

# Den neuen Stall optimal finanzieren

## Finanzierungsstrategien an ausgewähltem Beispiel erläutert

Beim Bau des neuen Stalles muss die Technik bis ins Detail geplant werden. Genauso wichtig ist, dass die Finanzierung passgenau auf die Maßnahme abgestimmt ist. Anhand eines Betriebsbeispiels zum Ausbau der Milcherzeugung erläutert Bernhard Gründken von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen wie der Landwirt dabei vorgehen kann.

Die familiäre und betriebliche Situation bildet die Basis für den geplanten Ausbau der Milchviehhaltung. Zunächst wird der Kapitalbedarf möglichst realistisch ermittelt. Die Finanzierung wird hinsichtlich der Laufzeit und Ausgestaltung der Darlehen auf die Maßnahme abgestellt. Besonderer Wert wird auf die Sicherstellung der Liquidität gelegt. Damit sind die Weichen für die Zukunft gestellt.

### Ausgangslage im Praxisbeispiel

Anhand des hier skizzierten Beispielbetriebs „Assmann“ wird deutlich, worauf Landwirte bei ihren Wachstumsplänen achten sollten: Lutz Assmann führt mit seiner Frau und einem Auszubildenden einen intensiven Milchviehbetrieb mit rund 85 Kühen auf 80 ha landwirtschaftlicher Fläche. Davon ist etwa die Hälfte gepachtet. Der Boxenlaufstall aus dem Jahr 1983 wurde 2005 durch Auslagerung der weiblichen Nachzucht und Umbau dieser Plätze auf die heutige Kuhzahl erweitert. Assmann hat die Produktion mit einer Leistung von etwa 8 500 kg Milch je Kuh gut im Griff. Auch die Wirtschaftlichkeit des Gesamtbetriebes stimmt. Das zeigen die Kennzahlen der Tabelle 1, die einen Schnitt der letzten Jahre darstellen. Allerdings ist die arbeitswirtschaftliche Belastung der Familie immer größer geworden. Allein das Melken

nimmt morgens und abends in dem alten Melkstand jeweils über zwei Stunden in Anspruch. Hier muss dringend Abhilfe geschaffen werden. Außerdem wird der Sohn Thomas im nächsten Jahr seine landwirtschaftliche Ausbildung abschließen. Er möchte in den Betrieb einsteigen. Der Standort bietet Erweiterungsmöglichkeiten und so soll

Maßnahme	Einheit	€/Einheit	Summe netto	Summe brutto
Anbau Kuhstall	60 Plätze	5.067 €	304.000 €	361.760 €
Erweiterung Fahrstilo	1000 m <sup>3</sup>	46 €	46.000 €	54.740 €
Automatische Melksysteme	2 Stück	125.000 €	250.000 €	297.500 €
Vieh- und Umlaufvermögen *	60 Tiere	2.000 €		120.000 €
Zukauf Milchquote	500.000 kg	0,10 €		50.000 €
<b>Gesamtsumme</b>			<b>600.000 €</b>	<b>884.000 €</b>
Gesamtsumme (brutto)			884.000 €	
abzüglich Eigenmittel und AFP Zuschuss			190.000 €	
abzüglich Erstattung Vorsteuer			114.000 €	
<b>Fremdkapitalbedarf</b>			<b>580.000 €</b>	
* Färsenzukauf und Vorfinanzierung Futter				

die Milcherzeugung von 85 Kühen auf 145 Kühen deutlich aufgestockt werden.

Der Betrieb soll künftig in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) geführt werden. Damit kann Assmann zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen. Zum einen soll der Sohn Thomas in die Unternehmensführung eingebunden werden und nicht nur das Gefühl einer mithelfenden Familienar-

**Tabelle 1: Kennzahlen im Betrieb Assmann in der Ist-Situation und der Planung**

Rentabilität	85 Kühe Ist-Situation *	145 Kühe Ziel-Planung
Gewinn	76.000 €	104.825 €
<b>Stabilität</b>		
Eigenkapitalquote (Eigenkapital zu Gesamtvermögen)	89 %	60 %
Eigenkapitalveränderung im Unternehmen (Gewinn - Entnahmen + Einlagen)	36.000 €	39.025 €
Kapitaldienst aus Zins und Tilgung	22.344 €	76.724 €
<b>Liquidität</b>		
Langfristige Kapitaldienstgrenze (Eigenkapitalbildung beim Unternehmer + Fremdkapitalzinsen)	41.175 €	50.226 €
Cash Flow III (Geldüberschuss, Geldbedarf) (Gewinn + Abschreibungen + Einlagen - Entnahmen - Tilgung)	40.331 €	39.698 €
* im Schnitt der Jahre		

beitskraft haben. Zum anderen kann sich Lutz Assmann damit als so genannter Investor die

etwa 114 000 Euro. Aus den Angebotsvergleichen und Ausschreibungen kristallisiert sich ein gesamter Kapitalbedarf von 884 000 Euro heraus (Tabelle 2). Darin sind auch die Mittel für das Vieh- und Umlaufvermögen und der eventuelle Kauf von Milchquoten enthalten. Wenn der Stall fertig ist, muss auch produziert werden. Selbst wenn Assmann die Nachzucht auf seinem eigenen Betrieb hätte, könnte er so viele Tiere nicht vorhalten beziehungsweise kurzfristig nachschieben.

Die Position Vieh- und Umlaufvermögen darf also nicht unberücksichtigt bleiben. Vieh- und Umlaufvermögen sowie die Milchquote werden von der Gesellschaft gekauft und hier über Einlagen finanziert. Assmann weiß aus dem Gespräch mit den Berufskollegen, dass häufig noch nicht einkalkulierte Ausgaben dazu kommen oder manches teurer wird. Er setzt daher sein bares Eigenkapital nicht voll ein, sondern behält etwa fünf bis zehn Prozent der Bausumme als eiserne Reserve zurück.

Wenn es dann wider Erwarten wirklich teurer werden würde, könnte er die Lücke selbst schlie-

Vorsteuer auf die Stallbauerweiterung und die Melktechnik vom Finanzamt wieder holen. Er verpachtet nach Fertigstellung den Stall an die Gesellschaft. Die Sache hat natürlich einen Pferdefuß: Auf die Pacht entfällt eine Umsatzsteuer, die er an das Finanzamt abführen muss. Er hat aber durch die Erstattung der Vorsteuer in der Finanzierung gleich einen erheblichen Liquiditätsvorteil. Der beläuft sich auf

**Tabelle 3: Finanzierung der Erweiterung der Milchviehhaltung von 85 auf 145 Kühe**

Darlehen	Valuta €	Kreditgeber	Art*	Zinssatz	Laufzeit	Zinsbindung	Modalitäten	Kapitaldienst € je Jahr
vorhandene Kredite gesamt	120.000 €	verschieden		4,50 %	15			22.344 €
Kredit Stallbau, Fahrstilo	350.000 €	Hausbank	A	3,50 %	20	15	ein Jahr tilgungsfrei, 10 % Sondertilgungsoption, monatlicher Kapitaldienst, 15 Jahre Zinsbindung	25.515 €
Kredit Melktechnik	230.000 €	Landwirtschaftliche Rentenbank	A	2,50 %	10	10	ein Jahr tilgungsfrei, vierteljährlicher Kapitaldienst, LR-top Kondition (Junglandwirt, evtl. Programm Nachhaltigkeit)	28.865 €
<b>Kredite insgesamt</b>	<b>700.000 €</b>							<b>76.724 €</b>

\* A = Annuitätendarlehen; R = Raten- oder Tilgungsdarlehen

Übersichten: B. Gründken

ßen und brauchte nicht nachfinanzieren. Frühzeitig wird das geplante Vorhaben mit der Bank besprochen und die mögliche Finanzierung ausgelotet. Eine Rücklage von 40 000 Euro soll als Notgroschen dienen. Das weitere Eigenkapital und der AFP-Zuschuss sowie der Junglandwirtzuschuss summieren sich auf 190 000 Euro. Die Vorsteuer Rückerstattung beträgt 114 000 Euro.

### Auf die Investition abstimmen

Insgesamt 580 000 Euro müssen neben den vorhandenen Verbindlichkeiten von 120 000 Euro finanziert werden. Rund 350 000 Euro netto werden in das Gebäude mit Güllekeller und die Fahriloerweiterung gesteckt. Dieses Anlagevermögen kann sicherlich 20 Jahre genutzt werden. Über einen entsprechenden Zeitraum sollte auch der Kredit zurückgeführt werden. Assmann wünscht sich dafür einen Hausbankkredit. Zwar sind die Mittel im Zinssatz etwas teurer als Mittel der Landwirtschaftlichen Rentenbank. Er möchte sich aber das jetzige niedrige Zinsniveau möglichst lange sichern und handelt eine 15-jährige Zinsbindung aus. Sollte der Zinssatz in zehn Jahren unter dem heutigen Niveau liegen, kann Assmann den Vertrag mit einer Frist von sechs Monaten nach zehn Jahren ohne weitere Kosten kündigen.

Die Bank ist jedoch 15 Jahre gebunden. Mit der Hausbank könnte man sich in Krisenzeiten auch über eine Tilgungsaussetzung leicht verständigen. Außerdem enthält sein Vertrag eine Sondertilgungsoption in Höhe von zehn Prozent des Nennbetrages.

Beim weiteren Kredit in Höhe von 230 000 Euro möchte er dann doch von den günstigen Zinssätzen der Landwirtschaftlichen Rentenbank profitieren. Dieser Kredit entfällt anteilig auf den Kauf der zwei automatischen Melksysteme. Er vereinbart für diesen „Technikkredit“ eine Laufzeit von zehn Jahren bei einem anfänglichen tilgungsfreien Jahr. Da der Sohn Thomas Mitgesellschafter ist, kämen für die Finanzierung sogar die LR-top-Konditionen in Frage. Der Rest wird über die Vorsteuererstattung und das Eigenkapital



**Auch die Betriebsleiter Friedrich und Friedrich-Wilhelm Brocke, Sudeck, haben sich für den Bau eines Stalles entschieden und den Wachstumsschritt zuvor exakt kalkuliert. In diesem Beitrag wird ein anderer Praxisfall beschrieben. Foto: Moe**

abgedeckt. Das gilt auch für den Kapitalbedarf für das Vieh- und Umlaufvermögen und den eventuellen Milchquotenkauf.

Insgesamt muss das Unternehmen anfänglich mit den alten Verbindlichkeiten rund 700 000 Euro an Krediten stemmen. Damit kann er nach dem tilgungsfreien Jahr und der Rückführung der Altkredite die sich selbst gesetzte Grenze von etwa 50 Cent Fremdkapital je kg Jahresmilchmenge einhalten. Doch der Kapitaldienst beläuft sich in den nächsten Jahren auf fast 74 000 Euro jährlich.

### Monatsmilchgeld als Kreditlinie

Assmann wählt Annuitätendarlehen. Zwar zahlt er dann unter dem Strich über die gesamte Laufzeit etwas mehr an Zinsen. Aber der Kapitaldienst ist am Anfang deutlich geringer als bei Ratendarlehen. Das schafft Liquidität. Aufgrund der Sondertilgungsoption könnte er in sehr guten Jahren das Fremdkapital deutlich nach unten drücken und damit Zinsen wieder einsparen.

Für die Kredite sieht Assmann jeweils ein tilgungsfreies Jahr vor. Zwar erhöht das wieder leicht den Kapitaldienst in den Folgejahren. Bis aber alles läuft ist schnell ein Jahr weg. Wenn er im ersten Jahr „nur“ Zinsen zahlen muss, hat er mehr Luft, um diese kritische Phase zu überstehen. Unter Umständen muss während der Bauphase auf die Erstattung der Vorsteuer beziehungsweise auf die Auszahlung

des AFP-Zuschusses länger gewartet werden. Eventuell bieten sich auch Gelegenheiten, Futter oder Düngemittel günstig vorzukaufen. Dafür muss finanzieller Spielraum vorhanden sein, der sich nicht allein über den Notgroschen abdecken lässt.

Eine zweite, höhere Kreditlinie schafft Abhilfe. Neben der normalen Kreditlinie in Höhe von 40 000 Euro, was in etwa einem Monatsmilchgeld entspricht, gewährt die Bank dem Betriebsleiter für die Übergangszeit von zwei Jahren eine zweite Kreditlinie bis zu 100 000 Euro. Als Zinssatz muss Assmann dafür je nach Lage am Geldmarkt etwa vier bis fünf Prozent für die in Anspruch genommene Summe bezahlen.

### Wie rechnet sich der Schritt?

Gegenüber der Ist-Situation mit 85 Kühen kann der Gewinn mit der Erweiterung auf 145 Kühe auf etwa 105 000 Euro gesteigert werden. Unter Berücksichtigung der Entnahmen für den Sohn errechnet sich eine Eigenkapitalbildung von 39 000 Euro jährlich. Allerdings übersteigt der Kapitaldienst für die nächsten Jahre – bis zur Rückführung der Altkredite – die langfristige Kapitaldienstgrenze. Etwa 40 Prozent der Abschreibungssumme muss neben der Abschreibung für die Milchquote herangezogen werden, um die Lücke zu schließen. Damit lässt sich leben. Entscheidend ist, wieviel Geld im Portemonnaie übrig

bleibt. Die dazugehörige Kennziffer, der Cash Flow III, zeigt, was nach Verrechnung aller betrieblichen und privaten Einnahmen und Ausgaben unter dem Strich bleibt. Der Cash Flow III zeigt auf, wieviel Geld noch für Investitionen oder außerplanmäßige Tilgungsleistungen verwendet werden kann. Mit 85 Kühen könnte der Milcherlös um fast 5,5 Cent fallen, ehe Assmann ins Minus rutschte.

Mit der Erweiterung sind es nun nur noch 3 Cent. Der Geldüberschuss beträgt also wie bisher circa 40 000 Euro. Bei dem mit dem Wachstum verbundenen größeren Fremdkapitalbelastung ist es also besonders wichtig, in guten Jahren finanzielle Reserven aufzubauen. Bei den schwankenden Märkten muss ein kurzfristiger Einbruch des Milchpreises von sieben bis acht Cent vom langfristigen Mittel einkalkuliert und abgepuffert werden können. Das würde im Betrieb ein Loch von rund 100 000 Euro reißen.

Neben einer angepassten Kreditlinie von 40 000 bis 50 000 Euro ist also der Aufbau einer Kapitaldienstreserve in etwa gleicher Höhe erforderlich. Auch könnte die Aussetzung der Tilgung beim Hausbankdarlehen zusätzliche Liquidität verschaffen. ■