

Hotel-Pension an der Elbe mit super Rendite

Objektbeschreibung:

Es handelt sich hierbei um ein saniertes Dreiseitengebäude mit 2 Etagen + ausgebautem Dachgeschoss. Das Hotel verfügt auf 761 m² über 15 Zimmer, einem Saal und einem Café.

Weiterhin gehören zum Objekt 2 Gewerbeeinheiten sowie eine Wohnung. Diese sind alle seit 1994 vermietet und erzielen eine Jahresmieteinnahme von zur Zeit 25.800 €. (ohne Hotel)

Lage:

Dommitzsch ist eine Stadt im Landkreis Torgau-Oschatz in Sachsen (Deutschland). Dommitzsch liegt im Dreiländereck Sachsen, Brandenburg und Sachsen-Anhalt auf einer kleinen Anhöhe am linken Ufer der Elbe. Aus der westlich liegenden Dübener Heide kommend, fließt hier der Grenzbach in die Elbe.

Wichtiges im Überblick:

Pacht-/Kaufobjekt:	Kauf
Gesamtfläche:	1.156,52 m ²
Kaufpreis:	230.000,00 EUR

Weitere Daten:

Objektart:	Hotel
Anzahl Betten:	30
Objektzustand:	Saniert
Baujahr:	1930
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung / Sanierung:	1992
Etage(n):	2
Personenaufzug :	Ja
Provision:	3,57 % inkl. MwSt.



Vorderansicht



Seitenansicht



Innenhof

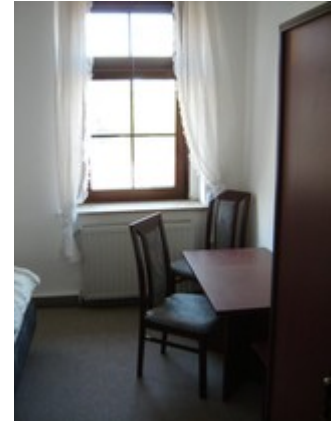
Hotel Consulting Meyer :
Hotel-Immobilien-Datenbank
Standort-Analysen
Rentabilitätsberechnungen
Pre-Opening Management
Konzeptions-Entwicklung

Stettiner Weg 5
D-29320 Hermannsburg
www.hcmi.de * info@hcmi.de
www.prohotel.biz * meyer@prohotel.biz
Tel. +49 (0) 5052 - 402577
Tel. +49 (0) 171 - 6234 010
Fax +49 (0) 441 - 949 000 60

Vertretungen in:
UK - Guernsey +44 (0) 845 - 867 4484
D - München Tel. +49 (0) 89 - 3816 8961
A - Wien Tel. +43 (0) 720 - 731461
Skype: hcmeyer61



Der Saal



Zimmerbeispiel

Saal

Kurze Rentabilitäts-Berechnung:

Nach Aussage des Tourismus-Büros (liegt genau gegenüber des Objektes) besteht in der Saison (Mai – September) ein guter Bedarf an Unterkünften für Fahrrad-Touristen. Dommitzsch liegt am Elbe – Fahrradweg und wird daher sehr gut von den Fahrrad-Touristen angenommen.

Auch ein Café könnte an diesem Standort sehr gut angenommen werden und wenn der Betreiber eine gute Küche anbietet, kann er auch ganzjährig zusätzliche Einnahmen von den Einheimischen generieren.

Der Standard der Zimmer ist im 1-Sternesegment angesiedelt, die Zimmer sind alle möbliert, allerdings ohne TV. Schönheits-Reparaturen (Zimmer streichen, teilweise neu tapezieren, Deko) sind auf eigene Kosten durchzuführen. Dommitzsch verfügt über ca. 3.000 Einwohner, größere Firmen sind nicht angesiedelt, daher besteht auch kein Bedarf für ein klassisches Geschäftsreisenden-Hotel.

Über die klassischen Vertriebskanäle wie HRS, Booking oder Hotel.de ist kein einziges Hotel oder eine Pension in Dommitzsch registriert, die nächsten Mitbewerber finden sich in Bad Schmiedeberg oder Torgau, die Preise in der Nachsaison liegen im Schnitt bei 35,00 € für ein Einzelzimmer und 55,00 € für ein Doppelzimmer.

Als Belegung kann unterstellt werden:

3 x Sommer-Monate eine Auslastung von 80% = 936 Übernachtungen

3 x Vor-und Nachsaison-Monate eine Auslastung von 55 % = 643 Übernachtungen

6 x Nebensaison eine Auslastung von 20 % = 468 Übernachtungen

Hotel Consulting Meyer :
Hotel-Immobilien-Datenbank
Standort-Analysen
Rentabilitätsberechnungen
Pre-Opening Management
Konzeptions-Entwicklung

Stettiner Weg 5
D-29320 Hermannsburg
www.hcmi.de * info@hcmi.de
www.prohotel.biz * meyer@prohotel.biz
Tel. +49 (0) 5052 - 402577
Tel. +49 (0) 171 - 6234 010
Fax +49 (0) 441 - 949 000 60

Vertretungen in:
UK - Guernsey +44 (0) 845 - 867 4484
D - München Tel. +49 (0) 89 - 3816 8961
A - Wien Tel. +43 (0) 720 - 731461
Skype: hcmeyer61

macht zusammen abgerundet 2.000 Übernachtungen zum Durchschnitts-Nettopreis von 40,00 € = 81.900,00 € Netto - Umsatz aus Logis.

Der gleiche Umsatz kann noch einmal im Restaurant erzielt werden, so dass ein Mindest-Jahresumsatz von 160.000 € als Untergrenze zu erzielen sein wird.

1.		Bad Schmiedeberger Hof Bad Schmiedeberg - (...)	★★ 6,3/10	EZ 31,50 EUR EXKLUSIV PREIS DZ 49,50 EUR EXKLUSIV PREIS	inkl. Frühstück	11	50	P    	» Preis-Details » Info und Buchung
2.		Goldener Anker Torgau	★★★ 7,5/10	EZ 45,00 EUR DZ 55,00 EUR	inkl. Frühstück	12	1,5 65	P    	» Preis-Details » Info und Buchung
3.		Central-Hotel Torgau	★★★ 6,8/10	EZ 45,60 EUR inkl. 5% Rabatt DZ 64,60 EUR inkl. 5% Rabatt	inkl. Frühstück	12	0,5 60 50	P    	» Preis-Details » Info und Buchung
4.		Wenzels Hof Hotel & Restaurant Zwethau	★★★	EZ 54,00 EUR DZ 84,00 EUR	inkl. Frühstück	13		P    	» Preis-Details » Info und Buchung
5.		Zur Alten Brauerei Jessen	★★★ 6,5/10	EZ 40,00 EUR EXKLUSIV PREIS DZ 60,00 EUR EXKLUSIV PREIS	inkl. Frühstück	17	0,3 80	P    	» Preis-Details » Info und Buchung
6.		National Bad Dübau	★★★ 7,5/10	EZ 49,00 EUR DZ 69,00 EUR	inkl. Frühstück	21	35 60 50	P    	» Preis-Details » Info und Buchung

Daraus ergibt sich bei einem 15% - igen Kapitaldienst eine Nettomiete pro Zimmer von 150,00 € im Monat und somit eine Jahresmiete von 24.000 €.

Die Pachthöhe aller aktuell vakanten und vergleichbaren 2-Sterne Betriebe in Sachsen liegt im Durchschnitt bei 162,00 €.

Aufgrund der Tatsache, dass ein ruhender Betrieb wieder aufgebaut werden muss und dafür Anfangs-Investitionen im Marketing und sicherlich auch teilweise in der Einrichtung des Hotels erfolgen müssen, halten wir folgende Variante für einen Pachtvertrag für sinnvoll:

Im ersten Geschäftsjahr eine monatliche Pacht in Höhe von 1.500 € = 18.000,00 € Jahrespacht, danach eine monatliche Pacht von 2.000 € = 24.000 € Jahrespacht

Sachsen

Die Spalteninhalte im einzelnen:

% = günstiger oder teurer als der Durchschnitt (100%). Je niedriger der Prozentsatz, umso eher handelt es sich um ein Schnäppchen

ID = eindeutige Referenz-Nummer, bei Anfragen bitte unbedingt angeben

E = Erwerbsart, K = Kauf, P = Pacht, Z = Zwangsversteigerung, L = Leibrente

* = Sterne - Klassifizierung, Qualitätsstandard des Objektes (sofern keine offiziellen

Angaben vorliegen, handelt es sich um den subjektiven Eindruck, den das Exposé vermittelt)

R = Rooms (Anzahl der Hotelzimmer)

Preis = Kaufpreis

Miete = Jahresmiete falls Pacht möglich

KD = Kapitaldienst pro Zimmer und Monat, Details dazu [hier](#)

%	ID	EA	*	Sachsen (Dresden-Leipzig-Erzgebirge)	Room	Kauf	Pacht	KD
31%	RPC	K	1	Sporthotel in touristisch reizvoller Lage	40	70.000		22
60%	MNA	KR	1	Hotel-Pension Mitten in Großenhain, tolle Rendite möglich!	15	50.000		42
69%	XQU	K	1	Hotel-Pension in Görlitz	43	165.000		48
97%	TEG	K	1	ehemalige 4*-Hotel in Glauchau	74	400.000		68
125%	GPT	K	1	Stilvolles Schnäppchen mitten im Grünen von Bad Elster	35	245.000		88
219%	WSR	K	1	Ehemaliges Hotel- Mühle- Grundstück mit 170 Meter Flußufer	11	135.000		153
316%	CXG	KR	1	Hotel-Restaraunt (verpachtet) 9,7 % Rendite	14	248.000		221
34%	WLY	KZ	2	Hotel Garni im Norden von Leipzig	69	350.000		63
37%	CER	KZ	2	Hotel mit Saal und Restauration	20	110.000		69
41%	BBP	KZ	2	unmöblerstes Hotel in gutem Zusatnd in Ostrau	20	120.000		75
42%	XWU	K	2	Netter Gasthof in Wermsdorf	40	250.000		78
49%	SCZ	K	2	Apart-Hotel 12km südl. von Leipzig (2 ver. Zimmerkategorien)	118	850.000		90
52%	GTH	K	2	neuwertiges Stadthotel in Dölzig / Leipzig West	65	500.000		96
53%	IFL	K	2	Ehemaliges Ferienhotel in beliebtem Wintersportgebiet	45	350.000		97
58%	AFO	P	2	Gästehaus ohne Renovierungstau in Leipzig	14		18.000	107
75%	EQA	K	2	Hotel/Gaststätte im oberen Erzgebirge	27	300.000		139
92%	BAK	K	2	Landhausstil, komplett eingerichtet u gepflegt in Altenberg	22	299.000		170
107%	IGG	K	2	Gasthaus mit Pension in Bahratal	12	190.000		198
120%	PEU	KR	2	Schöner Gasthof an der Elbe / Dommitzsch, 15% Rendite	13	230.000		221
122%	HHS	K	2	Hotel in sehr guter Lage von Klingenthal	25	450.000		225
173%	MMS	K	2	Hotel in Geithain, Kreis Leipzig	23	590.000		321
261%	KST	K	2	Denkmalgeschütztes Hotel in Pirna	22	850.000		483

Hotel Consulting Meyer :
Hotel-Immobilien-Datenbank
Standort-Analysen
Rentabilitätsberechnungen
Pre-Opening Management
Konzeptions-Entwicklung

Stettiner Weg 5
D-29320 Hermannsburg
www.hcmi.de * info@hcmi.de
www.prohotel.biz * meyer@prohotel.biz
Tel. +49 (0) 5052 - 402577
Tel. +49 (0) 171 - 6234 010
Fax +49 (0) 441 - 949 000 60

Vertretungen in:
UK - Guernsey +44 (0) 845 - 867 4484
D - München Tel. +49 (0) 89 - 3816 8961
A - Wien Tel. +43 (0) 720 - 731461
Skype: hcmeyer61