

Welchen Wert hat der Boden aus betriebswirtschaftlicher Sicht ?

Inhalt:

- Einflußfaktoren auf Preisbildung
- Grenzkostenrechnung
- Welchen Kaufpreis kann ich mir leisten ?

➤ Einflussfaktoren auf Preisbildung (Pacht und Kauf)

❖ Marktsituation

❖ Ertragsfähigkeit LN

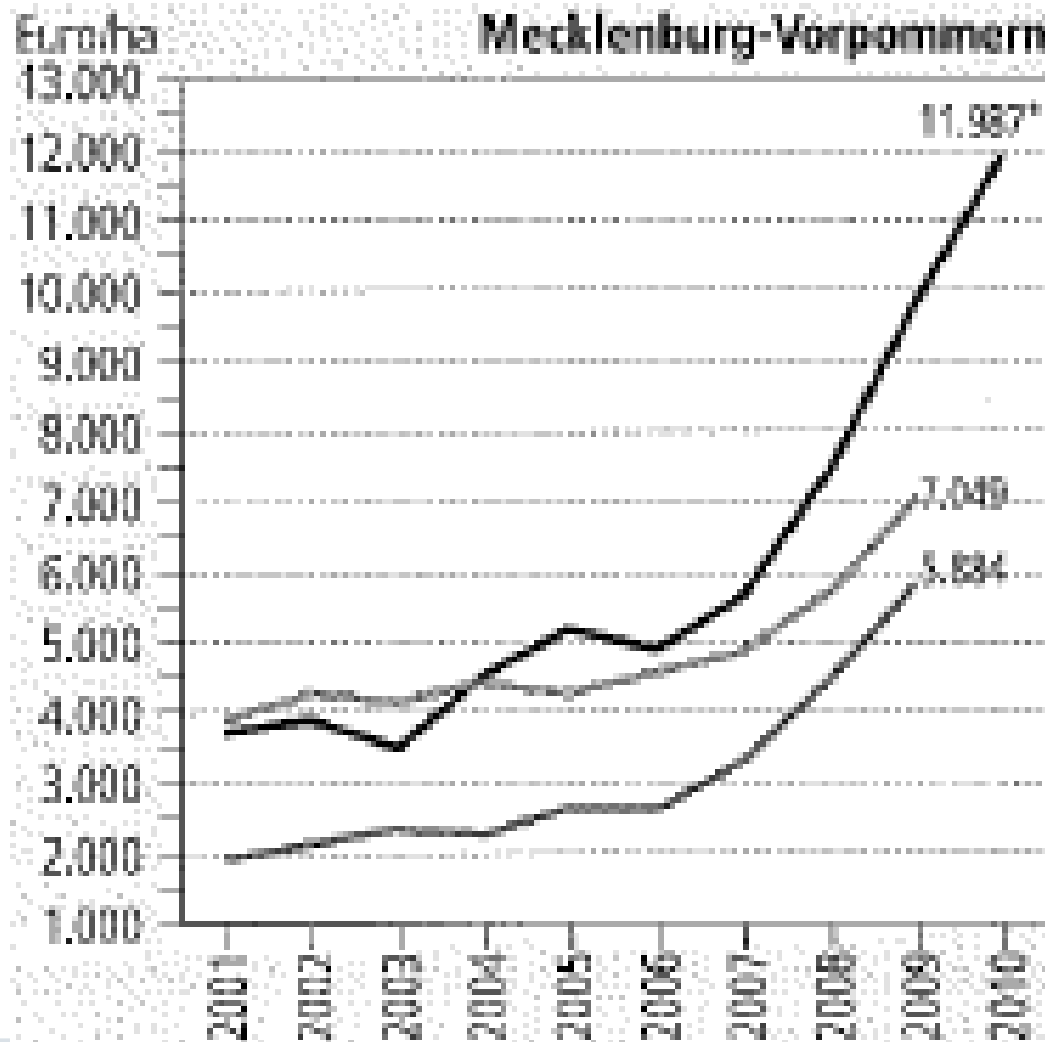
- ✓ Bonität der Flächen und Nutzungsart
- ✓ Wasserversorgung

❖ Marktsituation

Überblick zur Bodenpreisentwicklung

	1999	2001	2003	2005	2007	2009	1999 - 2009		St / Jahr
Land	€/ha	€/ha	€/ha	€/ha	€/ha	€/ha	€/ha	%	
Brandenburg	2.595	2.460	2.671	2.585	3.024	4.715	2.120	82%	8%
MV	3.415	3.918	4.181	4.306	4.862	7.049	3.634	106%	11%
Sachsen-Anhalt	3.805	4.304	4.700	5.345	5.055	7.281	3.476	91%	9%
Sachsen	4.541	4.004	4.329	4.116	4.846	5.262	721	16%	2%
Thüringen	4.816	4.576	4.588	4.135	4.369	5.186	370	8%	1%
SH	11.317	11.655	12.087	12.273	12.088	16.085	4.768	42%	4%
Niedersachsen	12.756	14.171	13.886	13.236	13.582	14.281	1.525	12%	1%
NRW	25.956	27.298	25.970	25.869	26.750	26.841	885	3%	0%
Hessen	16.937	13.537	13.754	12.993	12.775	12.471	-4.466	-26%	-3%
Rheinland-Pfalz	9.689	10.129	10.073	8.546	8.894	9.604	-85	-1%	0%
Saarland	10.062	8.907	8.324	8.708	9.066	10.078	16	0%	0%
Baden Württemberg	18.649	19.239	19.064	18.930	18.305	19.012	363	2%	0%
Bayern	25.914	24.307	22.848	22.326	23.431	25.052	-862	-3%	0%

Überblick zur Bodenpreisentwicklung in den Ländern



11.987* € Stand 30.09.2010

BVVG Verkäufe zum Verkehrswert

7.049 €
Verkäufe zum Verkehrswert insgesamt

Differenz: 4.938 €

5.884 € EALG Verkäufe

➤ Einflussfaktoren auf Preisbildung (Pacht und Kauf)

❖ Ertragsfähigkeit LN

Frage: Welcher Ertrag für die Bedienung von Pacht oder Kapitaldienst kann mit dem betrachteten Gegenstand (i.d.F. Boden) realisiert werden ?

Methode: Grenzkostenrechnung

Definition: Die Grenzkostenrechnung stellt eine Variante der => *Teilkostenrechnung* dar und ordnet den Zurechnungsobjekten die => *Grenzkosten* zu.

Der Begriff Grenzkostenrechnung wird häufig synonym für die
=> *Deckungsbeitragsrechnung* verwandt.

(Quelle: Wikipedia)

➤ Grenzkostenrechnung – Beispiel Getreideproduktion

Ackerzahl:	40	
Ertragsniveau	75 dt/ha	
Verkaufspreis	15 €/dt	
Erlös	1125	€/ha
Saatgut	75	€/ha
Düngemittel	200	€/ha
PS-Mittel	106	€/ha
so. Direktkosten	44	€/ha
Arbeitserledigungskosten	318	€/ha
Gebäudekosten	14	€/ha
Grundst., BWV	20	€/ha
verbleiben	348	€/ha

➤ Grenzkostenrechnung – Beispiel Getreideproduktion

verbleiben	348	€/ha
Betriebsprämie	274	€/ha
verbleiben gesamt	622	€/ha

Kapitalisierung (6 %) - Kapitalisierungsfaktor: 16,67

Ertragswert: - 10.369 €/ha

**Ausreichend, um Überblick zu bekommen, was
mit einer (mehreren Fruchtarten) möglich ist**

aber

**auch ausreichend für Einzelentscheidung
in meinem/unserem
Unternehmen ?**

➤ Welchen Pacht-/Kaufpreis kann **ich mir** leisten ?

❖ Einflußfaktoren

- ✓ Ertragsfähigkeit des Unternehmens
 - Qualität der genutzten Produktionsgrundlage Boden
 - Praktizierte Produktionsverfahren
 - Grad der Beherrschung der Verfahren
- ✓ Kapitalstruktur des Unternehmens
- ✓ Verschleißgrad (Investitionsstau ?)
- ✓ Unternehmensziele !

❖ Instrument

- ✓ **Betriebsentwicklungsplan incl. Cash-Flow-Rechnung**

➤ Beispielrechnung

Betriebstyp:	Gemischtbetrieb		
Flächenausstattung:		2500 ha	
	dar.	2000 Ackerland	
		500 Grünland	
Milchreferenzmenge:		6.500.000 kg	
Qualität der LN	Bonität	38 AZ	
		35 GZ	
	Niederschlag	650 mm/Jahr	
durchgeführte Produktionsverfahren:	- Marktfruchtproduktion	- Getreide	
		- Raps	
	- Futterproduktion		
	- Rinderproduktion	- Milchproduktion	
		- Jungrinderaufzucht	
Naturalleistungen:	Getreide	75 dt/ha	
	Raps	43 dt/ha	
	Milch	9.800 kg/Kuh+Jahr	

➤ Beispielrechnung – Welchen Kaufpreis kann ich mir leisten ?

Charakterisierung Fallbeispiele

		Beispiel 1	Beispiel 2
Eigentum an LN	ha	1500	0
durchschnittlicher Anschaffungspreis	€/ha	3600	
Pachtpreisniveau	€/ha	180	180
Investitionsstau ?		nein	nein
Fremdkapitalzinsen	€	167.000	84.386
Tilgungen (durchschnittliche Schuldentilgungsdauer 10 Jahre)	€	225.000	183.000
Tilgungen - durchschnittliche Tilgungsdauer Kredite aus Abbau Investitionsstau -15 Jahre			
Investitionsstau			
Gebäude	€	0	0
Maschinen techn. Anlagen	€	0	0

➤ Beispielrechnung – Welchen Kaufpreis kann ich mir leisten ?

Charakterisierung Fallbeispiele

		Beispiel 3	Beispiel 4
Eigentum an LN	ha	1.500	0
durchschnittlicher Anschaffungspreis	€/ha	3.600	
Pachtpreisniveau	€/ha	180	180
Investitionsstau ?		ja	ja
Fremdkapitalzinsen	€	183.113	100.499
Tilgungen (durchschnittliche Schuldentilgungsdauer 10 Jahre)	€	186.058	144.058
Tilgungen - durchschnittliche Tilgungsdauer Kredite aus Abbau Investitionsstau -15 Jahre		150.000	150.000
Investitionsstau			
Gebäude	€	1.500.000	1.500.000
Maschinen techn. Anlagen	€	750.000	750.000

➤ Beispielrechnung – Welchen Kaufpreis kann ich mir leisten ?

- Anspruch:**
- Sicherung sämtlicher LN für das Unternehmen durch Pacht oder Kauf
 - keine Veränderung des Eigenkapitalanteiles
 - Finanzierung von Ersatzinvestitionen entsprechend dem gegebenen Eigenkapitalanteil
 - Aufhebung des ggf. vorhandenen Investitionsstaus
 - 25 % des Jahresüberschusses sollen verteilt werden

Frage: Welcher Pachtpreis kann maximal gezahlt werden ?

oder

Welcher Kaufpreis kann maximal gezahlt werden ?

➤ Beispielrechnung – Welchen Kaufpreis kann ich mir leisten ?

Beispiel 1: 1.500 ha Eigenland, kein Investitionsstau

Beispiel 2: kein Eigentumsland, kein Investitionsstau

		Beispiel 1	Beispiel 2
1.	Periodenergebnis/Jahresüberschuß	350.000	201.527
	Landpacht	218.000	450.000
2. +/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	650.000	650.000
3. +/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	0	0
4. +/-	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0
5. -/+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
6. -/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0	0
7. +/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0	0
8. +/-	Ein- und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0
9. =	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 8)	1.218.000	1.301.527

➤ Beispielrechnung – Welchen Kaufpreis kann ich mir leisten ?

Beispiel 1 1.500 ha Eigenland, kein Investitionsstau
Beispiel 2 kein Eigentumsland, kein Investitionsstau

	Beispiel 1	Beispiel 2
10. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
11. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0
12. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0
13. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	650.000	650.000
14. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0
15. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
16. + Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen	0	0
17. - Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen	0	0
18. + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
19. - Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
20. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit + (Summe aus 10 bis 19)	-650.000	-650.000

➤ Beispielrechnung – Welchen Kaufpreis kann ich mir leisten ?

Beispiel 1 1.500 ha Eigenland, kein Investitionsstau

Beispiel 2 kein Eigentumsland, kein Investitionsstau

	Beispiel 1	Beispiel 2
21. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	
22. - Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter (Dividenden, Erwerb eigener Anteile, Eigenkapitalrückzahlungen, andere Ausschüttungen)	87.500	50.382
23. + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	195.000	195.000
24. - Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (durchschnittliche Schuldentilgungsdauer 10 Jahre (ohne Investitionsstau))	225.000	183.000
25. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit + (Summe aus 21 bis 24)	-117.500	-38.382

➤ Beispielrechnung – Welchen Kaufpreis kann ich mir leisten ?

Beispiel 1 1.500 ha Eigenland, kein Investitionsstau

Beispiel 2 kein Eigentumsland, kein Investitionsstau

	Beispiel 1	Beispiel 2
9. = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 8)	1.218.000	1.301.527
20. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit + (Summe aus 10 bis 19)	-650.000	-650.000
25. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit + (Summe aus 21 bis 24)	-117.500	-38.382
26. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Zf. 9, 20, 25)	450.500	613.145

➤ Beispielrechnung – Welchen Kaufpreis kann ich mir leisten ?

Beispiel 3: 1.500 ha Eigenland, Investitionsstau - Gebäude 1,5 Mio. € Maschinen ... 750 T€

Beispiel 4: kein Eigentumsland, Investitionsstau - Gebäude 1,5 Mio. € Maschinen 750 T€

		Beispiel 3	Beispiel 4
1.	Periodenergebnis/Jahresüberschuß	452.316	334.501
	Landpacht	218.000	450.000
2.	+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	500.000	500.000
3.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	0	0
4.	+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0
5.	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
6.	-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0	0
7.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0	0
8.	+/- Ein- und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0
9.	= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 8)	1.170.316	1.284.501

➤ Beispielrechnung – Welchen Kaufpreis kann ich mir leisten ?

Beispiel 3: 1.500 ha Eigenland, Investitionsstau - Gebäude 1,5 Mio. € Maschinen ... 750 T€

Beispiel 4: kein Eigentumsland, Investitionsstau - Gebäude 1,5 Mio. € Maschinen 750 T€

	Beispiel 3	Beispiel 4
10. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
11. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0
12. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0
13. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	2.750.000	2.750.000
14. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0
15. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
16. + Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen	0	0
17. - Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen	0	0
18. + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
19. - Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
20. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit + (Summe aus 10 bis 19)	-2.750.000	-2.750.000

➤ Beispielrechnung – Welchen Kaufpreis kann ich mir leisten ?

Beispiel 3: 1.500 ha Eigenland, Investitionsstau - Gebäude 1,5 Mio. € Maschinen ... 750 T€

Beispiel 4: kein Eigentumsland, Investitionsstau - Gebäude 1,5 Mio. € Maschinen 750 T€

	Beispiel 3	Beispiel 4
21. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen		
22. - Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter (Dividenden, Erwerb eigener Anteile, Eigenkapitalrückzahlungen, andere Ausschüttungen)	113.079	83.625
23. + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	2.400.000	2.400.000
24. - Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (durchschnittliche Schuldentilgungsdauer 10 Jahre (ohne Investitionsstau))	336.058	294.058
25. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit + (Summe aus 21 bis 24)	1.950.863	2.022.317

➤ Beispielrechnung — Welchen Kaufpreis kann ich mir leisten ?

Beispiel 3: 1.500 ha Eigenland, Investitionsstau - Gebäude 1,5 Mio. € Maschinen ... 750 T€

Beispiel 4: kein Eigentumsland, Investitionsstau - Gebäude 1,5 Mio. € Maschinen 750 T€

		Beispiel 3	Beispiel 4
9.	= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 8)	1.170.316	1.284.501
20.	= Cashflow aus der Investitionstätigkeit + (Summe aus 10 bis 19)	-2.750.000	-2.750.000
25.	= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit + (Summe aus 21 bis 24)	1.950.863	2.022.317
26.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Zf. 9, 20, 25)	371.179	556.818

➤ Beispielrechnung – Welchen Kaufpreis kann ich mir leisten ?

Anspruch: A - maximale Pacht für LN, die nicht im Eigentum
 B - maximaler Kaufpreis für verbleibende gepachtete LN

	Beispiel 1	Beispiel 2
26. Zahlungsveränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Zf. 9, 20, 25)	450.500	613.145
relevante landwirtschaftliche Nutzfläche - ha	1.000	2.500
maximale Pacht (€/ha)	451	245
KF - 16,67 6,00% Verzinsung maximaler Kaufpreis Restfläche (€/ha) max. durchschnittliche Anschaffungskosten bei Volleigentum (€/ha)	7.508 5.163	4.088
KF - 33,33 3,00% Verzinsung maximaler Kaufpreis Restfläche (€/ha) max. durchschnittliche Anschaffungskosten bei Volleigentum (€/ha)	15.015 8.166	8.174
KF - 94,95 1,00% Verzinsung maximaler Kaufpreis Restfläche (€/ha) max. durchschnittliche Anschaffungskosten bei Volleigentum (€/ha)	42.773 19.269	23.286

➤ Beispielrechnung – Welchen Kaufpreis kann ich mir leisten ?

Anspruch: A - maximale Pacht für LN, die nicht im Eigentum
 B - maximaler Kaufpreis für verbleibende gepachtete LN

	Beispiel 3	Beispiel 4
26. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Zf. 9, 20, 25)	371.179	556.818
relevante landwirtschaftliche Nutzfläche - ha	1.000	2.500
maximale Pacht (€/ha)	371	223
KF - 16,67 6,00% Verzinsung maximaler Kaufpreis Restfläche (€/ha) max. durchschnittliche Anschaffungskosten bei Volleigentum (€/ha)	6.186 4.635	3.712
KF - 33,33 3,00% Verzinsung maximaler Kaufpreis Restfläche (€/ha) max. durchschnittliche Anschaffungskosten bei Volleigentum (€/ha)	12.371 7.108	7.423
KF - 94,95 1,00% Verzinsung maximaler Kaufpreis Restfläche (€/ha) max. durchschnittliche Anschaffungskosten bei Volleigentum (€/ha)	35.242 16.257	21.147

Fazit:

- ✓ Der Wert des Bodens aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist aus dem Ertragswert abzuleiten.
- ✓ für zahlbare Pacht-/Kaufpreise ist die Grobkalkulation über Grenzkostenrechnung möglich.
- ✓ Einzelentscheidung über die Höhe von zu leistenden Pacht- oder Kaufpreisen und Umfänge von Landkäufen im landwirtschaftlichen Unternehmen sind individuell. Sie können nur über eine spezifische Einzelfallbeurteilung gefällt werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!