



Exposé

Straudgastronomie Spiekeroog

Nordsee. Natur. Weitsicht.

Strandgastronomie Spiekeroog

Seltene Gelegenheit zur langfristigen Miete in einzigartiger Strandlage

Zukunftsorientierte Gastronomie- und Gewerbeflächen in der neu sanierten Strandhalle

Betriebsaufnahme: voraussichtlich Mai 2027 | **Mietlaufzeit:** 10 Jahre (mit Verlängerungsoption)

1. Objekt & Lage

Die Strandhalle Spiekeroog liegt am Zugang zum Hauptbadestrand, in absoluter Alleinlage. Zwischen Dorf und Strand (ca. 1 km Fußweg) existiert keine weitere gastronomische Einrichtung. Die Strandhalle ist damit zentraler Versorgungsstandort für Strandgäste.

2025 passierten über 80.000 Übernachtungsgäste und 70.000 Tagesgäste die Strandhalle auf dem Weg zum Hauptbadestrand.

Das Gebäude (Baujahr 1970er Jahre) wird ab Herbst 2026 umfassend saniert und ab voraussichtlich Mai 2027 in modernisierter Form wiedereröffnet. Es liegt eingebettet in die Dünenlandschaft des UNESCO-Weltnaturerbes Wattenmeer. Spiekeroog ist autofrei, nachhaltig ausgerichtet und stark touristisch geprägt – mit hoher Aufenthaltsqualität und tendenziell zahlungskräftigem Publikum.

2. Marktsituation & Saisonalität

Die Hauptsaison reicht von Ostern bis in den Herbst, mit Spitzen in den Sommerferien. In dieser Zeit müssen zeitweise bis zu 3.000 Strandgäste innerhalb kurzer Zeit versorgt werden. Auch die Nebensaison ist belebt (Wintergäste, Seminare, Workshops).

Erfolgsentscheidend ist daher:

- ein skalierbares, effizientes Betriebskonzept
- professionelle Personalplanung (begrenzter Wohnraum auf der Insel)
- saisonal angepasste Angebotsstruktur
- ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis für Familien, Paare und qualitätsbewusste Gäste

Eine Vierzimmerwohnung sowie ggf. ein zusätzliches Appartements können zur Betreiber- und Personalunterbringung von der Mieterin bzw. dem Mieter der Einheit 1 angemietet werden. Ein Appartement kann zur Betreiber- und Personalunterbringung von der Mieterin oder dem Mieter der Einheit 2 angemietet werden.

3. Verfügbare Gastronomie- und Gewerbeeinheiten

Es stehen vier Einheiten mit unterschiedlichen Konzeptmöglichkeiten zur Verfügung. Bewerbungen auf mehrere Einheiten sind möglich.

Einheit 1 – SB-Restaurant (EG Nord-Ost)

Gesamtfläche: ca. 321 m²

Gastraum: ca. 133 m²

Terrasse: ca. 70 m²

10-Jahres-Mietvertrag

Konditionen:

- **Miete (Entweder-oder-Regelung): 9 % des Jahresnettoumsatzes (ohne Umsatzsteuer) oder die jährliche Festmiete (Mindestmiete) in Höhe von 47.500 Euro zzgl. Umsatzsteuer.** Maßgeblich ist jeweils der höhere Betrag.
- **Nebenkostenvorauszahlung:** 7.100 Euro zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer sowie zzgl. Gas und Strom individuell.
- Zusätzlich ist eine **Umsatzbeteiligung** in Höhe von 1,5 % des Jahresnettoumsatzes an das Domänenamt Land Niedersachsen zu entrichten.



Einheit 2 – Restaurant / Bistro / Bar (EG Nord-West)

Gesamtfläche: ca. 115 m²

Gastraum: ca. 56 m²

Terrasse: ca. 40 m²

10-Jahres-Mietvertrag



Konditionen:

- **Miete** (Entweder-oder-Regelung): **9 % des Jahresnettoumsatzes** (ohne Umsatzsteuer) oder die **jährliche Festmiete** (Mindestmiete) in Höhe von 21.200 Euro zzgl. Umsatzsteuer. Maßgeblich ist jeweils der höhere Betrag.
- **Nebenkostenvorauszahlung:** 2.550 Euro zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer sowie zzgl. Gas und Strom individuell.
- Zusätzlich ist eine **Umsatzbeteiligung** in Höhe von 1,5 % des Jahresnettoumsatzes an das Domänenamt Land Niedersachsen zu entrichten.

Einheit 3 – Kleinere Gastronomie- oder Gewerbeeinheit (Basement Süd-Mitte)

Gesamtfläche: ca. 67 m²

Außenbestuhlung möglich

10-Jahres-Mietvertrag

Konditionen:

- **Miete** (Entweder-oder-Regelung): **9 % des Jahresnettoumsatzes** (ohne Umsatzsteuer) oder die **jährliche Festmiete** (Mindestmiete) in Höhe von 14.420 Euro zzgl. Umsatzsteuer. Maßgeblich ist jeweils der höhere Betrag.
- **Nebenkostenvorauszahlung:** 1.500 Euro zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer sowie zzgl. Gas und Strom individuell.
- Zusätzlich ist eine **Umsatzbeteiligung** in Höhe von 1,5 % des Jahresnettoumsatzes an das Domänenamt Land Niedersachsen zu entrichten.

Einheit 4 – Kleinere Gastronomie- oder Gewerbeeinheit (Basement Süd-Ost)

Gesamtfläche: ca. 46 m²

Außenbestuhlung möglich

10-Jahres-Mietvertrag



Konditionen:

- **Miete** (Entweder-oder-Regelung): **9 % des Jahresnettoumsatzes** (ohne Umsatzsteuer) oder die **jährliche Festmiete** (Mindestmiete) in Höhe von 11.875 Euro zzgl. Umsatzsteuer. Maßgeblich ist jeweils der höhere Betrag.
- **Nebenkostenvorauszahlung:** 1.100 Euro zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer sowie zzgl. Gas und Strom individuell.
- Zusätzlich ist eine **Umsatzbeteiligung** in Höhe von 1,5 % des Jahresnettoumsatzes an das Domänenamt Land Niedersachsen zu entrichten.

4. Wesentliche Rahmenbedingungen des Mietvertrags

Zur Transparenz werden folgende Kernelemente bereits in der Ausschreibung benannt:

- Mietlaufzeit: 10 Jahre, zuzüglich Verlängerungsoption
- Betriebsverpflichtung entsprechend eingereichtem Konzept sowie Abstimmungen
- Verpflichtende Öffnungszeitenregelung
- Kein Konkurrenzschutz
- Kein Anspruch auf bestimmte Mieterstruktur im Objekt
- Umsatzmiete zusätzlich zur Festmiete
- Möglichkeit bargeldlosen Zahlungsverkehrs verpflichtend
- Inventar in Küche und Gasträumen ist durch die Mieter bereitzustellen.

5. Nachhaltigkeit als verbindlicher Rahmen

Spiekeroog verfolgt das Ziel, den CO₂-Fußabdruck weiter zu reduzieren. Die Strandgastronomie soll diesen Anspruch widerspiegeln.

Positiv bewertet werden u. a.:

- Mehrweggeschirr im To-Go-Bereich
- Nachhaltiges Wirtschaften
- Regionale Lieferketten
- Vegetarische/vegane Angebote
- Reduktion von Verpackungsmüll
- Verantwortungsvolle Personalführung

6. Anforderungen an Bewerber

Einzureichen ist ein belastbares Betriebs- und Businesskonzept mit Aussagen zu:

Konzept (30 %)

- Eine ganzjährige Öffnung ist nicht verpflichtend. Eine ausgedehnte Saisonzeit sowie attraktive, verlässliche Öffnungszeiten – insbesondere in der Neben- und Zwischensaison – werden im Rahmen der Bewertungsmatrix positiv berücksichtigt.
- Qualität
- Preis-Leistungs-Verhältnis

Wirtschaftlichkeit (30 %)

- Bonität/Schufa
- Eigenkapital
- Ertragsplanung

Gastronomische Erfahrung (25 %)

- Ausbildung
- Managementenerfahrung
- Erfahrung in Urlaubsregionen
- Inselkenntnis

Nachhaltigkeit (15 %)

- Ökologische Ausrichtung
- Mehrwegkonzepte
- Regionalität



7. Zeitplan

Bewerbungsfrist: Ende Mai 2026

Vergabeentscheidung: voraussichtlich Juni 2026

Betriebsaufnahme: voraussichtlich Mai 2027



Kontakt

Nordseebad Spiekeroog GmbH

Bereichsleitung Destination

Ruben Franz

E-Mail: ruben.franz@spiekeroog.de

Telefon: 0 49 76 / 91 93 210

Stand: April 2026

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig zusammengestellt. Sie dienen ausschließlich der Information und stellen kein vertragliches Angebot dar. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenvergabe bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind ausschließlich die Inhalte des abzuschließenden Mietvertrages.