

# VERKAUFSEXPOSÉ

## Werkstatt- und Servicebetrieb Landtechnik – Teilbetrieb

Schleswig-Holstein · Westküste · Kreis Dithmarschen



Anwesen mit Werkstatt-, Lager- und Bogenhalle, Bürotrakt, Außenausstellung und teilweise eingezäuntem Hof

### 1. Objektsteckbrief

**Branche:** Landtechnik – Werkstatt, Service, Maschinen- und Ersatzteilhandel

**Region:** Schleswig-Holstein, Kreis Dithmarschen, Westküste, Nähe Heide / Büsum

**Verkaufstyp:** Teilbetriebsveräußerung eines Filialstandorts eines zweistandörtigen Landtechnikhauses

**Grundstücksgröße:** ca. 5.400 m<sup>2</sup>

**Bebaute Hauptflächen:** Werkstatt ca. 400 m<sup>2</sup>, Maschinenhalle ca. 500 m<sup>2</sup>, Büro/Ausstellung ca. 160 m<sup>2</sup>, Neubau Bürotrakt 2015 ca. 120 m<sup>2</sup>

**Mitarbeiter im Teilbetrieb:** 5 (1 Geschäftsführer und Betriebsstellenleiter, 1 Meister/Schmied in Teilzeit, 3 Mechaniker)

**Umsatzklasse Teilbetrieb:** 1,5 – 2,0 Mio. €; Standalone-Aufbereitung in Vorbereitung

**Immobilien-Ensemble:** Werkstatthalle, Bogenhalle (Brettschichtholz-Tragwerk), Längshalle, sanierter und erweiterter Bürotrakt mit Verkaufsbereich, Hofflächen und angrenzende Grünfläche; teilweise eingezäunt

**Standorthistorie:** Standort mit Wurzeln in einer 1889 gegründeten Schmiede

**Kaufpreisorientierung:** Wird gesondert mitgeteilt; aktuelles Verkehrswertgutachten in Vorbereitung. Maschinen-, Anbaugeräte- und Ersatzteilbestände werden außerhalb der Immobilienbewertung gesondert abgerechnet

**Übergabezeitpunkt:** Q4 2026 – Q2 2027, in Abstimmung mit dem Käufer

**Kontakt:** über Regionalpartner; Identifizierung des Verkäufers und Standorts erst nach Vertraulichkeitsvereinbarung

## 2. Lage und Marktumfeld

Der Standort liegt in der Norderdithmarscher Marsch, etwa 10 km nördlich von Heide und 8 km östlich von Büsum. Die regionale Wirtschaft ist landwirtschaftlich geprägt – überwiegend Marschacker- und Grünlandbetriebe, Milchvieh, Mutterkuhhaltung sowie Sonderkulturen wie der Dithmarscher Kohlanbau. Das landwirtschaftliche Stammkundenpotenzial in einem Radius von rund 40 km ist intakt; der Einzugsbereich umfasst die nördliche Dithmarscher Marsch, das Gebiet zwischen Eider und Hever sowie die südwestliche Eiderstedter Halbinsel.

Verkehrsanbindung: Bundesstraße B 5 (Heide–Husum) in unmittelbarer Erreichbarkeit, A 23 (Hamburg–Heide) ca. 15 km, Hafen Büsum ca. 10 km. Der Wettbewerbsdruck unter den Landtechnik-Werkstätten in der Region ist moderat; durch die Marktkonsolidierung der vergangenen Jahre haben kleinere Werkstätten geschlossen oder ihren Service ausgelagert.

## 3. Immobilie und Anlagevermögen

Eigenes Betriebsgrundstück mit ca. 5.400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße und einer Hauptbebauung von Werkstatt (ca. 400 m<sup>2</sup>), Maschinenhalle (ca. 500 m<sup>2</sup>), Bogenhalle (Brettschichtholz-Tragwerk mit Lichtbändern), Längshalle, Büro/Ausstellung (ca. 160 m<sup>2</sup> Bestand zuzüglich ca. 120 m<sup>2</sup> Neubau Bürotrakt 2015) sowie Sozialräumen. Eine angrenzende Grünfläche an der Halle gehört zum Grundstück und kann als zusätzliche Baufläche genutzt werden – Erweiterungspotenzial für einen Erwerber, der die Hallenkapazität künftig ausweiten möchte. Die Außenflächen sind teilweise eingezäunt und dienen der Maschinenabstellung sowie der Außenausstellung. Die Bausubstanz ist gewachsen, mit Erweiterungen und Modernisierungen aus mehreren Jahrzehnten. Werkstatt und Lager/Schmiede wurden Anfang 2000 saniert beziehungsweise neu gebaut; 2015 wurde der Bürotrakt neu errichtet, der Ausstellungsplatz angelegt und Werkstatt und Shop saniert. Bauantragszeichnung der historischen Substanz aus den 1980er Jahren liegt vor; aktuelle Bauunterlagen werden im Datenraum bereitgestellt.



*Bogenhalle mit Brettschichtholz-Tragwerk – wesentlicher Bestandteil der Lagerinfrastruktur*

Werkstattausstattung: Schweißanlagen, Diagnosetechnik, Drehbank für Eigenfertigung, Schmiede mit Federhammer und Amboss (betriebsbereit, sehr seltene Werkstatteleistung in der Region), Ersatzteillager mit substanzieller Tiefe. Detaillierte Inventarliste folgt im Datenraum.



*Schmiede mit Federhammer und Amboss – Werkstattsubstanz aus der Gründungstradition*



*Drehbank für Eigenfertigung von Wellen, Buchsen und Reparaturteilen*

#### **4. Geschäftstätigkeit am Standort**

Der Standort ist eine vollwertige Filialstruktur mit Schwerpunkt auf Werkstatt und Service, ergänzt durch operativen Maschinen- und Ersatzteilhandel:

- Werkstattservice mit hoher Stundenauslastung – Reparatur, Wartung, TÜV-Vorbereitung, Kampagnenservice, Schweiß- und Schmiedearbeiten
- Ersatzteilhandel mit Marken- und Frei-Sortiment, eingerichteten Verkaufstresen und Markendisplays
- Maschinen- und Anbaugerätevertrieb mit Außenausstellung und eigenem Logistikfahrzeug

Der Stundenverrechnungssatz der Werkstatt liegt aktuell unter dem regionalen Marktniveau und bietet einen unmittelbaren Ertragshebel für den Erwerber.



*Ersatzteillager mit Granit-Markendisplay und markenübergreifender Bestückung*

## **5. Verkaufsgegenstand und Strukturoptionen**

Drei Strukturen sind grundsätzlich denkbar; die Festlegung erfolgt im Verhandlungsprozess:

- Variante 1 – reiner Immobilien-Asset-Deal: Veräußerung von Grundstück und Gebäuden einschließlich der wesentlichen Werkstattausstattung, ohne Übergang von Geschäftsbetrieb, Kundenstamm und Personal. Geeignet für Investoren mit eigener Werkstattorganisation oder reinem Verpachtungsinteresse.
- Variante 2 – Asset-Deal Teilbetrieb: Übergang von Betriebsgrundstück, Werkstattausstattung, Werkstatt- und Ersatzteilbeständen, Kundenstamm und Lieferantenbeziehungen sowie Übergang der Arbeitsverhältnisse nach § 613a BGB. Geeignet für Trade Buyer im Landtechnik-, Lohnunternehmer- oder Werkstattsegment.
- Variante 3 – Share-Deal Teilbetrieb: setzt eine vorhergehende rechtliche Verselbstständigung des Teilbetriebs voraus. Steuerlich und gesellschaftsrechtlich aufwendig, in der vorgesehenen Zeitachse weniger wahrscheinlich, aber nicht ausgeschlossen.

## 6. Idealer Erwerber

- Bestehender Landtechnik- oder Lohnbetrieb mit Erweiterungsbedarf in der Region
- Markenhändler eines Landtechnik-Vertriebs, der westlich der Geest expandieren will
- Werkstatt- oder Servicebetrieb (Bau-, Forst-, Kommunaltechnik, Kfz-Nutzfahrzeug) mit Interesse am Aufbau eines zweiten Standbeins
- Kapitalanleger oder Privatinvestor mit Verpachtungsperspektive

## 7. Kaufpreisorientierung

Die Kaufpreisorientierung wird gesondert mitgeteilt. Ein professionelles Verkehrswertgutachten ist in Vorbereitung; der finale Angebotspreis wird auf dieser Basis sowie unter Berücksichtigung der gewählten Strukturoption festgelegt.

Kundenstamm und Werkstatt-Goodwill werden im erweiterten Asset-Deal separat bewertet und zum Immobilienwert addiert. Maschinenbestand und ggf. anteilige Ersatzteilbestände werden außerhalb der Standortbewertung zum Buchwert oder aktuellen Marktwert gesondert abgerechnet.

## 8. Verkaufsanlass

Strategische Neuausrichtung des Eigentümerunternehmens: Konzentration der operativen Aktivitäten auf den Hauptstandort und Repositionierung des Geschäftsmodells. Eigentümer und Geschäftsführung verfolgen eine geordnete Übergabe an einen Erwerber, der den Standort weiterführen oder neu nutzen will.

## 9. Zeitlicher Ablauf

- Q2 2026: Datenraumaufbau, Verkehrswertgutachten, Standalone-Erfolgsrechnung, technische Bestandsaufnahme
- Q3 2026: Anonyme Marktansprache und Direktansprache identifizierter Trade Buyer
- Q4 2026: Indikative Angebote, Auswahl Bestbieter
- Q1 2027: Due Diligence, finale Verhandlungen
- Q2 2027: Closing, Übergang

## 10. Diskretion und Kontakt

Die Identität von Veräußerer und Standort wird Interessenten erst nach unterzeichneter Vertraulichkeitsvereinbarung offengelegt. Bei ernsthaftem Interesse erfolgt der Erstkontakt über den Regionalpartner. Dort wird auch das vollständige Verkaufsexposé mit Kennzahlen, Bildmaterial und Detaildaten ausgehändigt.

Erstkontakt, Datenraumzugang und Verhandlungen erfolgen direkt mit dem Eigentümer der Veräußerer-Gesellschaft.

Mitarbeiter und Kunden werden zum geeigneten Zeitpunkt im Rahmen einer abgestimmten Kommunikationsstrategie informiert. Eine vorzeitige Offenlegung gegenüber Dritten ist zu vermeiden.

## 11. Hinweise und Vorbehalte

### Weitere Eindrücke vom Standort



*Drohnen-Übersichtsaufnahme des Anwesens*



*Sanierter Bürotrakt mit überdachtem Eingangsbereich, Klinkerfassade und Verbundpflaster*



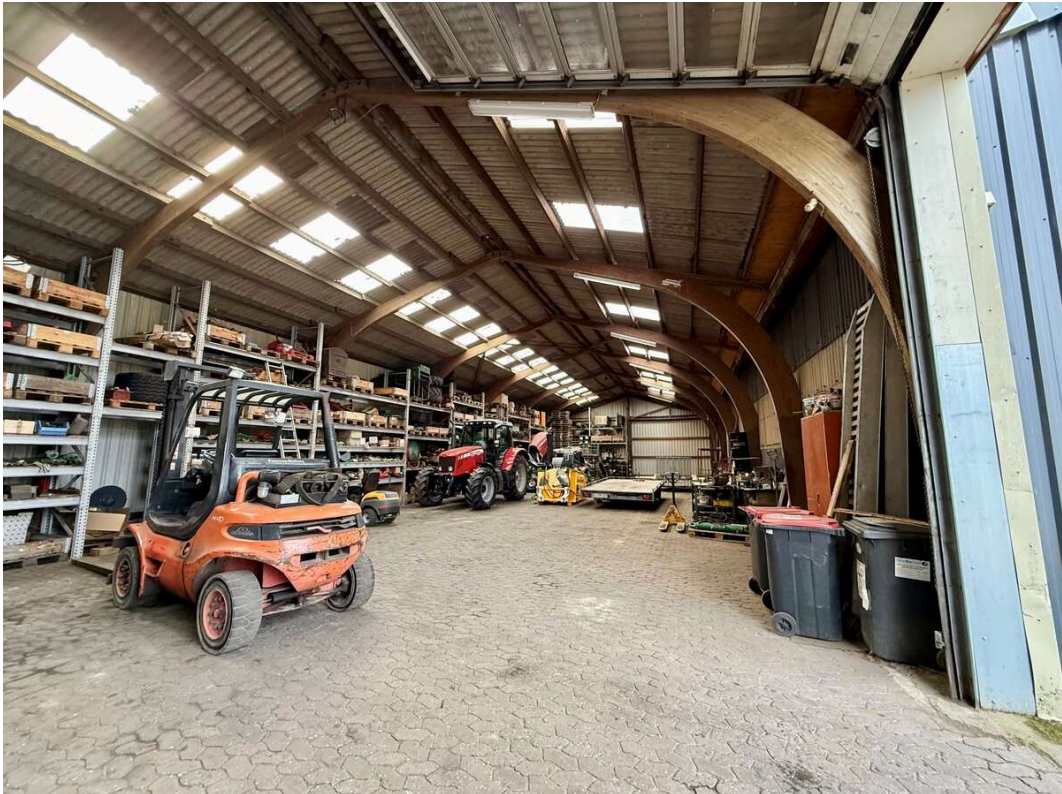
*Sozialraum / Aufenthaltsbereich im sanierten Bürotrakt mit Blick auf Außenausstellung*



*Seitliche Drohnenaufnahme – Werkstatthalle mit Bogendach und langer Eternit-Halle*



*Aktive Werkstatthalle mit zwei Schleppern in Bearbeitung*



*Bogenhalle als Ersatzteil- und Maschinenlager mit Brettschichtholz-Tragwerk*



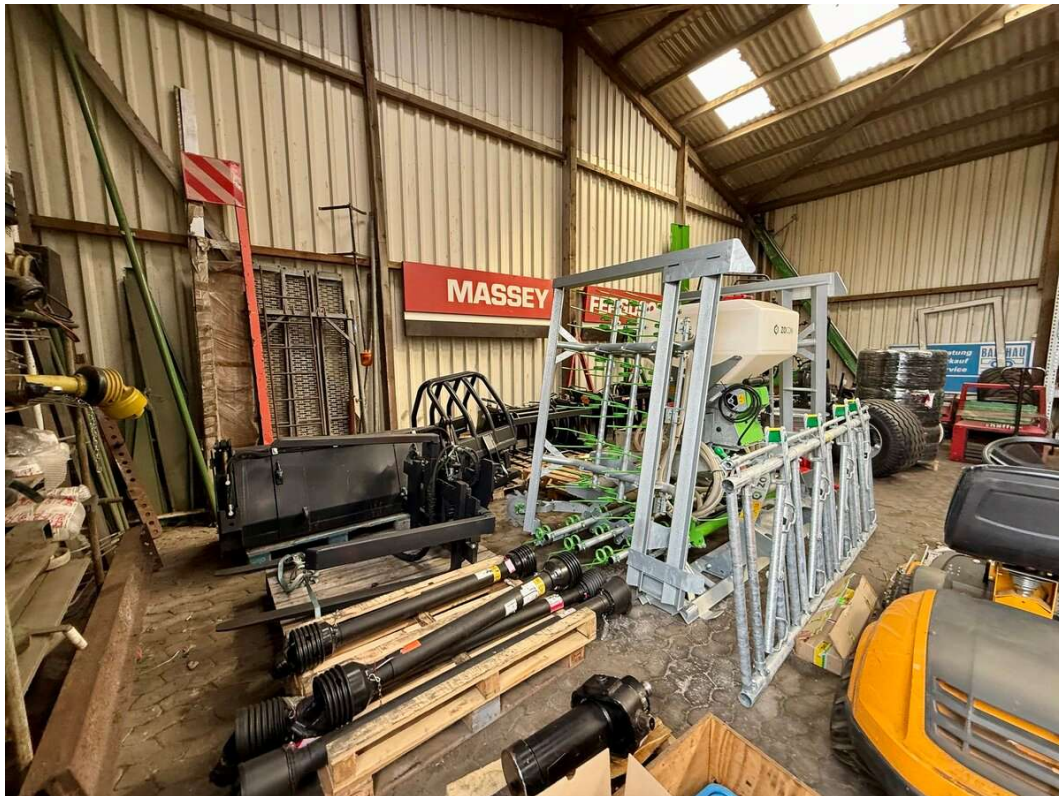
*Großteilelager mit Hochregalbestückung in Holzkisten*



*Verkaufsraum mit Markendisplay, Rasentraktoren und Werkzeugsortiment*



*Außenausstellung – Mähdrescher, Schlepper, Teleskoplader*



*Lagerhalle mit Anbaugeräten und Frontladern – aktiv bewirtschaftet*

Dieses Exposé fasst Eckdaten in anonymisierter Form zusammen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Alle Angaben beruhen auf internen Unterlagen, vorläufigen Bewertungen und Bauakten. Verbindliche Angaben zu Bausubstanz, Bauschadstoffen, Versorgungsanschlüssen, übertragbaren Lieferantenverträgen, steuerlicher Behandlung und finalen Wirtschaftsdaten erfolgen erst im Datenraum nach Unterzeichnung der Vertraulichkeitsvereinbarung. Aussagen zur Übertragbarkeit von Herstellerverträgen sind unverbindlich und stehen unter dem Vorbehalt der Zustimmung der jeweiligen Hersteller.