

Flächenerwerb und Liquidität in der Balance halten!

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.



Flächenerwerb und Liquidität in Balance halten!



Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

1. Wie lassen sich landwirtschaftliche Flächen zeitgemäß finanzieren?
2. Wie lassen sich die Finanzierungskosten durch den Unternehmer weitgehend beeinflussen?



1. Einsatz von Eigenkapital

Vorteile:

- Keine Zinsbelastung / Fremdkapitalkosten

Nachteile:

- Langfristige Bindung liquider Mittel
- Verbrauch von Reserven für „schlechte Zeiten“
- Einschränkung des unternehmerischen Handlungsspielraums und der Planungssicherheit



2. Fremdfinanzierung

Vorteile:

- Keine bzw. geringe Bindung liquider Mittel
- Erhaltung von Reserven für „schlechte Zeiten“
- Spielraum für unternehmerisches Handeln und Planungssicherheit bleibt erhalten

Nachteile:

- Finanzierungskosten / Zinszahlungen
- Ausschöpfung der Kapitaleinstiegsgrenze



Welchen Kapitaldienst kann ich mir leisten?

Cash-Flow-Betrachtung bei jur. Personen:

$$\begin{aligned} & \text{Bilanzgewinn} \\ & + \text{planmäßige Afa} \\ & + \text{Zinsaufwand} \\ & + \text{außerordentlicher Aufwand} \\ & - \text{außerordentlicher Ertrag} \\ & \hline & = \text{Erfolgswirksame Kapitaldienstgrenze (ecf)} \end{aligned}$$

Wie lassen sich landwirtschaftliche Flächen zeitgemäß finanzieren?



Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

Flächenerwerb – ein Beispiel

Kaufgegenstand:	63 ha LN
Kaufpreis:	15.000 EUR/ha

Investitionsplan

Kaufpreis:	945.000 EUR
Nebenkosten ca. 5 – 10 %:	55.000 EUR

Finanzierungsplan

Bankdarlehen	1.000.000 EUR
--------------	---------------

Wie lassen sich landwirtschaftliche Flächen zeitgemäß finanzieren?



Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

1. Annuitätendarlehen (LR)
Laufzeit 20 Jahre
anfängl. Tilgung: 3,22 %
Zins: 4,4 %
2. Darlehen mit konstanter Tilgung (LR)
Laufzeit 20 Jahre
Tilgung: 5 %
Zins: 4,4 %
3. Annuitätendarlehen (VR)
Laufzeit 50 Jahre
anfängl. Tilgung: 0,48 %
Zins: 5,0 %
4. Darlehen mit konstanter Tilgung (VR)
Laufzeit 50 Jahre
Tilgung 2 %
Zins: 5,0 %

Wie lassen sich landwirtschaftliche Flächen zeitgemäß finanzieren?



Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

Der Kapitaleinsatz – Laufzeit 20 Jahre(in EUR)

Jahr	Annuitätendarlehen		Darlehen mit konstanter Tilgung	
	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins
2011	32.211	44.000	50.000	44.000
2012	33.629	42.583	50.000	41.800
2013	35.108	41.103	50.000	39.600
2014	36.653	39.558	50.000	37.400
2015	38.266	37.946	50.000	35.200
2016	39.950	36.262	50.000	33.000
2017	41.707	34.504	50.000	30.800
2018	43.543	32.669	50.000	28.600
2019	45.458	30.753	50.000	26.400
2020	47.459	28.753	50.000	24.200

Wie lassen sich landwirtschaftliche Flächen zeitgemäß finanzieren?



Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

Der Kapitaleinsatz – Laufzeit 50 Jahre (in EUR)

Jahr	Annuitätendarlehen		Darlehen mit konstanter Tilgung	
	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins
2011	4.777	50.000	20.000	50.000
2012	5.016	49.761	20.000	49.000
2013	5.266	49.510	20.000	48.000
2014	5.530	49.247	20.000	47.000
2015	5.806	48.971	20.000	46.000
2016	6.096	48.680	20.000	45.000
2017	6.401	48.375	20.000	44.000
2018	6.721	48.055	20.000	43.000
2019	7.057	47.719	20.000	42.000
2020	7.410	47.366	20.000	41.000

Wie lassen sich landwirtschaftliche Flächen zeitgemäß finanzieren?



Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

Der Kapitaleinsatz – Zins + Tilgung (in EUR)

Jahr	Laufzeit : 20 Jahre		Laufzeit : 50 Jahre	
	Annuität	Mit konstanter Tilgung	Annuität	Mit konstanter Tilgung
2011	76.211	94.000	54.777	70.000
2012	76.211	91.800	54.777	69.000
2013	76.211	89.600	54.777	68.000
2014	76.211	87.400	54.777	67.000
2015	76.211	85.200	54.777	66.000
2016	76.211	83.000	54.777	65.000
2017	76.211	80.800	54.777	64.000
2018	76.211	78.600	54.777	63.000
2019	76.211	76.400	54.777	62.000
2020	76.211	74.200	54.777	61.000

Wie lassen sich landwirtschaftliche Flächen zeitgemäß finanzieren?



Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

Was kosten das Darlehen? – Ursprung 1.000.000 EUR

Nach 10 Jahren	Laufzeit : 20 Jahre		Laufzeit : 50 Jahre	
Jahr 2021	Annuität	Konstante Tilgung	Annuität	Konstante Tilgung
Kapitalsaldo (EUR)	606.016	500.000	939.919	800.000
Geleistet Tilgung (EUR)	393.984	500.000	60.081	200.000
Geleistete Zinsen (EUR)	368.204	341.061	487.686	455.000
Gesamter KD (EUR)	762.188	841.061	547.767	655.000



VR-Landfinanzierung

- Flexible Finanzierung mit Laufzeiten bis zu 50 Jahren
- Tilgungsfrei bis zu 10 Jahren
- Option zur Sondertilgung (flexibel gestaltbar)
- Beleihung bis zu 100 % des Kaufpreises
- Kreditrahmen, Sammelkonto und Refinanzierungen

Flächenerwerb und Liquidität in Balance halten!



Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

1. Wie lassen sich landwirtschaftliche Flächen zeitgemäß finanzieren?
2. Wie lassen sich Finanzierungskosten durch den Unternehmer weitgehend beeinflussen?

Wie lassen sich Finanzierungskosten beeinflussen?



Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

Wenig Risiko bedeutet niedrige Zinsen!

Jeder Kunde soll nur das Risiko bezahlen, welches explizit er verursacht. Die Konditionierung ist von der jeweiligen betriebswirtschaftlichen Ausgangslage der Bank abzukoppeln.

Wie lassen sich Finanzierungskosten beeinflussen?



Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

Preisklassen im Risikogerechten Zinssystem der LR

Bonitätsklasse	1-Jahres-Ausfall-Wahrscheinlichkeit	Einstufung externer Ratingagenturen
1	$\leq 0,10 \%$	A- und besser
2	$> 0,10 \% \leq 0,40 \%$	BBB
3	$> 0,40 \% \leq 1,20 \%$	BB+
4	$> 1,20 \% \leq 1,80 \%$	BB
5	$> 1,80 \% \leq 2,80 \%$	BB-
6	$> 2,80 \% \leq 5,50 \%$	B+
7	$> 5,50 \% \leq 10,00\%$	B



Besicherungsklasse	Werthaltige Besicherung des Darlehens
1	$\geq 70 \%$
2	$> 40 \%$ und $< 70 \%$
3	$\leq 40 \%$

Wie lassen sich Finanzierungskosten beeinflussen?



Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

Preisklassen im Risikogerechten Zinssystem der LR



Bonitätsklasse	1	1	1	2	2	3	4	2	3	5	4	6	5	3	4	6	5	7	7
Besicherungsklasse	1	2	3	1	2	1	1	3	2	1	2	1	2	3	3	2	3	1	2
Preisklasse	A		B		C		D	E		F		G	H		I		J		
Maximaler Margenaufschlag in %	-		0,25		0,65		0,95	1,45		2,05		2,75	3,25		4,35		4,35		

Wie lassen sich Finanzierungskosten beeinflussen?



Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

Zinsübersicht zur Kondition "LR-Basis"

Diese Konditionen gelten für die Programme:

Landwirtschaft:

Wachstum (Nr. 241)
Produktionssicherung ⁴⁾ (Nr. 244)

Fischwirtschaft:

Wachstum (Nr. 288)
Betriebsmittel ⁴⁾ (Nr. 291)

Agrar- und Ernährungswirtschaft:

Wachstum und Wettbewerb (Nr. 251)
Betriebsmittel ⁴⁾ (Nr. 254)

Privatpersonen:

Leben auf dem Land ⁶⁾ (Nr. 250)

Kredittyp	maximale Sollzinssätze für Endkreditnehmer in Preisklasse											Anz. Raten	Rückzahlung					
	A	B	C	D	E	F	G	H	I / J	K	von		bis					
Ratendarlehen																		
Laufzeit Z ¹⁾ F ²⁾ BR ³⁾	nom. (eff.)	nom. (eff.)	nom. (eff.)	nom. (eff.)	nom. (eff.)	nom. (eff.)	nom. (eff.)	nom. (eff.)	nom. (eff.)	nom. (eff.)	nom. (eff.)	nom. (eff.)	nom. (eff.)					
4 Jahre 4 1 nein	2,65 (2,67)	2,90 (2,92)	3,30 (3,33)	3,60 (3,63)	4,10 (4,14)	4,70 (4,76)	5,40 (5,47)	5,90 (5,99)	7,00 (7,12)	9,30 (9,52)	6	30.06.2012	30.12.2014					
5 Jahre 5 1 nein	2,85 (2,87)	3,10 (3,12)	3,50 (3,53)	3,80 (3,84)	4,30 (4,35)	4,90 (4,96)	5,60 (5,68)	6,10 (6,19)	7,20 (7,33)	9,50 (9,73)	8	30.06.2012	30.12.2015					
6 Jahre 6 1 nein	3,10 (3,12)	3,35 (3,38)	3,75 (3,79)	4,05 (4,09)	4,55 (4,60)	5,15 (5,22)	5,85 (5,94)	6,35 (6,45)	7,45 (7,59)	9,75 (9,99)	10	30.06.2012	30.12.2016					
8 Jahre 8 1 nein	3,45 (3,48)	3,70 (3,73)	4,10 (4,14)	4,40 (4,45)	4,90 (4,96)	5,50 (5,58)	6,20 (6,30)	6,70 (6,81)	7,80 (7,95)	10,10 (10,36)	14	30.06.2012	30.12.2018					
10 Jahre 5 1 nein	3,20 (3,23)	3,45 (3,48)	3,85 (3,89)	4,15 (4,19)	4,65 (4,70)	5,25 (5,32)	5,95 (6,04)	6,45 (6,55)	7,55 (7,69)	9,85 (10,09)	18	30.06.2012	30.12.2020					
5 2 nein	3,25 (3,28)	3,50 (3,53)	3,90 (3,94)	4,20 (4,24)	4,70 (4,76)	5,30 (5,37)	6,00 (6,09)	6,50 (6,61)	7,60 (7,74)	9,90 (10,15)	16	30.06.2013	30.12.2020					
10 1 nein	3,75 (3,79)	4,00 (4,04)	4,40 (4,45)	4,70 (4,76)	5,20 (5,27)	5,80 (5,88)	6,50 (6,61)	7,00 (7,12)	8,10 (8,26)	10,40 (10,67)	18	30.06.2012	30.12.2020					
10 2 nein	3,80 (3,84)	4,05 (4,09)	4,45 (4,50)	4,75 (4,81)	5,25 (5,32)	5,85 (5,94)	6,55 (6,66)	7,05 (7,17)	8,15 (8,32)	10,45 (10,72)	16	30.06.2013	30.12.2020					
10 3 nein	3,85 (3,89)	4,10 (4,14)	4,50 (4,55)	4,80 (4,86)	5,30 (5,37)	5,90 (5,99)	6,60 (6,71)	7,10 (7,23)	8,20 (8,37)	10,50 (10,78)	14	30.06.2014	30.12.2020					
12 Jahre 5 1 nein	3,25 (3,28)	3,50 (3,53)	3,90 (3,94)	4,20 (4,24)	4,70 (4,76)	5,30 (5,37)	6,00 (6,09)	6,50 (6,61)	7,60 (7,74)	9,90 (10,15)	22	30.06.2012	30.12.2022					
5 2 nein	3,30 (3,33)	3,55 (3,58)	3,95 (3,99)	4,25 (4,30)	4,75 (4,81)	5,35 (5,42)	6,05 (6,14)	6,55 (6,66)	7,65 (7,80)	9,95 (10,20)	20	30.06.2013	30.12.2022					
10 1 nein	3,90 (3,94)	4,15 (4,19)	4,55 (4,60)	4,85 (4,91)	5,35 (5,42)	5,95 (6,04)	6,65 (6,76)	7,15 (7,28)	8,25 (8,42)	10,55 (10,83)	22	30.06.2012	30.12.2022					
10 2 nein	3,95 (3,99)	4,20 (4,24)	4,60 (4,65)	4,90 (4,96)	5,40 (5,47)	6,00 (6,09)	6,70 (6,81)	7,20 (7,33)	8,30 (8,47)	10,60 (10,88)	20	30.06.2013	30.12.2022					
10 3 nein	4,00 (4,04)	4,25 (4,30)	4,65 (4,70)	4,95 (5,01)	5,45 (5,52)	6,05 (6,14)	6,75 (6,86)	7,25 (7,38)	8,35 (8,52)	10,65 (10,93)	18	30.06.2014	30.12.2022					
15 Jahre 5 1 nein	3,25 (3,28)	3,50 (3,53)	3,90 (3,94)	4,20 (4,24)	4,70 (4,76)	5,30 (5,37)	6,00 (6,09)	6,50 (6,61)	7,60 (7,74)	9,90 (10,15)	28	30.06.2012	30.12.2025					
5 2 nein	3,30 (3,33)	3,55 (3,58)	3,95 (3,99)	4,25 (4,30)	4,75 (4,81)	5,35 (5,42)	6,05 (6,14)	6,55 (6,66)	7,65 (7,80)	9,95 (10,20)	26	30.06.2013	30.12.2025					
10 1 nein	4,05 (4,09)	4,30 (4,35)	4,70 (4,76)	5,00 (5,06)	5,50 (5,58)	6,10 (6,19)	6,80 (6,92)	7,30 (7,43)	8,40 (8,58)	10,70 (10,99)	28	30.06.2012	30.12.2025					
10 2 nein	4,10 (4,14)	4,35 (4,40)	4,75 (4,81)	5,05 (5,11)	5,55 (5,63)	6,15 (6,24)	6,85 (6,97)	7,35 (7,49)	8,45 (8,63)	10,75 (11,04)	26	30.06.2013	30.12.2025					
10 3 nein	4,15 (4,19)	4,40 (4,45)	4,80 (4,86)	5,10 (5,17)	5,60 (5,68)	6,20 (6,30)	6,90 (7,02)	7,40 (7,54)	8,50 (8,68)	10,80 (11,09)	24	30.06.2014	30.12.2025					
20 Jahre 5 1 nein	3,30 (3,33)	3,55 (3,58)	3,95 (3,99)	4,25 (4,30)	4,75 (4,81)	5,35 (5,42)	6,05 (6,14)	6,55 (6,66)	7,65 (7,80)	9,95 (10,20)	38	30.06.2012	30.12.2030					
5 2 nein	3,35 (3,38)	3,60 (3,63)	4,00 (4,04)	4,30 (4,35)	4,80 (4,86)	5,40 (5,47)	6,10 (6,19)	6,60 (6,71)	7,70 (7,85)	10,00 (10,25)	36	30.06.2013	30.12.2030					
10 1 nein	4,15 (4,19)	4,40 (4,45)	4,80 (4,86)	5,10 (5,17)	5,60 (5,68)	6,20 (6,30)	6,90 (7,02)	7,40 (7,54)	8,50 (8,68)	10,80 (11,09)	38	30.06.2012	30.12.2030					
10 2 nein	4,20 (4,24)	4,45 (4,50)	4,85 (4,91)	5,15 (5,22)	5,65 (5,73)	6,25 (6,35)	6,95 (7,07)	7,45 (7,59)	8,55 (8,73)	10,85 (11,14)	36	30.06.2013	30.12.2030					
10 3 nein	4,25 (4,30)	4,50 (4,55)	4,90 (4,96)	5,20 (5,27)	5,70 (5,78)	6,30 (6,40)	7,00 (7,12)	7,50 (7,64)	8,60 (8,78)	10,90 (11,20)	34	30.06.2014	30.12.2030					

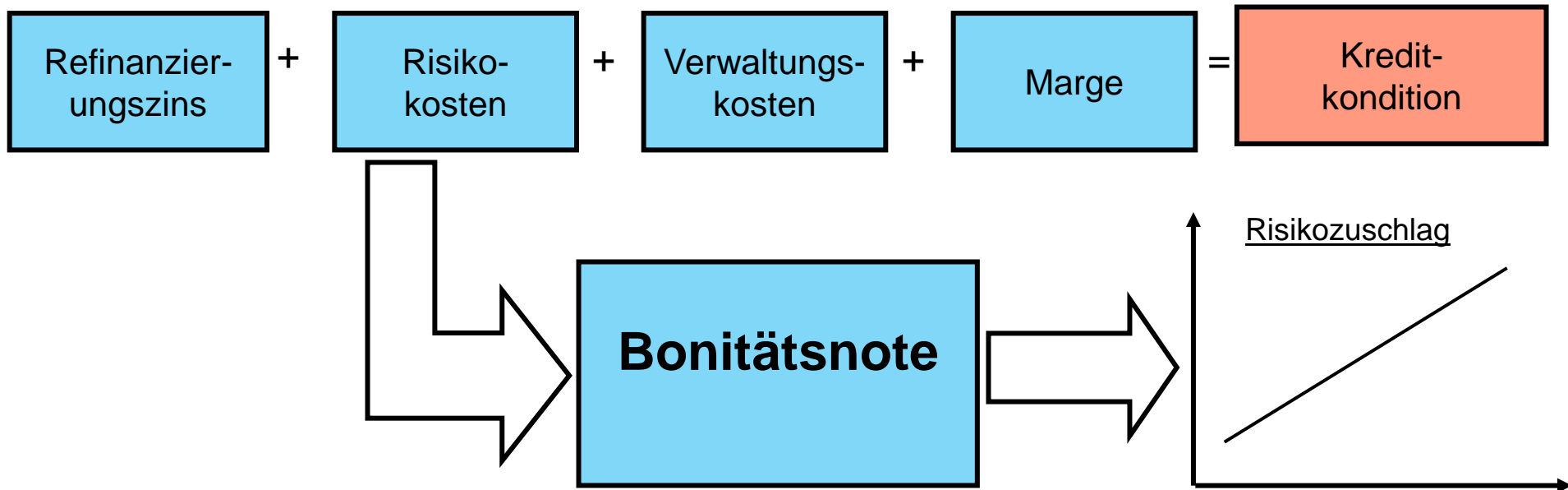
Wie lassen sich Finanzierungskosten beeinflussen?



Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

Die Bonität des Unternehmens



Die Höhe der Risikozuschläge ermittelt sich auf Basis statistisch-mathematischer Erhebungen auf Bundesebene (BVR-Rating)!



Die Bonitätsnote aus dem BVR-Rating Landwirtschaft

1. Persönlichkeit und Qualifikation des Betriebsinhabers
2. Markt / Branche
3. Kundenbeziehung
4. Wirtschaftliche Verhältnisse
5. Weitere Tätigkeitsentwicklung

Wie lassen sich Finanzierungskosten beeinflussen?



Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

Entwicklung Milchpreis



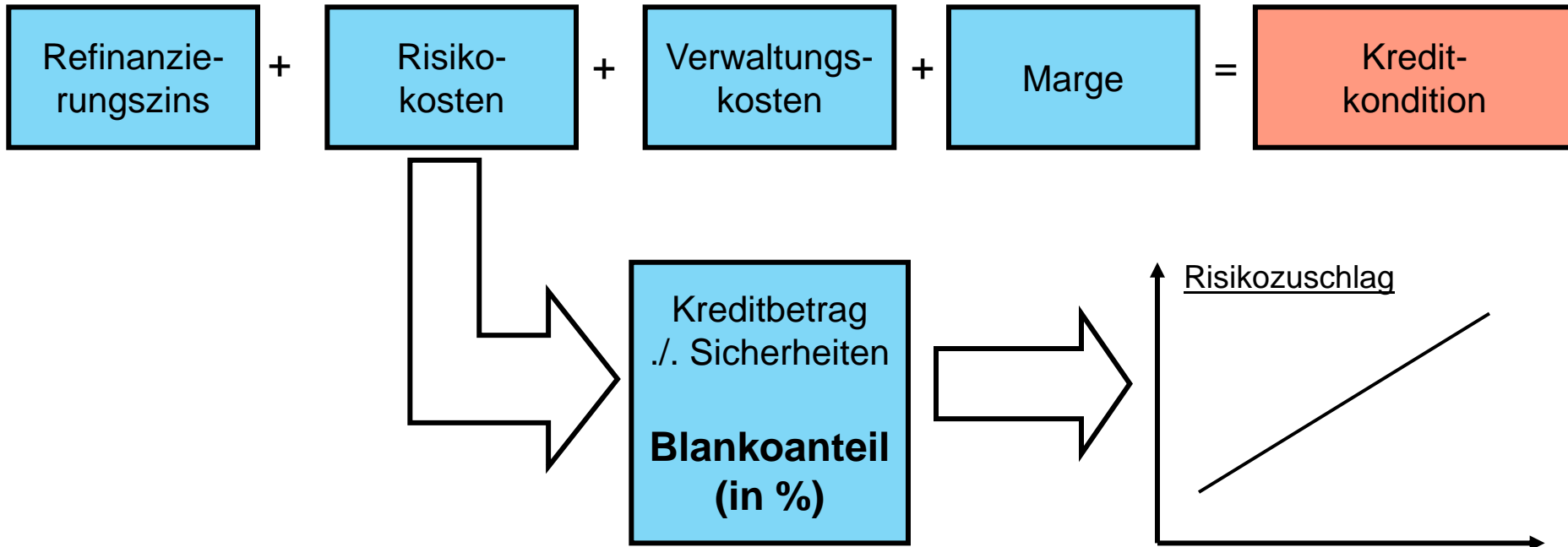
Wodurch lassen sich Finanzierungskosten beeinflussen?



Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

Werthaltige Sicherheiten



Die Höhe der Risikozuschläge ermittelt sich auf Basis statistisch-mathematischer Erhebungen auf Bundesebene (BVR-Rating)!



Der Bodenwert

- 1. Beleihungswert = Marktwert
- 2. Beleihungsgrenze = Wert der Sicherheit

Beispiel:

Beleihungswert	15.000 EUR/ha
Beleihungsgrenze (80 %)	12.000 EUR/ha

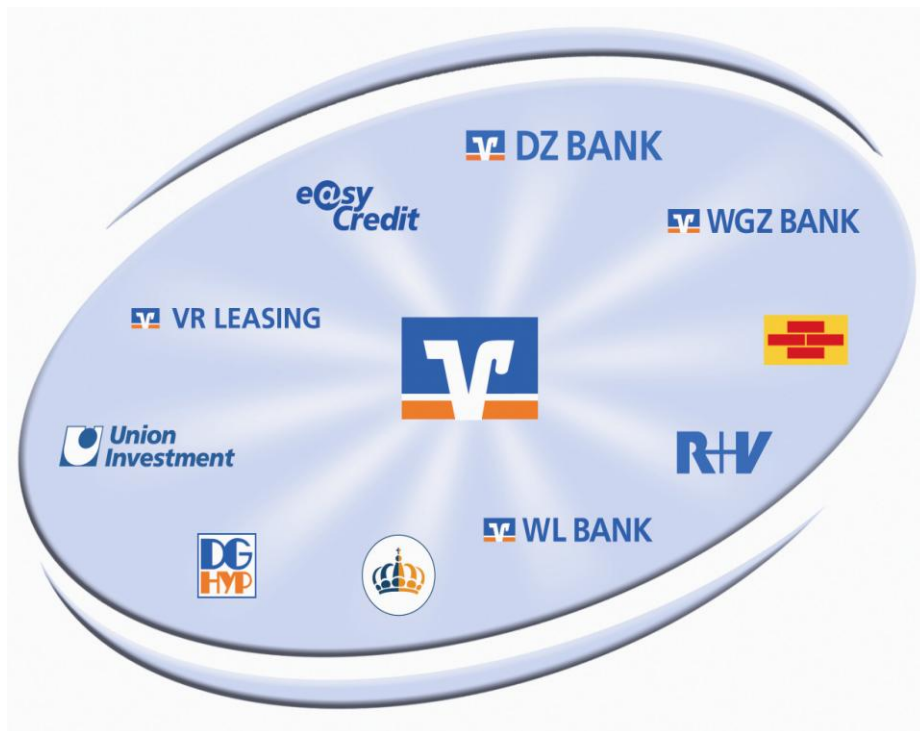


Fazit

1. Flächensicherungsstrategie
2. Mittel- bis langfristige Zukunftsplanungen
3. Ertrags- und Liquiditätsplanung
4. Risikomanagement
5. Kommunikation mit Ihrer Bank



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



**Ihre
VR-Bank eG Schwerin**

Bereich Landwirtschaft

Volker Schmidt

E-Mail: volker.schmidt@vr-bank.de

Telefon (0385) 5490-483