

Exposé / Vertrauliches Angebot

Klosterhotel Marienfließ GmbH

Stift Haus 10, 16945 Marienfließ

Eigentümerin: Frau Brigitte Koch





# Kaufgegenstand

Zum Verkauf steht die Klosterhotel Marienfließ GmbH:

- Registernummer: HRB 13451
- Amtsgericht: Amtsgericht Neuruppin
- EUID: DEG1309.HRB13451
- Geschäftsführerin: Frau Brigitte Koch

Die Klosterhotel Marienfließ GmbH betreibt das Klostergartenhotel in Stepenitz. Dieses befindet sich auf dem rund fünf Hektar großen Stiftsgelände des Evangelischen Stifts Marienfließ in Marienfließ, Ortsteil Stepenitz, im Bundesland Brandenburg. Das Hotelgebäude stammt ursprünglich aus dem Jahr 1880 und wurde 2015 sowie 2021 umfassend renoviert und restauriert. Es präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand ohne Investitionsstau. Die Pachtfläche umfasst ca. 900 m<sup>2</sup> zuzüglich Biergarten, Technikhaus, Geräteschuppen, Parkplatz und weiteren Freiflächen. Der bestehende Pachtvertrag läuft bis Dezember 2038 zu einem festen, wirtschaftlich attraktiven Pachtzins. Eine Übergabe ist kurzfristig möglich, auf Wunsch mit begleitender Einarbeitung durch die derzeitige Betreiberin.

# Ausgangslage

Seit der Übernahme im Jahr 2022 wurde der Betrieb strategisch weiterentwickelt und erfolgreich am Markt positioniert. Das Hotel verfügt über einen stabilen und wachsenden Gästekreis und erzielt eine sehr gute Bewertung von 9 Punkten auf Booking.com. Für das Jahr 2026 liegen bereits über 200 Buchungen mit einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von zwei bis drei Tagen vor, ergänzt durch zahlreiche Veranstaltungsanfragen.

Die Lage zwischen den Metropolregionen Hamburg und Berlin, eingebettet in eine naturnahe Umgebung mit angrenzendem Naturschutzgebiet und historischer Klosteranlage, schafft ein klar positioniertes Angebot im Bereich Erholung, Tagung und Event. Durch die bestehende Auslastung, den langfristigen Pachtvertrag sowie den investitionsfreien Zustand bietet sich eine solide Grundlage für eine unmittelbare Fortführung und Weiterentwicklung des Betriebs.



# Ausstattung & Möglichkeiten

---

Das Hotel verfügt über insgesamt elf Gästezimmer (sechs Doppel- und fünf Einzelzimmer), jeweils mit eigenem Badezimmer. Die Zimmer verteilen sich auf Erdgeschoss, erstes und zweites Obergeschoss und bieten unterschiedliche Kategorien – von großzügigen Superior-Zimmern mit bis zu 30 m<sup>2</sup> über klostertypische Einzelzimmer bis hin zu charmanten Dachgeschosszimmern. Teilweise sind Zustell- oder Babybetten möglich; ein Zimmer ist behindertengerecht ausgestattet.

Für Veranstaltungen stehen mehrere großzügige Räumlichkeiten mit 3,50 m Deckenhöhe, Tageslicht und moderner Tagungstechnik zur Verfügung. Dazu zählen der Klostersaal mit 170 m<sup>2</sup>, ein Seminarraum mit 30 m<sup>2</sup> sowie ein Kaminzimmer mit 80 m<sup>2</sup>. Bewirtungen sind für bis zu 120 Personen möglich. Das Haus eignet sich damit für Tagungen, Seminare, Retreats, Hochzeiten, Familienfeiern, Yogawochen oder Jagdevents und bietet sowohl im Innen- als auch im Außenbereich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

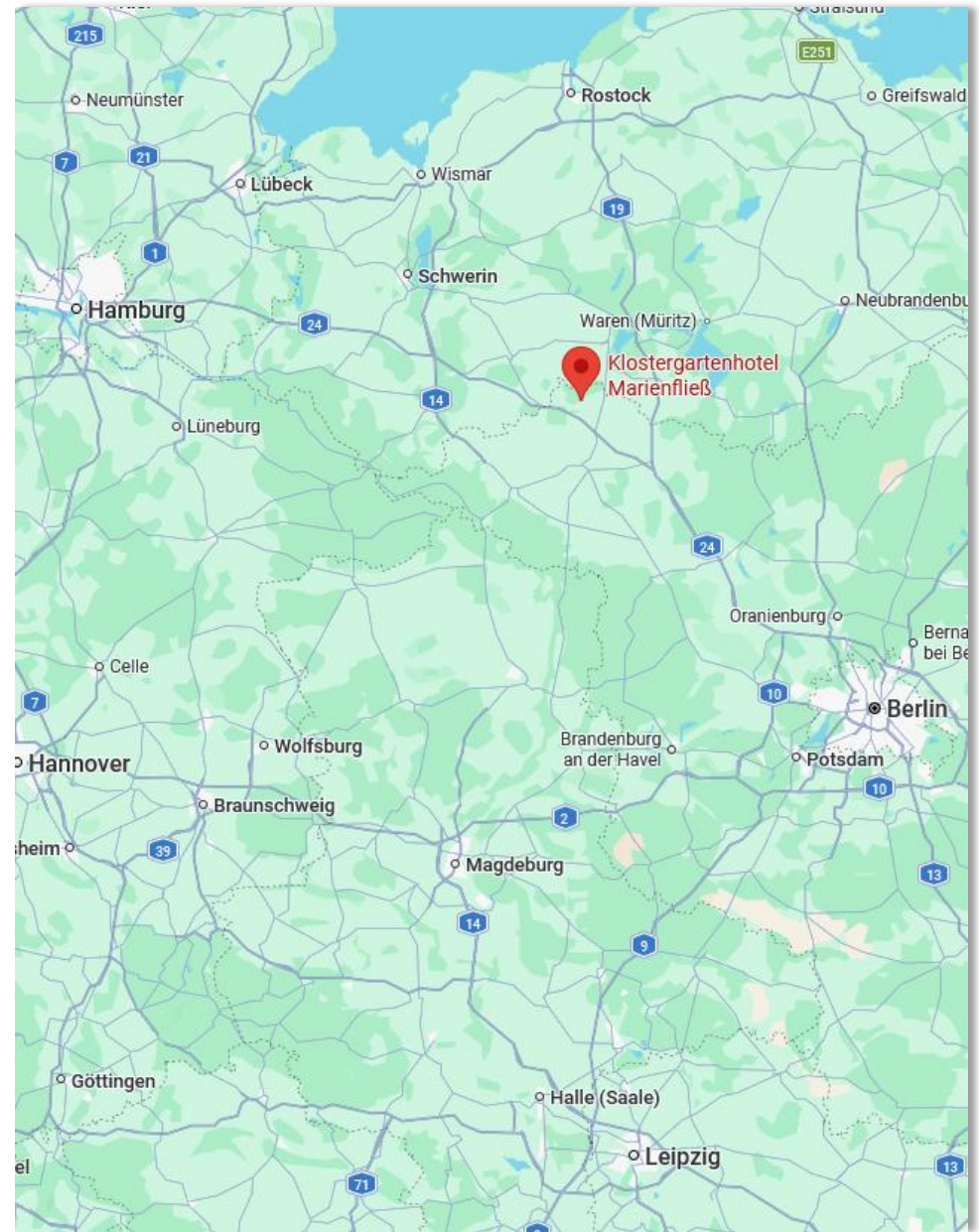


# Hotelimmobilie

---

Betriebsart	3 * Vollhotel
Zimmer	11 Zimmer, davon 6 DZ, 5 EZ
Website	<a href="#">Link</a>
Baujahr	1880
Letzte Renovierung	2021
Standort	Marienfließ – Prignitz – Brandenburg
F&B	Frühstücks-/Restaurantraum, Biergarten mit Platz für insgesamt 120 PAX
Parkplatz	vorhanden
Tagungsräume	Klosterraum mit 170 m <sup>2</sup> , Seminarraum 30 m <sup>2</sup> , Kaminzimmer 80 m <sup>2</sup>

# Standort & Lage

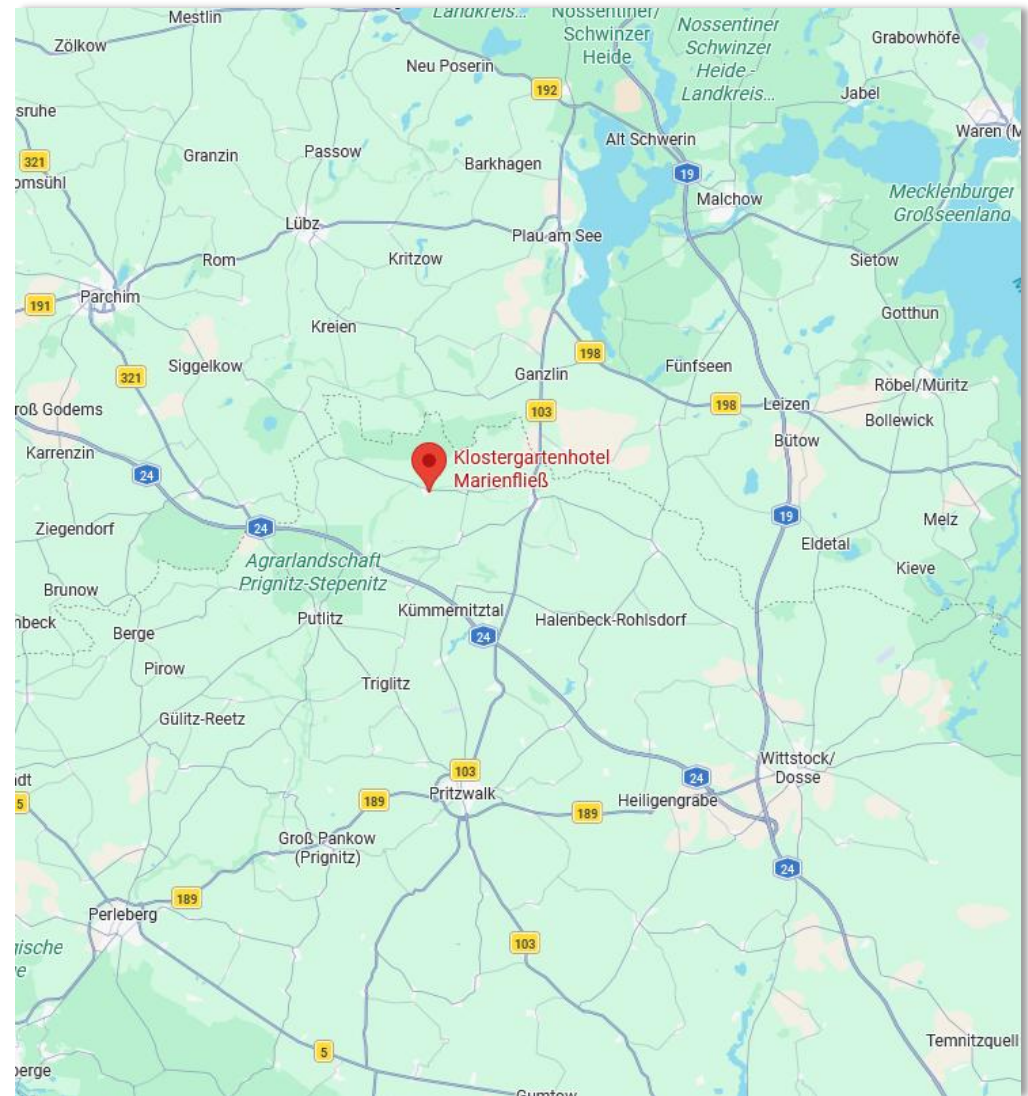


# Lage

Marienfließ ist über regionale Landstraßen gut erreichbar. Die nächstgelegenen Bundesstraßen verbinden den Ort mit umliegenden Städten wie Pritzwalk und Wittstock/Dosse. Von dort bestehen Anschlüsse an größere Verkehrsachsen in Richtung Berlin, Hamburg oder Rostock. Auch mit der Bahn ist die Anreise unkompliziert: Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Pritzwalk mit regelmäßigen Regionalverbindungen unter anderem nach Berlin und Wittenberge. Von dort aus erfolgt die Weiterfahrt nach Marienfließ bequem per Taxi oder regionalem Busverkehr. Für Gäste, die mit dem Auto anreisen, ist das Hotel komfortabel und ohne innerstädtischen Verkehr erreichbar.

- Nächste Bundesstraße B 103: ca. 6,9 km
- Meyenburg: ca. 10,5 km
- Nächste Autobahn A 24: ca. 12 km

Das Hotel liegt in einer ländlich geprägten Umgebung mit Wiesen und Waldflächen. In der näheren Umgebung gibt es Möglichkeiten für Spaziergänge und Fahrradtouren. Durch die geringe Bebauung und die ruhige Ortslage bietet der Standort insgesamt ein ruhiges Umfeld ohne städtischen Verkehr oder größere Gewerbegebiete.



# Hotelmarkt Landkreis Prignitz

## Touristische Daten

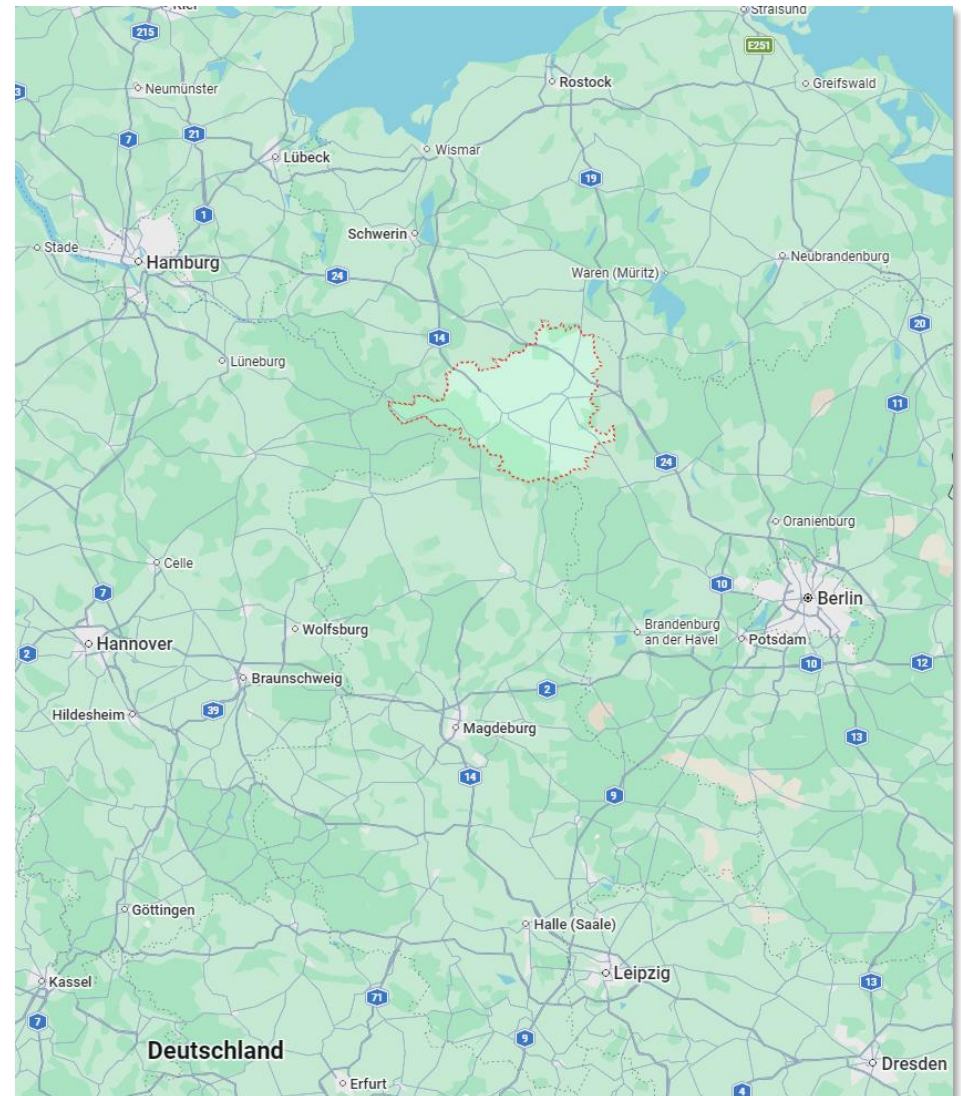
	2019	2023	2024
Betriebe:	53	47	48
Gäste-Ankünfte:	111.153	106.957	101.946
Übernachtungen:	220.051	217.353	209.400
Verweildauer:	2,0	2,0	2,1

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 2,0 Tagen lässt auf eine ausgewogene Mischung an Business- & Leisure-Tourismus im Landkreis Prignitz schließen.

Touristisch dominiert der sanfte Tourismus: Radtourismus (u.a. Elberadweg), Naturtourismus im UNESCO-Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe sowie Gesundheitstourismus rund um Bad Wilsnack. Das Klostergartenhotel kann diese Nachfrage gezielt bedienen.

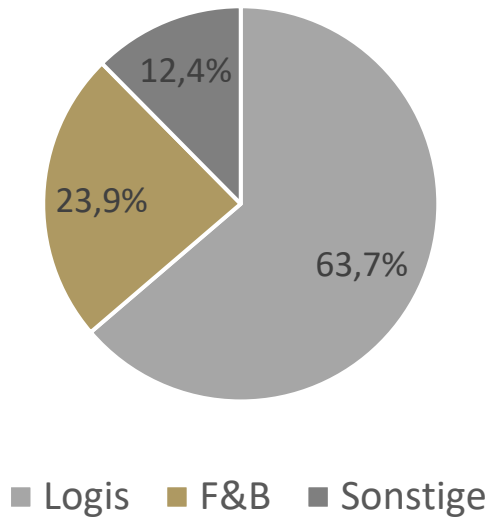
Die Region ist über die A24 (Berlin-Hamburg) gut angebunden und verfügt über ein wachsendes Netz an Radwegen, Themaleinrichtungen und klassifizierten Unterkünften.

## Lage „Klostergartenhotel“



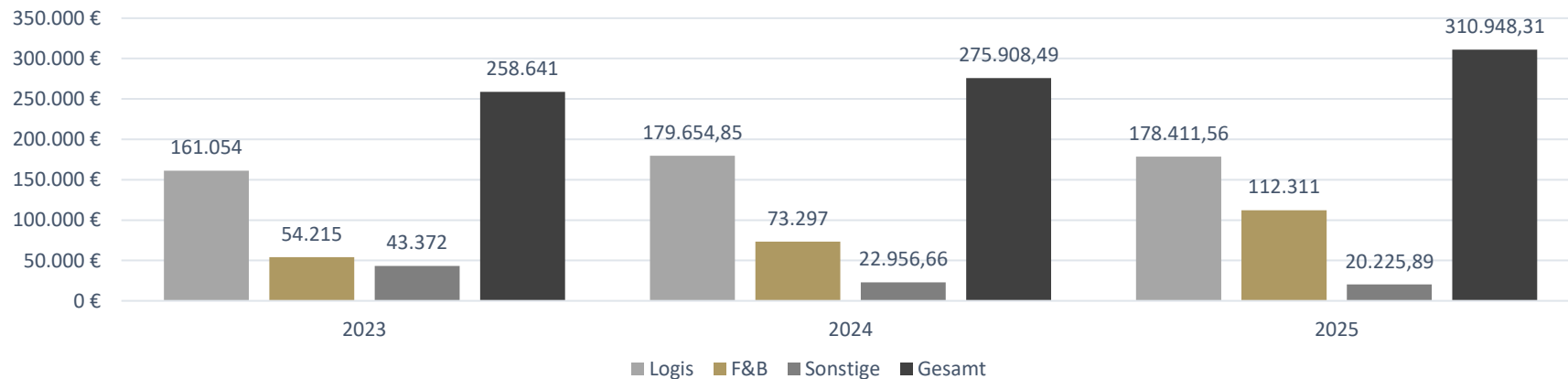
# Hotelbetrieb

Umsatzverteilung

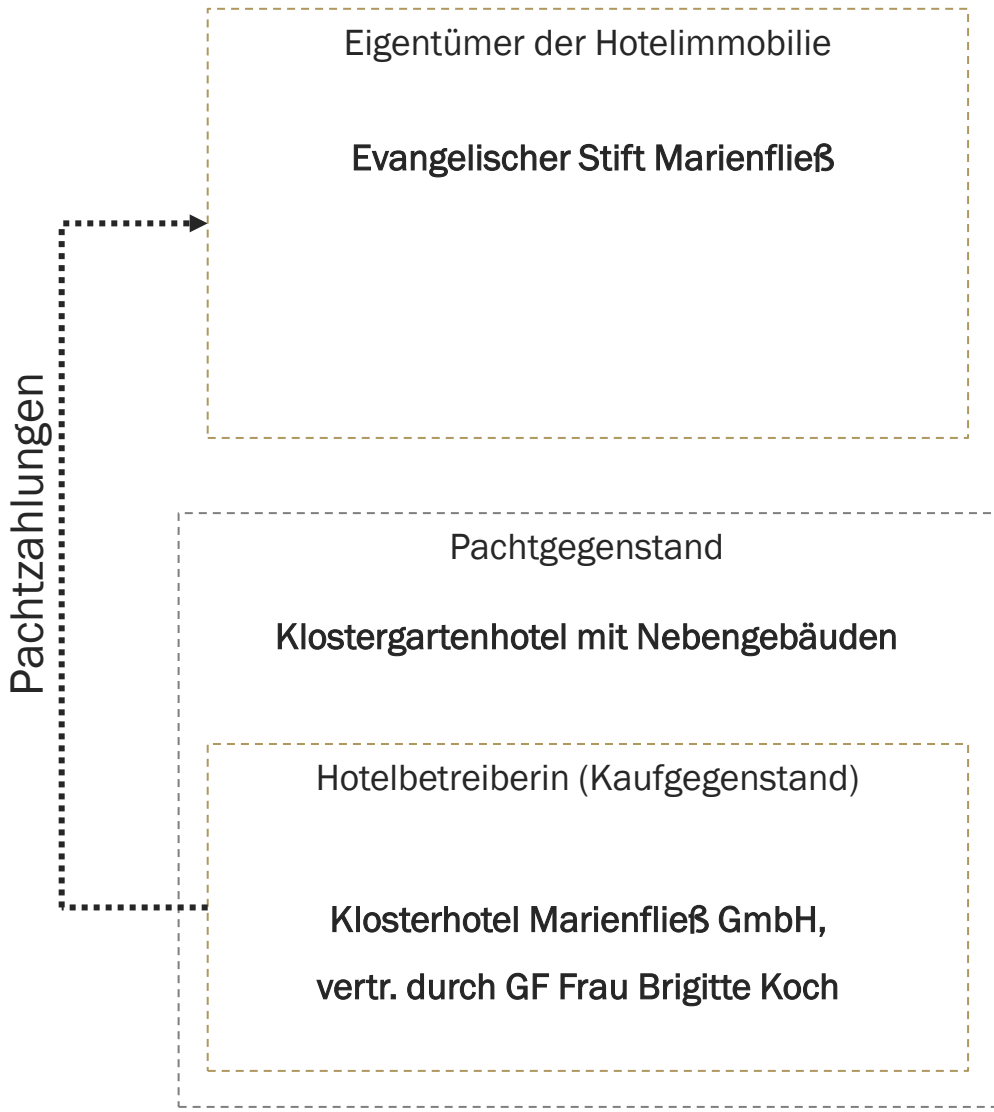


Umsätze (Ø 2023 - 2025; rd. in T€)

Umsatz (netto)	267	100,0 %
davon Logis	170	63,7 %
davon F&B	64	23,9 %
davon Sonstige	33	12,4 %



# Unternehmensstruktur



Der **Evangelische Stift Marienfließ** ist Eigentümerin der Hotelimmobilie

Betreiberin des Hotels ist die **Klosterhotel Marienfließ GmbH**

Geschäftsführerin und Gesellschafterin der **Klosterhotel Marienfließ GmbH** ist Frau Brigitte Koch

Zwischen der Eigentümerin und der Betreiberin besteht ein Pachtvertrag. Es werden Pachtzahlungen entrichtet.

Kaufgegenstand ist **Klosterhotel Marienfließ GmbH** mit dem bestehenden Pachtvertrag.

# Pachtvertrag & Mitarbeitende

---

Bei Kauf der GmbH geht der bestehende Pachtvertrag auf den neuen Eigentümer über. Der Pachtvertrag kann auf Wunsch eingesehen/übermittelt werden.

Verpächterin	Evangelisches Stift Marienfließ
Pachtobjekt	Hotel mit anhängendem Saal sowie Nebengebäude
Pachthöhe (Umsatzpacht)	8 % bis 180 T€; 10 % bis 240 T€; 12 % ab 240 T€
Kaution	€ 3.600,00
Pachtdauer	Bis 31.12.2038

Derzeit bestehen insgesamt 6 Arbeitsverhältnisse zwischen Mitarbeitenden und der zum Verkauf stehenden Klosterhotel Marienfließ GmbH

# Inventarauflistung

---

Die folgende Auflistung ist nicht erschöpfend bzw. vollständig. Es werden die wichtigsten Posten aus dem Anlagenspiegel zum 31.12.2025 der Klosterhotel Marienfließ GmbH aufgezählt. Eine umfassende Inventarliste kann Ihnen bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

## Zimmer – und Gästerausstattung

Teppiche, Boxspringbetten, Naturholztisch, Massiver Esstisch, 6 Wandlampen, Einzelsofa, Sanitäranlagen, Fernseher, usw.

## Gastronomie-, Bar- und Küchenausstattung

Küchenzeile für Bar inkl. Gefrierkombi, Buffetsystem ICE Wood Buche, Geschirrspülmaschine, Gefriertruhe, Heißluftofen, Gastro Edelstahl-tisch, Side-by-Side Kühlschrank, Popcornmaschine mit Wagen usw.

## Technik, IT und Verwaltung

Homepage-Erstellung, Netzwerk, Kassensystem, Apaleo, Terminal V400M, Xerox Work Centre, AVM Fritzbox, Apple iPhone 15 Pro, Apple iPhone 16 Pro, Schlüsselsafe

## Außenbereich und Freizeit

Citybikes, Gartenmöbel-Ausstellungsstücke

## Technische bzw. sonstige betriebliche Anlagen

Vorwerk, sowie weitere ROOMERS CONSULT-Positionen

Holzschuppen gut gefüllt, Werkstatt Haus mit Werkzeug

Schuppen für Fahrräder und Unterstellmöglichkeit Sommermöbel und Schirme, Gartentische und Stühle für ca. 25 Personen

# Besondere Merkmale

---

## Historisches Ambiente

Auf dem fünf Hektar großen Stiftsgelände des Ev. Stifts Marienfließ gelegen. Gebäude von 1880, umfassend renoviert 2015 und 2021.

## Vielseitiger Eventbetrieb

Klosterraum (170 m<sup>2</sup>), Kaminzimmer (80 m<sup>2</sup>) & Seminarraum – für Tagungen, Hochzeiten und Retreats mit bis zu 120 Personen.

## Gesicherter Pachtvertrag

Langfristiger Pachtvertrag bis Dezember 2038 zu wirtschaftlich attraktivem Pachtzins. Verkauf als schuldenfreie GmbH mit kurzfristiger Übergabe.

## Exzellente Bewertungen

9 von 10 Punkten auf Booking.com. Über 200 Buchungen für 2026 mit stabiler Auslastung und wachsendem Gästekreis.

## Lage zwischen Hamburg & Berlin

Naturnahes Umfeld mit Anbindung an die A 24 (ca. 12 km). Ruhige Lage ohne städtischen Verkehr, ideal für Erholung und Retreat.

# Bewertungen

---

Google

4,8 von 5

booking.com

9 von 10

HolidayCheck

6 von 6

tripadvisor

5 von 5



Ausstattung



Service



Zimmer sauber



Preis-Leistungs-Verhältnis



Komfort



Lage



**Kaufpreis: VB 90.000.- €**

Der Kaufpreis enthält die gesamte GmbH inkl. bestehender Verträge

# Außenansicht

---



# Außenansicht

---



# Außenansicht

---



# Außenansicht

---



# Außenansicht

---



# Frühstücksbereich

---



# Frühstücksbereich

---



# Frühstücksbereich

---



# Frühstücksbereich

---



# Eingangsbereich

---



# Frühstücksbereich

---



# Veranstaltungen



# Kaminzimmer

---



# Kaminzimmer

---



# Kaminzimmer

---



# Tagungszimmer

---



# Tagungszimmer

---



# Seminarraum

---



# Dachgeschoss

---



# Biergarten

---



# Terrasse

---



# Zimmer

---



# Zimmer

---



# Zimmer

---



# Zimmer

---



# Zimmer

---



# Zimmer

---



# Zimmer

---



# Zimmer

---



# Zimmer

---



# Zimmer

---



# Zimmer

---



# Zimmer

---



# Zimmer

---



# Zimmer

---



# Badezimmer

---

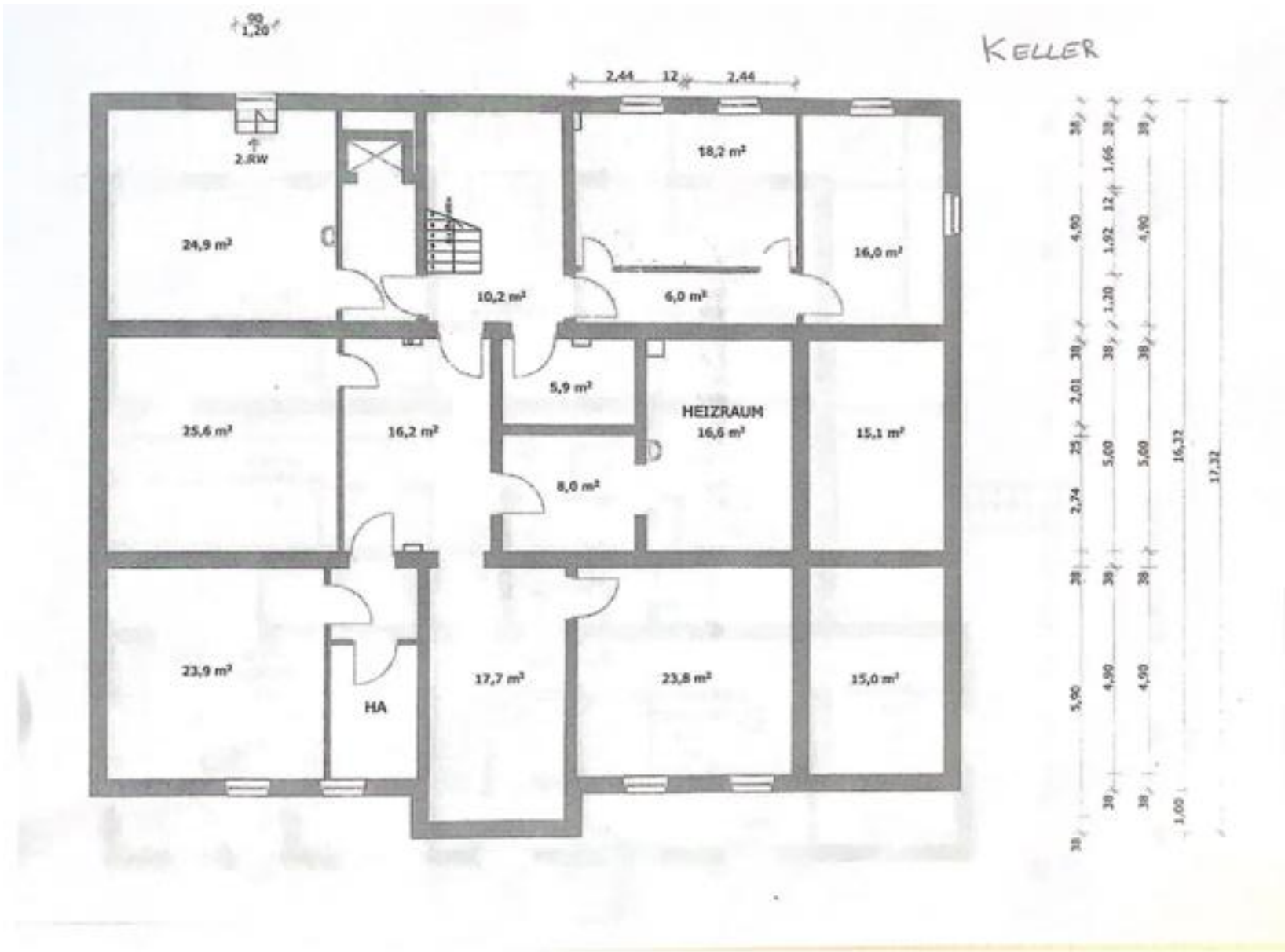


# Badezimmer

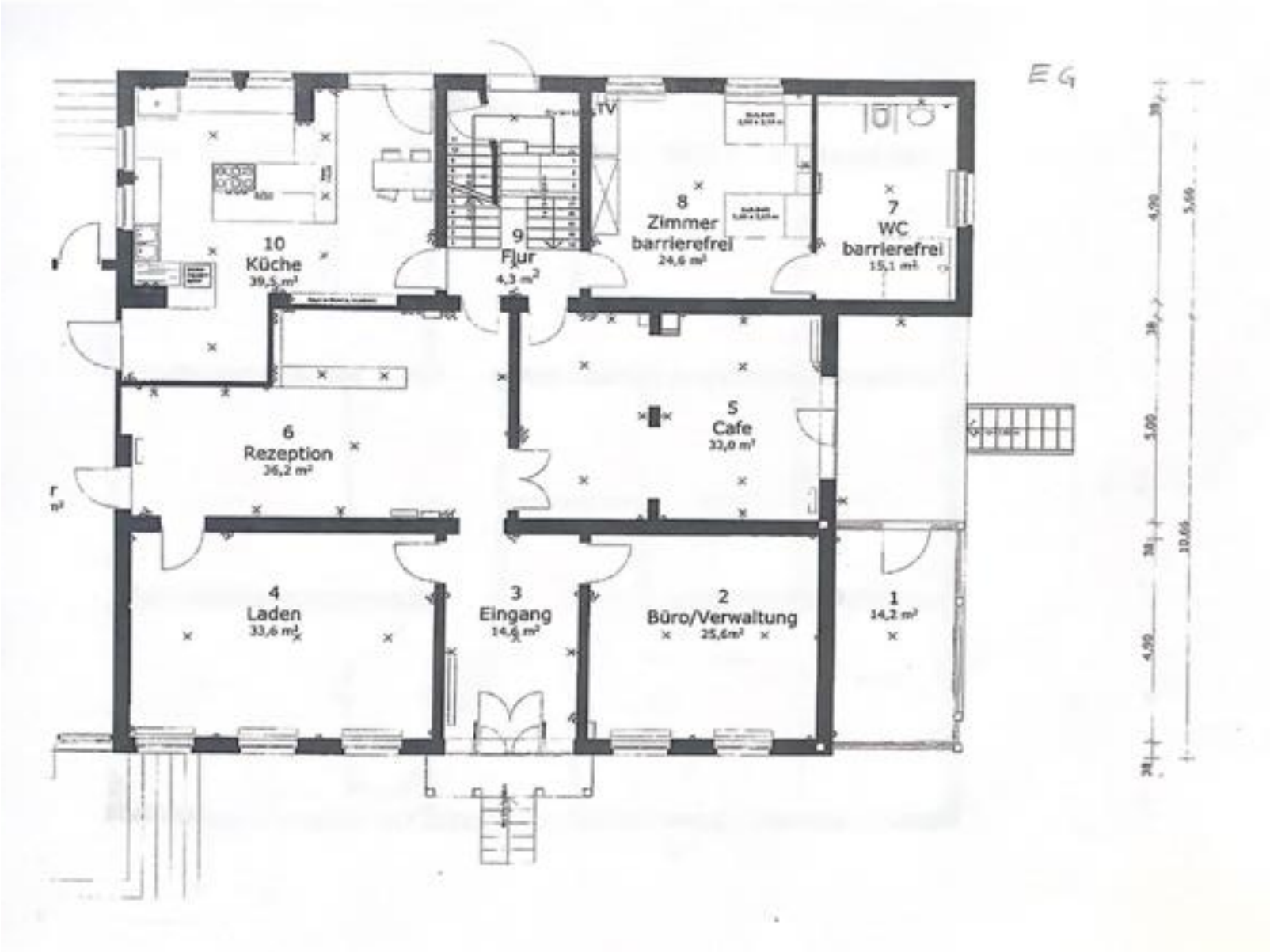
---



# Grundriss: KG



# Grundriss: EG



# Grundriss: OG

