion“ mit besonders attraktiven Förderprogrammen bzw. Fördersätzen, z. B. für Investitionen durch kleine und mittlere Unternehmen (KMU).

Informieren Sie sich vorab bei der N-Bank oder unter foerderdatenbank.de

Kennzahlen Highlights

- ✓ Stabiler Umsatz
- ✓ Diverse Erlösstruktur, Risikominimierung
- ✓ Stabile Ertragslage
- ✓ Schnell realisierbare Erlös- und Ertragssteigerungen
- ✓ Hohes Entwicklungspotential mit attraktiven Renditeerwartungen
- ✓ Lage im Fördermittelgebiet „Übergangsregion“

Organisation, Marketing, Personal

Organisation: Inhabergeführtes Einzelunternehmen. Der Inhaber arbeitet mit (Vollzeit).

Personal: Flexible Personalstruktur, darunter 1 fest angestellter Koch und eine qualifizierte, fest angestellte Serviceleitung

Marketing: Hoher regionaler Bekanntheitsgrad und gute Auffindbarkeit in Suchmaschinen. Marketing für Veranstaltungen, Events und die Gastronomie mit regionalem Schwerpunkt. Durch die hohe Qualität und den guten Ruf wird das Unternehmen auch häufig empfohlen.

Hotelmarketing und –buchung zu > 80 % über Portale wie booking.com. Zunehmende Buchungen durch Bundeswehr/Militärangehörige.

Organisation, Marketing, Personal: Highlights

- ✓ Stabile Personalsituation
- ✓ Konzept mit Biergarten/Restaurant/Event & Hotel ist Alleinstellungsmerkmal in der Region
- ✓ Guter Ruf, hohe regionale Bekanntheit
- ✓ Effiziente Zimmerbuchung über geeignete Portale
- ✓ Bekanntheit bei Militärangehörigen, einer wachsenden Zielgruppe in der Region

Ausstattung und Zustand

- ✓ Profiküche mit Vollaussstattung und Speisenaufzug
- ✓ Vollaussstattung und Möblierung des gesamten Betriebes
- ✓ Moderne Tresenanlage
- ✓ Kühlhaus
- ✓ Diverse Ausschankpavillons im Biergarten
- ✓ Außen- und Innenbühne mit Veranstaltungstechnik
- ✓ > 70 Stellplätze, optional > 500 zusätzliche Stellplätze verfügbar auf einem direkt angrenzenden Grundstück
- ✓ Betrieb und Immobilie wurden laufend Instandgehalten und renoviert. Hotelzimmer 2022 komplett renoviert
- ✓ Gepflegte Außenanlagen

Betriebsimmobilie

- ✓ ca. 900 m² Gewerbefläche und ca. 25000 m² Erbpachtgrundstück
 - ✓ Optional zu erwerben: ca. 25000 m² Grundstück, davon ca. 2000 m² baureifes Land
- ✓ Gepflegtes Gebäude ohne Investitionsstau
- ✓ Nahwärme
- ✓ Zum Grundstück gehörender Teich und Bachlauf
- ✓ Alter Baumbestand, gepflegte Anlage

Mehr zur Immobilie entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Exposé.

Transaktion & Kaufpreisindikation

Angeboten wird die Übernahme des Einzelunternehmens. Die Betriebsimmobilie ist Bestandteil der Transaktion.

Auf Basis der durchgeführten Unternehmensbetrachtung, sowie unter Berücksichtigung der betriebseigenen Immobilie und der angesichts der vorhandenen, einfach zu realisierenden Potentiale zur Sicherung und Steigerung der nachhaltigen Ertragskraft liegt der indikative Angebotspreis bei 750.000,- €, inklusive der Immobilie auf einem Erbpachtgrundstück und der kompletten Ausstattung. Optional ist ein Kauf des Erbpachtgrundstückes möglich.

Die finale Kaufpreisfindung erfolgt im Rahmen eines strukturierten Verkaufsprozesses und ist abhängig unter anderem von der konkreten Transaktionsstruktur und den angebotenen Konditionen. Die finale Ausgestaltung der Transaktion ist flexibel und kann im weiteren Prozess individuell zwischen den Parteien abgestimmt werden. Dabei können unterschiedliche Strukturierungsoptionen berücksichtigt werden.

Der Kauf wird durch die DIFEP KG Immobilien vermittelt. Die Provision für Käufer beträgt 5,95 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Ihr Ansprechpartner

Torsten Düvel

duevel@difep.immobilien

0170 359 49 60