



Chateau MUSTER

138 Hektar arrondiert

100 Hektar Ertragsfläche

Angebotspreis : 3,5 Mio. €

zzgl. Kaufnebenkosten

Notar ca. 1%

Steuern > bei 100% Kauf der Gesellschaft: 125,00€ > Bei einem reinen Asset Deal sind 5,8% Steuern fällig!



Zufahrt zur Domaine



Abfüllanlage

A) Eigentümer:

Herr Mustermann (98%)

Frau Mustermann (2%)

B) Gesellschaftsform: SCEA Societe Civil D'Exploitation Agricole

Immobilien (Grundstücke, Gebäude), Betrieb mit komplettem Inventar und Weinbeständen befinden sich in dieser Gesellschaft. 100% der Gesellschaftsanteile werden verkauft.

C) Appellation: AOP Muster

Lage: nahe einer südfranzösischen Großstadt, ca. 30-40 Autominuten vom Flughafen entfernt, problemlose, zügige Anfahrt.

D) Grundstücke

Fläche gesamt: 138 Hektar

Fläche bepflanzt, im Ertrag: 100,3 Hektar

Fläche unbepflanzt, mit Pflanzrechten: 10 Hektar

Wald / Garrigue: 22 Hektar (kein wirtschaftlicher Holzertrag)

Sonstiges Unland: 2,7 Hektar

E) Durchschnittliche Produktionsmenge: Zeitraum 2011 – 2015: 6000 Liter pro Hektar

Die Ernte mit dem extrem trockenen Sommer in 2013 (2 500 Liter/Hektar) hat den sonstigen Durchschnitt mit rund 6 500 Liter pro Hektar gedrückt!

F) Jahresumsatz / Betriebsergebnis

Durchschnittlicher Jahresumsatz 2012 - 2015: 1,6 Mio.€

Durchschnittliches Betriebsergebnis 2012 - 2015: negativ €



G) Verbindlichkeiten / Zwischenfinanzierungen

- Kredite (BNP Paribas, Credit Agricole) mit Restschuld (Stand 31.12.2016), Laufzeiten bis 2028
- **Zwischenfinanzierungen, Laufzeit bis 30.06.2017**
 - Typ OCCO > 100 000,00€, Konditionen: EURIBOR 1 Durchschnittsmonat + 1% (Sicherheit durch Bürgschaft Hr. Muster)
 - Typ Escompte > 75 000,00€, Konditionen : EURIBOR 3 Monate J-2 +1% (Sicherheit durch Bürgschaft Hr. Muster)
 - Typ "Ligne de billet" Kreditlinie für das laufende Geschäft > 500 000,00€
Konditionen : EURIBOR 3 Monate J-2 + 0,5% (Sicherheit Garantie EUROGAGE über 500 000 Liter Wein plus Bürgschaft Hr. Mustermann)

H) Personal

Total: 14 Mitarbeiter (mit Hauptgesellschafter und Manager Herr Mustermann)
Außenbetrieb : 5 Mitarbeiter
Verwaltung: 5 Mitarbeiter
Keller: 3 Mitarbeiter

I) Bewertung / Einschätzung

1) Weinberge

90% der Weinberge sind älter als 40 Jahre, angelegt Mitte der 70iger.
Ca. 2 Hektar (Weißweine) wurden neu angelegt, Alter < 10 Jahre.
Alle Weinberge sind als Direktzuanlagen (Pfähle mit Drahtrahmen) aufgebaut, alle mit dem Schmalspurschlepper befahr, Zeilenabstände ca. 2,50m. Es gibt ein Paar Fangdrähte zur Führung des Laubes. Die Weinberge machen dem Alter entsprechend einen herunter gewirtschafteten Eindruck (Pfähle, Drähte). Der Fehlbestand an Rebstöcken, je nach Rebsorte, wird auf bis zu 20% eingeschätzt. Die Pilzkrankheit ESCAR (holzersetzender Pilz) macht sich auch hier bemerkbar, bekannt ist die Krankheit seit ca. 30 Jahren. Auf Grund des niedrigen Preisniveaus für Fassweine (Erträge, die nicht über die Flasche verkauft werden können) hat Herr Mustermann entschieden keine abgestorbenen Stöcke nach zu ersetzen. Durchschnittlich müssten jährlich 4 – 5 Hektar der gesamten Ertragsfläche von rund 100 Hektar neu angelegt werden (Schätzung R. Minges). Nach 20 Jahren wären die Anlagen erneuert. Rund 10 Hektar mit Pflanzrechten sind aktuell Brache und warten auf Neubepflanzung, Kosten pro Hektar ca. 30 - 35 000,00€.

2) Keller

Die gesamte Lagerkapazität beträgt ca. 2 Mio. Liter. Eine Historie von Weintanks ist vorzufinden:

- Stahltanks
- Glasfibertanks
- Edeltahltanks

Die überwiegende Kapazität (ca. 800 000 Liter) sind alte, innen emaillierte Stahltanks aus den 70/80iger Jahren. Die Innenauskleidung ist mangelhaft, altersbedingt platzt die Emailschicht ab. In diesen Tanks werden die Moste vergoren. Nach Vergärung werden die Weine in den Glasfibertanks (guter Zustand, Alter < 10 Jahre) gelagert. Die Edeltahltanks befinden sich einem klimatisierten Raum zur Weinstabilisierung. Der Ablauf ist Vergärung – Lagerung – Weinstabilisierung – Abfüllung.

Kapazitätsauslastung: Im Jahresmittel 2011 – 2015 wurden rund 700 000 Liter auf der Domaine geerntet. Ein mengenmäßiger Spitzenjahrgang (2011) lieferte knapp 800 000 Liter. Die Lagerkapazität ist nach Reduzierung der Ertragsfläche und hohem Fehlbestand an Rebstöcken überdimensioniert.



Ein separater Barrique-Keller (Beton), Baujahr Ende 70iger / Anfang 80iger, halb geschossig in der Erde, hat eine Erdüberdeckung mit Begrünung. Die rund 300 Barrique Fässer können mit dem Gabelstapler ein- und ausgelagert werden.

3) Inventar Außenwirtschaft

3 Schmalspurschlepper (New Holland) plus Anbaugeräte (5-10 Jahre) sind relativ jung und befinden sich in einem gepflegten Zustand. Dies trifft auch für den Vollernter, Baujahr 2009, zu. Der Verantwortliche für den Außenbetrieb hat seine eigene Werkstatt (ehemaliges Stallgebäude) und ist ein leidenschaftlicher Mechaniker. Ein vorgeschriebener, befestigter Reinigungsplatz zur Reinigung der Maschinen, vor allem der Spritzgeräte, ist vorhanden. Ob die Reinigungsabwässer separat gespeichert, oder der 2-stufigen offenen Kläranlage zugeführt werden, konnte nicht festgestellt werden.

2 sehr alte Transportwagen „Traubenmaische“ sind aus Stahl mit Lebensmittel-Anstrich, zeitgemäß ist Edelstahl.

Die Tankstelle für die Maschinen der Außenwirtschaft ist so nicht mehr zugelassen. Das Dieselfass mit ca. 4000 Liter steht im Freien auf Betonsockeln und ist der prallen Sonne ausgesetzt. Im Bereich der Betankung ist keine Bodenplatte, Treibstoffe und Maschinenöle gelangen beim Verschütten ins Erdreich, eine Kontaminierung ist garantiert.

4) Inventar Kellerei

Der Betriebsbereich von Traubenpresse, Stahltanks zur Mostvergärung, Pumpen, Kühltechniken zur kontrollierten Vergärung, Filtrationstechnik, Leitungssysteme und Gebäudehülle hat den größten Investitionsbedarf. Der Wettbewerb in der globalen Weinwelt verlangt die Erzeugung von kontinuierlich guten Weinqualitäten, die technischen Betriebsvoraussetzungen müssen hierfür geschaffen sein.

Die vorhandene, stationäre Abfüllanlage (guter technischer Zustand) könnte bei der geringen Abfüllmenge durch eine mobile Hightec-Anlage (externer Dienstleister) ersetzt werden, 3-4 Abfüllphasen pro Jahr sollten genügen. Die aktuelle Anlage kann nur Natur- oder Kunststoffkorken verarbeiten, Sterilabfüllung ist gewährleistet.

5) Gebäude

a) Kleines, freistehendes Chateau mit Wohnung des Eigentümers Herr Mustermann

Die 4-Zimmerwohnung ist renoviert und hat eine wunderschöne Terrasse. Die Wohnung ist sofort bewohnbar.

b) Kellereigebäude

Insgesamt besteht die Kellerei aus oberirdischen, verbundenen Hallen:

Halle 1: Tankanlage (Stahltanks mit Emaillierung) zum Vergären der Frischmoste. Die Anlage ist mit den aktuellen Erntemengen überdimensioniert. Halle 1 vorgelagert ist eine überdachte Weinpresse mit 8000Liter Volumen. Zwischen den Tankreihen (Mittelgang) befindet sich ein Förderband zum Abtransport der Gärungsrückstände (Traubenschalen, Traubenkerne, Hefe, etc.).

Halle 2: Tankanlage mit Glasfibertanks zum Lagern der vergorenen Rotweine

Halle 3 (klimatisiert): Tankanlage mit Edelstahltanks zur Weinsteinstabilisierung

Halle 4: Abfüllanlage

Halle 5: Separate 2-teilige Lagerhalle (teilweise klimatisiert) zur Lagerung abgefüllter Flaschenweine

c) Barrique-Keller

Der zur Hälfte in die Erde eingelassene Betonbau hat im Dachbereich eine Erdschüttung mit Begrünung.

Die Lagerkapazität wurde mit rund 300 Fässern angegeben. Aufgrund der Bauweise wird keine Klimatisierung im Sommer benötigt.

d) Verwaltung / Verkauf

Büros und Verkaufsraum (vernetzt mit den Hallen 1-4) sind großzügig ausgelegt, teilweise mit Klimatisierung ausgestattet. Der Zustand ist gut.



In diesem Gebäudetrakt befindet sich auch das Labor der engagierten und sympathischen Önologin. Sie verantwortet den Keller mit 2 Mitarbeitern.

e) Maschinenhangar

Der offene Maschinenhangar für Traktoren, Vollernter und Anbaugeräte stammt aus den 70iger Jahren, Zustand entsprechend.

f) Werkstatt mit Hangar

Im ehemaligen Stallgebäude (ca. 100 Jahre alt, nicht renoviert) befindet sich eine Wertstatt und ein mit Gartenzaun abgetrenntes Lager für die Pflanzenschutzmittel. Der angebaute Hangar dient als Stell- und Lagerplatz, sowie als offene Werkstatt. Auf dem unbefestigten Boden werden Maschinenöle gelagert oder die Maschinen betankt, eine abenteuerliche Situation.

g) Sonstige Wohngebäude, im Radius von ca. 300m zu den Betriebsgebäuden

- Kleines, altes Wohnhaus am Eingang zur Domaine > renovierungsbedürftiges oder abrischwürdiges Haus, zur Zeit bewohnt durch einen Mitarbeiter.
- Alte Scheune (roter Ziegelbau, Jahrhundertwende 19./20.) mit integrierter Mitarbeiterwohnung > Nutzung ist bis auf die integrierte Wohnung unklar, 100% renovierungsbedürftig oder abrischwürdig.
- Wohnhaus mit ca. 120m² Wohnfläche (Zustand von außen gut, Baujahr 70iger), wird bewohnt durch den Leiter des Außenbetriebs. Außerhalb der Arbeitszeiten ist Ansprechpartner auf der Domaine.

6) Personal

Mit aktuell 13 fest angestellten Mitarbeitern ist der Betrieb sehr großzügig, überdimensioniert besetzt. Der Eigentümer ist sehr sozial eingestellt. Die Mitarbeiter sind motiviert, dies zeigten die Gespräche mit der Kellermeisterin und dem Leiter Außenbetrieb. Trotz des hohen Personalbestandes für den Außenbetrieb (5 Mitarbeiter) werden Rebschnitt und das Rebenanbinden an einen Dienstleister vergeben!! Der Preis des Dienstleisters beträgt 750,00€ pro Hektar, also zusätzlich rund 75 000,00€ externe Lohnkosten pro Jahr. Angenommen wird, daß die Mitarbeiter „Außenbetrieb“ zusätzlich für Hilfstätigkeiten (Abfüllen, Pflege der Außenanlagen, Maschinenwartung, etc.) eingesetzt werden.

7) Wasser, Abwasser, Strom

- a) Das Frischwasser kommt aus dem öffentlichen Netz, eigener Anschluß. Eigene Brunnen (Trinkwasserversorgung) gibt es auf der Domaine nicht.
- b) Für die Abwässer gibt es eine 2-stufige anaerobe Kläranlage. Die offenen Klärbecken und die dazugehörige Elektrotechnik sind ca. 10-15 Jahre alt. Der Klärschlamm muß je nach Aufkommen an Abwässern regelmäßig entsorgt werden. An die Kläranlage sind nur die nahegelegenen Betriebsgebäude und das kleine Wohnchateau angeschlossen. Angenommen wird, daß die weiter entfernten Wohngebäude eine eigene Grube besitzen.
- c) Die Stromversorgung erfolgt aus dem 10KV – Verteilungsnetz mit eigener Trafostation 10/0,4KV. Die Maststation hat eine geschätzte Übertragungsleistung von 630KVA. Es gibt keine eigene Notstromversorgung, Blackouts kommen vor. Die Trafokapazität ist ausreichend zur Abdeckung der Spitzenlast während der Weinlese.

Pläne zur Infrastruktur von Wasser, Abwasser, 0,4KV Stromversorgung auf dem Terrain der Domaine gibt es nicht. Die Pläne befinden sich in den Köpfen weniger Mitarbeiter.



8) Geschätzte, notwendige Investitionen

- a) Weinberge: Jährliche Erneuerung 5 Hektar > **Kosten 150 000,00€ pro Jahr!**
 - b) Weinberge, Aufbau Bewässerungssystem > **Kosten 150 000,00€ (einmalig)**
 - c) Kellerei: Traubenpresse, Edelstahl-Gärtanks mit Kühltechnik, Traubentransportwagen, Pumpen, Filtrationstechnik, sonstiges > **Kosten 400 000,00€ (einmalig)**
 - d) Gebäude / sonstige Infrastruktur: Dacherneuerungen, Wärmedämmungen, Zufahrtsstraße, internes Wegenetz, Außenanlagen, Gebäudeerhalt, Maschinenhangar mit Tankstelle / Tankplatz
>**Kosten 300 000,00€ (einmalig)**
 - e) Verkaufsräumlichkeiten > **Kosten 50 000,00€ (einmalig)**
- **Geschätzte, mittelfristige Investitionen (3-5 Jahre): 0,9 bis 1,0 Mio.€**
 - **Jährliche, zusätzliche Investitionen, vor allem in die Weinberge: ca. 150 000,00€**

J) Allgemein

Anfahrt

Die Anfahrt zum Weingut **Chateau MUSTER** vom Flughafen dauert ca. 30-40 Autominuten, das Straßennetz ist sehr gut. Das Weingut befindet sich an der D???

Lage

Das Weingut hat eine wunderschöne Lage. Der zentrale Bereich mit den Betriebsgebäuden und dem Wohnchateau liegt erhöht und bietet schöne Aus- und Fernsichten. Umgeben ist der Gebäudebestand mit schattenspendenden Bäumen, hauptsächlich Eichen. Eine private Zufahrtsstraße ab D ??, ca. 1km, führt durch die Weinberge zum Zentrum von Chateau MUSTER. Sehr imposante und klassische Situation für Großgrundbesitz.

Reputation / Weinqualität

Chateau MUSTER hat seit der Gründung in 1970 bis in die heutige Zeit eine gute Reputation als **das „Weingut“** im Bereich AOP ???. Die Leistungsfähigkeit wird durch die präsentierten, unzähligen Urkunden (Teilnahme an Qualitätswein-Wettbewerben) im Verkaufsraum bezeugt.

Bei einer kleinen Weindegustation konnten wir uns von guten Standardqualitäten überzeugen.

Vertrieb

Pro Jahr werden rund 600 000 Flaschen Wein verkauft. Der Weinfachhandel im In- und Ausland ist der größte Absatzkanal, großzügige Weiterverkäuferrabatte zu Lasten der Marge müssen eingeräumt werden. Für die vorhandene Ertragsfläche mit den dazugehörigen Fixkosten ist diese Menge viel zu gering. Der renommierte, französische Weinhändler ????, mit 500 Boutiquen in Frankreich, gehört zu einem der wichtigsten Weiterverkäufer. In der lokalen Gastronomie sind die Weine von **Chateau MUSTER** gut vertreten, unsere Erfahrung bei 2 Restaurantbesuchen.

K) Allgemeiner Zustand / Allgemeine Situation

Das Weingut hat seine besten Zeiten hinter sich. Es ist eine Frage der Zeit, wie lange der Betrieb in dieser Form weiter aufrechterhalten werden kann (Stagnierender Absatz /Umsatz bei notwendigen Investitionen, zunehmender Wettbewerb schmälert die Marge). Der Haupteigentümer (98%) und CEO Mustermann wohnt in Ausland und kommt einmal im Monat auf das Weingut. Er haftet aktuell persönlich bei den Banken für laufende Kreditlinien. Die üppige Weingutsmannschaft wird an der langen Leine geführt, ist jedoch prinzipiell motiviert. Ein Visionär und Antreiber vor Ort fehlt.



L) Ergebnis

Positiv

- Arrundierte Fläche mit 138 Hektar
- Laufender Betrieb mit 1,5 bis 1,6 Mio. € Jahresumsatz, organisierter Weinvertrieb
- Gute Reputation
- Motiviertes Personal
- 2 vorhandene Wasserreservoirs (Teiche), gespeist über Grundwasserdruck

Negativ

- Hohe Betriebskosten
- Üppiger Personalbestand
- Kein verantwortlicher Betriebsleiter vor Ort
- Kein professioneller, zeitgemäßer Vertrieb
- Extremer Investitionsstau im Bereich der Weinberge
- Fehlende technologische Weiterentwicklung des Bereiches „Vinifizierung“ zur Sicherung der Weinqualität.
- Investitionen zum Erhalt und Verbesserung von Infrastruktur / Erscheinungsbild von **Chateau MUSTER** vor Ort.

Kaufpreis

Wir empfehlen ein Kaufpreisangebot mit 2,0 Mio. € zzgl. der Kaufnebenkosten.

Wir sehen den Share Deal inhaltlich als reinen Asset Deal, das heißt eine Bewertung nach den Immobilien und Sachgütern.

Ein wesentlicher Aspekt bei einem eventuellen Kauf ist die Formung eines reduzierten, motivierten Weingutsteam.

Roland Minges
Siebeldingen, 2021