

Die Bank, die Ihre Sprache spricht.

# DKB – Ihre Landwirtschaftsbank

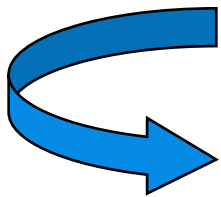
## Finanzierung des Bodenkaufes – die Rolle der Bank

6. Bodenforum der Neuen Landwirtschaft  
Internationale Grüne Woche 2009  
20. Januar 2009

Dr. Wulf-Dietmar Storm, Deutsche Kreditbank AG, Berlin

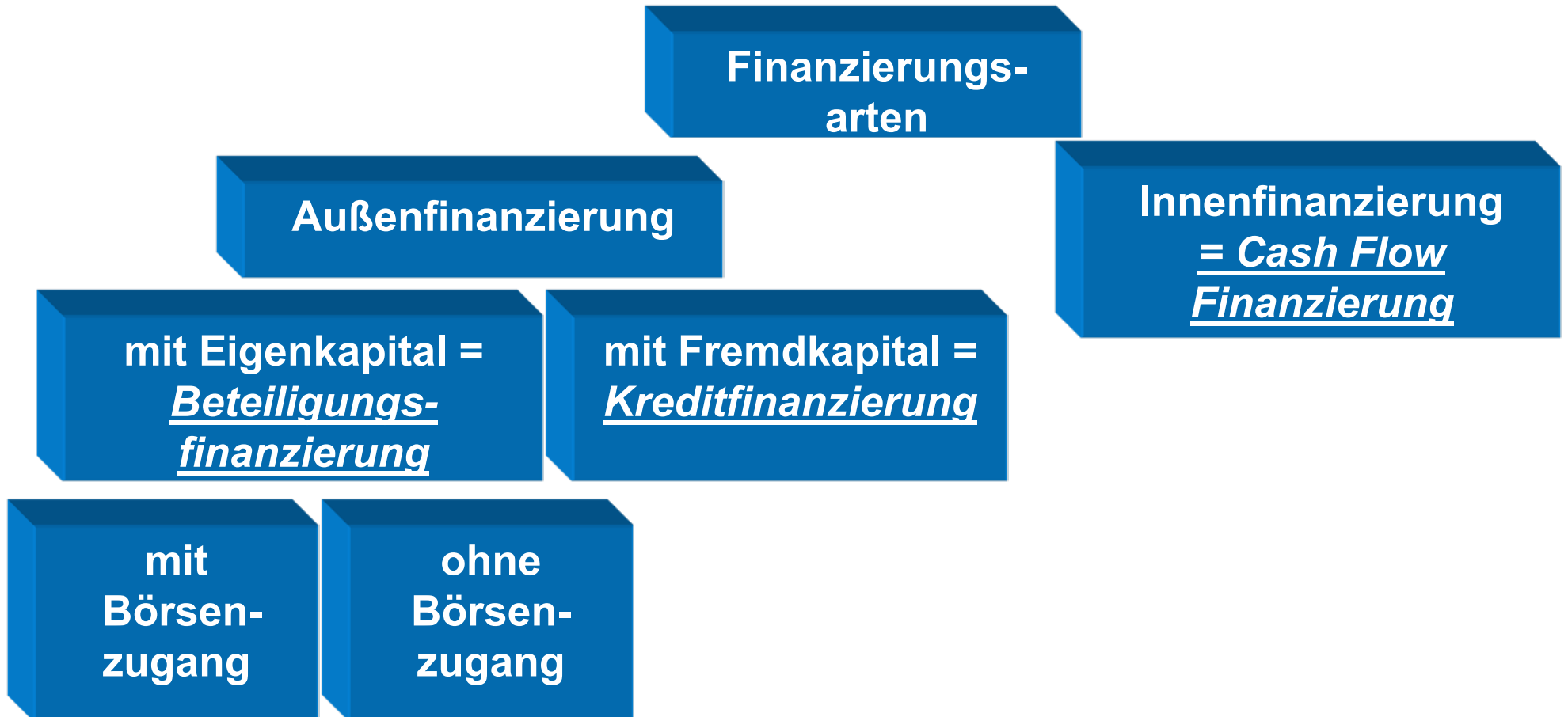
## Eckpunkte des Bodenmarktes aus Bankensicht (nur Ostdeutschland)

	2004	2008
Verkaufsfläche	90.000 ha	100.000 ha
Referenzpreis BVVG	4.200 EUR/ha	6.300 EUR/ha
<b>Volumen</b>	<b>378 Mio. EUR</b>	<b>630 Mio. EUR</b>



**Steigerung des Finanzierungsmarktes um 2/3**

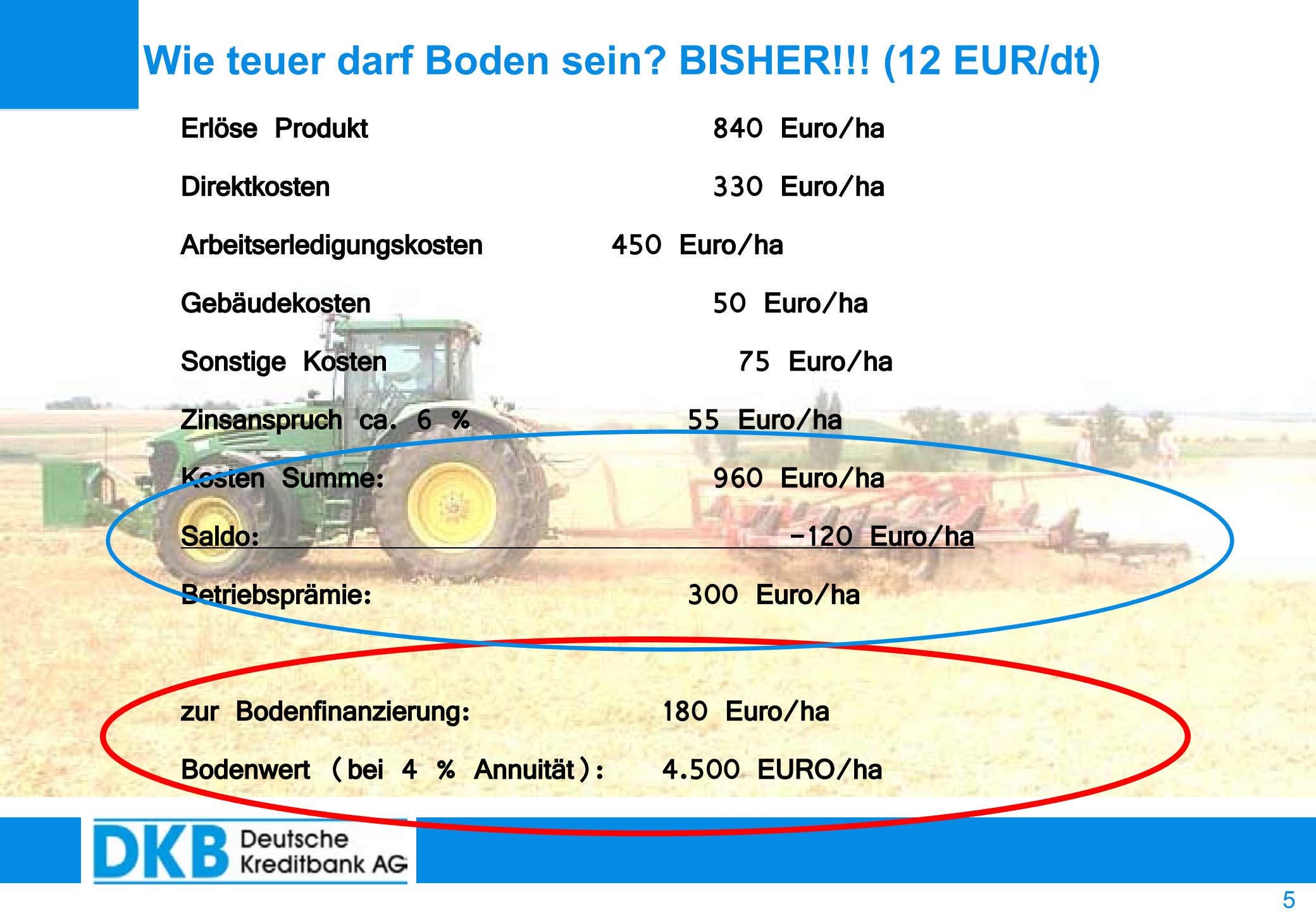
# Finanzierungsarten im Überblick



# Finanzierungsarten im Überblick

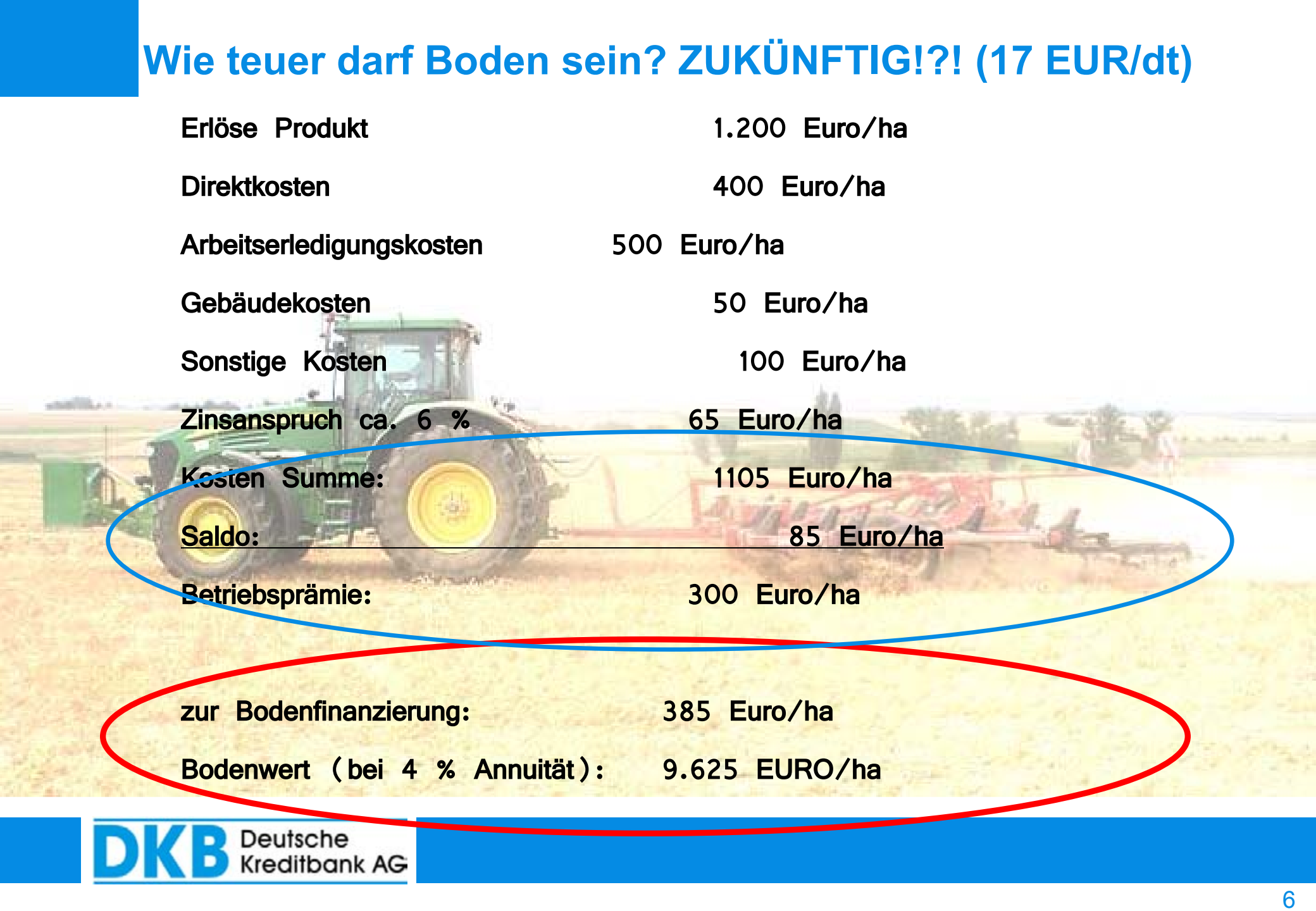
- **Außenfinanzierung mit Eigenkapital (= Beteiligungsfinanzierung)**
  - Kapitalerhöhung bei AG
  - Gesellschafterdarlehen mit Rangrücktritt
  - Erhöhung des Stammkapitals bei einer GmbH
- **Außenfinanzierung mit Fremdkapital (=Fremdfinanzierung)**
  - Bankkredite
  - Lieferantenkredite
- **Innenfinanzierung mit Eigenkapital (= Cash Flow Finanzierung)**
  - Einbehaltung von Gewinnen
  - Finanzierung aus Abschreibungen

# Wie teuer darf Boden sein? BISHER!!! (12 EUR/dt)



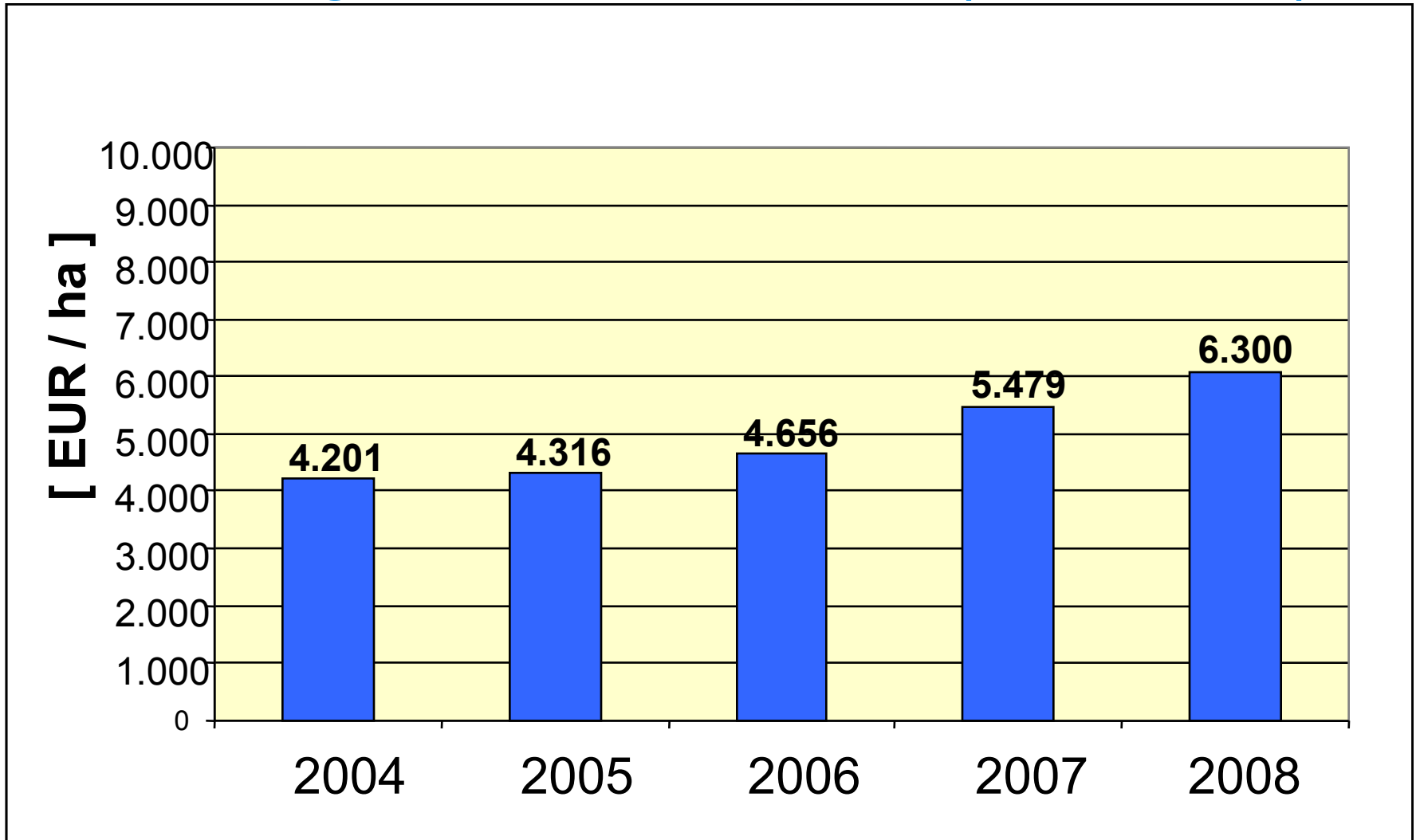
Erlöse Produkt	840 Euro/ha
Direktkosten	330 Euro/ha
Arbeitserledigungskosten	450 Euro/ha
Gebäudekosten	50 Euro/ha
Sonstige Kosten	75 Euro/ha
Zinsanspruch ca. 6 %	55 Euro/ha
<b>Kosten Summe:</b>	<b>960 Euro/ha</b>
<b>Saldo:</b>	<b>-120 Euro/ha</b>
<b>Betriebsprämie:</b>	<b>300 Euro/ha</b>
<b>zur Bodenfinanzierung:</b>	<b>180 Euro/ha</b>
<b>Bodenwert (bei 4 % Annuität):</b>	<b>4.500 EURO/ha</b>

# Wie teuer darf Boden sein? ZUKÜNFTIG!?! (17 EUR/dt)



Erlöse Produkt	1.200 Euro/ha
Direktkosten	400 Euro/ha
Arbeitserledigungskosten	500 Euro/ha
Gebäudekosten	50 Euro/ha
Sonstige Kosten	100 Euro/ha
Zinsanspruch ca. 6 %	65 Euro/ha
Kosten Summe:	1105 Euro/ha
<u>Saldo:</u>	<u>85 Euro/ha</u>
Betriebsprämie:	300 Euro/ha
zur Bodenfinanzierung:	385 Euro/ha
Bodenwert (bei 4 % Annuität):	9.625 EURO/ha

## Entwicklungen der BVVG-Kaufpreise (Verkehrswert)



## Auswirkungen eines Bodenkaufes

- Bindung von Liquidität
- Veränderung der Liquiditätsströme
- Veränderung der Kapitalstruktur
- i.d.R. Verringerung der Gesamtkapitalrentabilität
- künftige EK-Bildung (Gewinn nach Steuern u. Entnahme) fließt in Tilgung
- finanzielle Flexibilität kann sinken



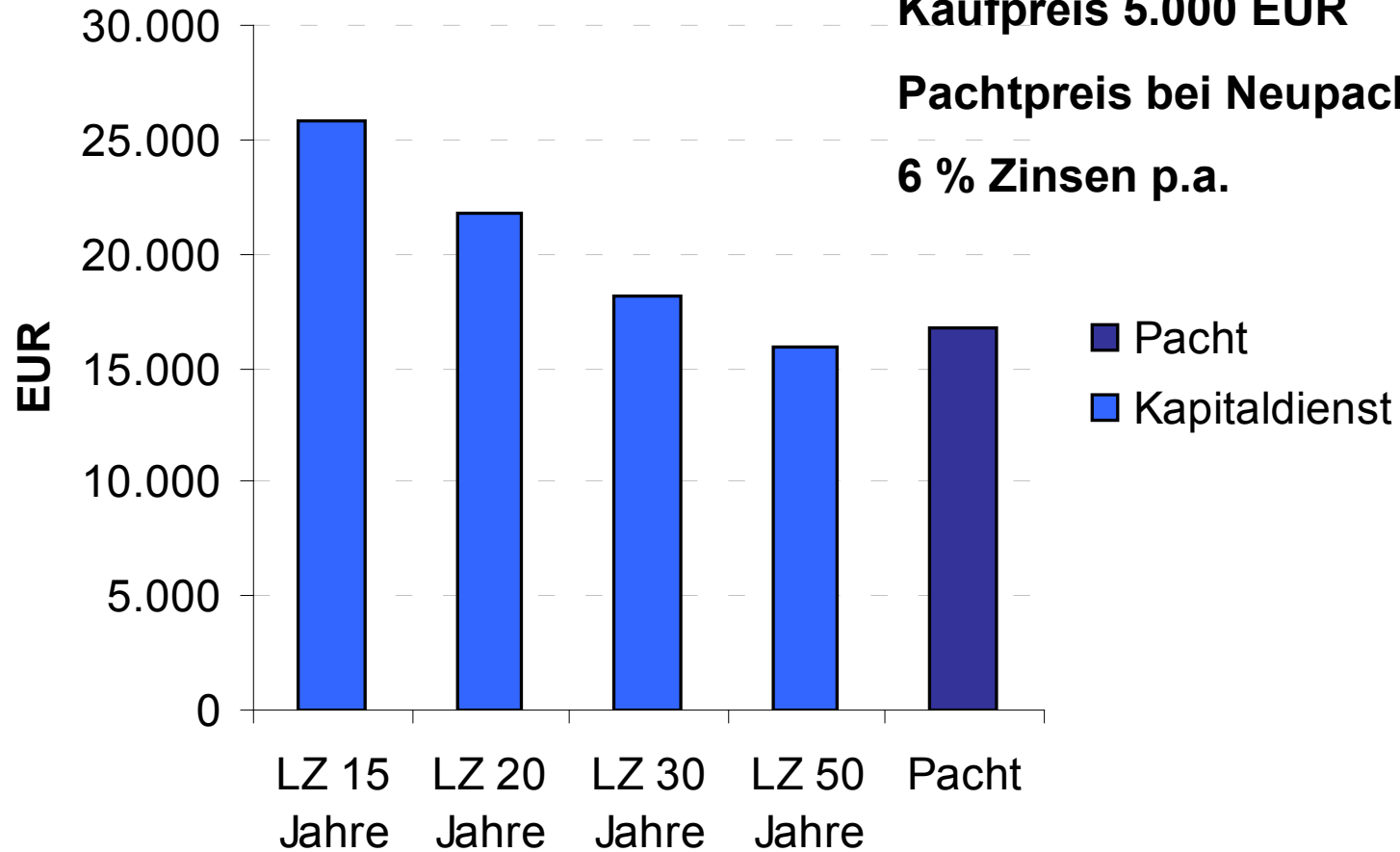
# jährlicher Kapitaldienst Annuitätendarlehen

50 ha Ackerland

Kaufpreis 5.000 EUR

Pachtpreis bei Neupacht 334 EUR

6 % Zinsen p.a.



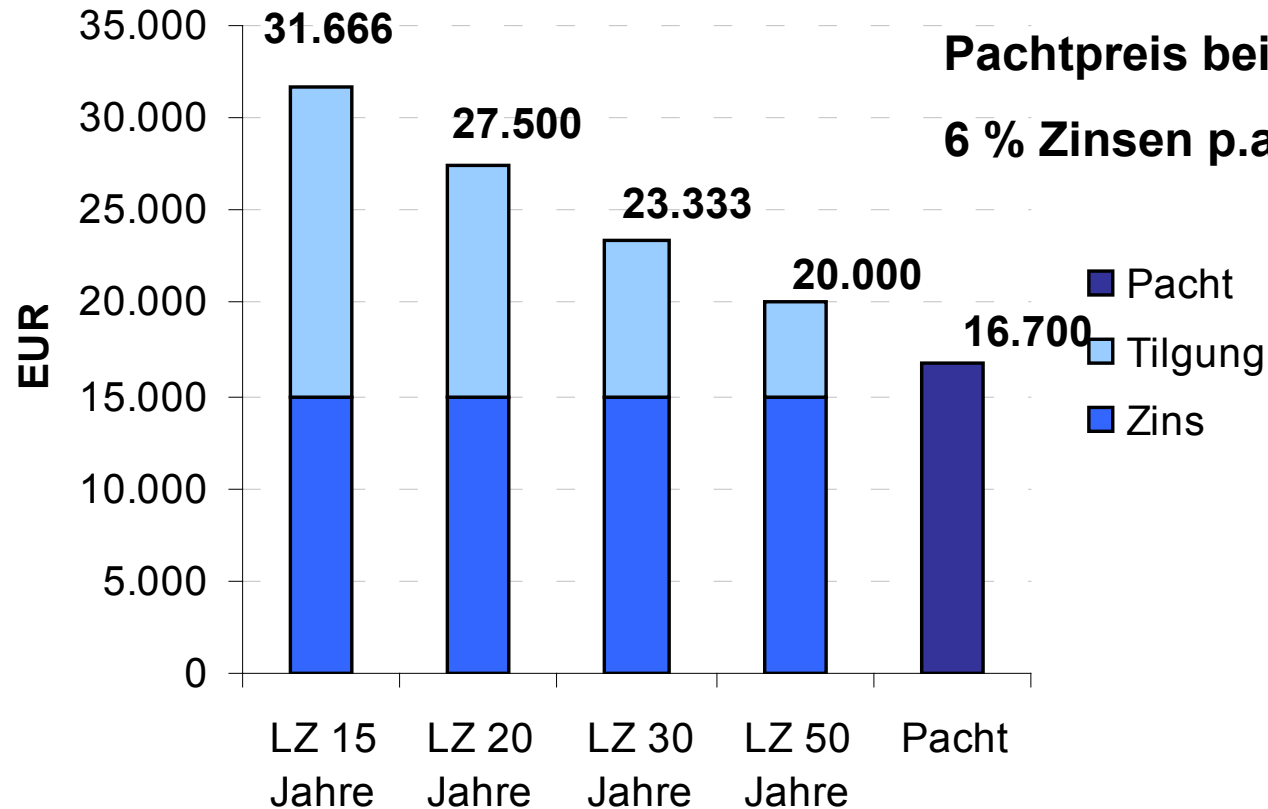
# Kapitaldienst Tilgungsdarlehen (1. Jahr)

50 ha Ackerland

Kaufpreis 5.000 EUR

Pachtpreis bei Neupacht 334 EUR

6 % Zinsen p.a.



## DKB – Bodenkaufrahmen

- Kontokorrentkredit zur Zwischenfinanzierung von Flächenkäufen
- Finanzierung bis zu 100 % des Kaufpreises
- Umfinanzierung in Darlehen bei Erreichen vereinbarter Tranche

## DKB - Bodenfinanzierung

- Laufzeit: bis 50 Jahre
- Tilgungsfreistellung:
  - ➔ max. 3 Jahre
  - ➔ EALG-Flächenkäufe:  
(35 % Kaufpreisvergünstigung): max. 1/3 der Gesamtlaufzeit
- Tilgungs-, Annuitätendarlehen, DKB-Variodarlehen
- Besicherung:  
erstrangige Buchgrundschulden auf dem Finanzierungsobjekt
- Sondertilgungen, flexible Rückzahlungsmodelle

## Entscheidungskriterien der Bank

- Strategie / Ausrichtung der Bank
- Kapitaldienstfähigkeit
- Einschätzung Management
- Unternehmensperspektiven / Strategie
- Rating als Entscheidungshilfe
- Kreditsicherheiten



Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!