

Finanzierung von Stallbauten



Zitate

- Beim Bauen
muss man schauen,
sich nicht zu verhaugen,
sonst kommt man in des Elends Klauen.
Abraham a Sancta Clara (1644 - 1709)
- Investitionen in der Landwirtschaft waren eigentlich
nie rentabel und nur dank staatlichen Beihilfen
möglich.
Dr. Bernhard Lehmann, 05.06.1996 GV LK

Was treffen wir auf den Betrieben an

- Eine Idee
- Eine Idee, Vorprojekt mit Kostenschätzung
- Eine Idee, Ausgangslage ist analysiert, Vorprojekt mit Kostenschätzung (Idealfall)
- Baureife Projekte

Strategie richtig festlegen

- Ausgangslage klären
 - Finanzielle Situation analysieren (BH)
 - Betriebsergebnisse nach Betriebszweig prüfen (BH)
 - Rentabilität durch Vollkostenrechnung klären
 - Wo liegt das Problem, Umfang der Anpassung
 - Nachbarbetriebe, event. ähnliche Probleme
 - Was ist bisher gut gelaufen, was weniger

Buchhaltungsergebnisse der letzten Jahre

Jahr	2011	2012	2013	Durchschnitt	Budget
Aktiven	740'432.26	778'139.61	759'548.45	-	-
Passiven	415'747.25	435'534.10	322'894.60	-	-
Eigenkapital	324'685.01	342'605.51	436'653.85	-	-
LW-Einkommen	78'217.66	82'043.10	105'813.04	88'691.00	37'323.00
Nebeneinkommen	7'137.55	5'485.00	6'004.35	6'209	26'400.00
Gesamteinkommen	85'355.21	87'528.10	111'817.39	94'900	63'723.00
Privatverbrauch	51'596.05	54'742.60	52'769.05	53'036	57'736.00
Ersparnisse	33'759.16	32'785.50	59'048.34	41'864	5'987.00
Einlagen Vorsorge				-	
Bezug/Einlage	(10'000.00)	(14'865.00)	35'000.00	3'378	
Eigenkap. Veränderung	23'759.16	17'920.50	94'048.34	45'243	5'987.00
Abschreibungen Geb.	27'268.00	24'965.00	22'999.00	25'077	42'000.00
Schuld- Pachtzinsen	3'266.20	5'778.35	7'874.30	5'640	32'100.00
Verfügbar für Schuldendienst	64'293.36	63'528.85	89'921.64	72'581	80'087.00
Ertrag Milchvieh	97'750.15	94'957.40	142'145.70	111'618	
Krafftutter	11'169.10	10'781.40	16'890.05	12'947	
Futterbau, Tierzukauf	1'229.50	1'529.50	4'664.40	2'474	
Tierarzt	4'268.45	5'752.55	4'334.95	4'785	
Verschiedene Kosten	2'112.45	2'030.10	3'878.20	2'674	
vDB Milchvieh total	78'970.65	74'863.85	112'378.10	88'738	
vDB Milchvieh je GVE	2'632	2'495	2'676	2'601	
Gebäudekosten + Meliorationen	35'638.20	30'855.70	50'007.85	38'834	57'600.00
Maschinenkosten	19'875.95	17'048.84	27'364.26	21'430	48'583.00
davon Abschreibungen	4'222.00	3'075.00	12'699.00	6'665	21'580.00
übriger Betriebsaufwand	25'478.15	21'921.85	30'339.90	25'913	26'388.00
Angestelltenkosten	23'473.45	19'407.60	23'929.25	22'270	39'480.00
Total Strukturkosten ohne Kapitalkosten	108'687.75	92'308.99	144'340.26	108'447	172'051.00

Kriterium	Gewicht	Berwertung (Punkte)			erreichte Punktzahl	Bemerkungen
		1	0.5	0		
A Standort						10%
Produktionszone	2	B II - IV	B I	VHZ + Tal	0	
Arrondierung (Hofparzelle gemessen an der Gesamtfläche)	4	> 80%	50 - 79%	< 50%	4	
Pachtlandanteil	4	< 10%	10 - 40%	> 40%	2	
B Analyse						30%
Buchhaltungsergebnisse (Gesamtergebnis) Verfügbar für Zinsen und Abzahlungen	12	> doppelter Soll-Wert	120 - 199%	< 120%	6	
Deckungsbeitrag Rindvieh (DB je GVE; Fr.)	6	Obere 25 % entsprechend Produktionszone (Grundlagenbericht)	Mittel entsprechend Produktionszone (Grundlagenbericht)	Untere 25 % entsprechend Produktionszone (Grundlagenbericht)	3	Fr. 2'618
Vollkostenrechnung Rindvieh (Arbeitsverdienst; Fr./Akk)	6	Obere 25 % entsprechend Produktionszone (Auswertung VOKO)	Mittel entsprechend Produktionszone (Auswertung VOKO)	Untere 25 % entsprechend Produktionszone (Auswertung VOKO)	6	Fr. 23.80
Zustand der übrigen Gebäude und Technik	4	keine Investitionen in den nächsten 10 Jahren	keine Investitionen in den nächsten 5 Jahren	weitere Investitionen stehen unmittelbar bevor	2	
Familienstruktur	2	ges. Nachfolge GS < 45-j.	unsichere Nachf. GS > 45-j.	nicht gesicherte Nachfolge	2	
Übertrag					25	
Übertrag					25	
C Konzept						60%
Betriebsstrategie Produktionskonzept Produktevermarktung Wachstumsmöglichkeit	15	gut	mittel	unbefriedigend	15	
Bauvorhaben/Technikkonzept	20	gut	mittel	unbefriedigend	20	
Tragbarkeit/Finanzplan	25	gut	knapp	nicht gegeben	25	
Total					85	

Betriebsentwicklungskonzept

- Eigene Vision festlegen (Businessplan)
 - Betriebsausrichtung
 - Bisherige Produktion beibehalten?
 - Betriebsumstellung?
 - Überbetriebliche Zusammenarbeit?
 - Gemeinschaftliche Lösung mit Nachbarbetrieben?
 - Betriebsnachfolge / Neigungen
 - Familienrat

- Produktionskapazität des Betriebes
 - Ausgangslage (Eigenland / Pachtland)
 - Wachstumsmöglichkeiten
 - Arrondierung
 - Abnehmer meiner Produkte / Preis
 - Marktentwicklung abschätzen
- Arbeitswirtschaft
 - Vorhandene Arbeitskräfte
 - Arbeitsspitzen
 - Lebensqualität

Raufutterpotential

Zone	Fläche / LN	./ OA	HF	HF je GVE	RGVE
Tal	2932		0	45	0
Voralpine Hügelzone			2932	55	53.3
Bergzone I			0	70	0
Bergzone II			0	80	0
Bergzone III			0	90	0
Sömmerung		Normalstoss		0.25	0
Raufutterpotential Rindvieh					53.3

Raumprogramm

Tierart	Plätze		RGVE Faktor		RGVE
Mutterkühe	48	x	0.80	=	0
Milchkühe		x	1.00	=	48
Jungvieh 1/2 bis 1 jährig		x	0.25	=	0
Jungvieh 1 bis 2 jährig		x	0.40	=	0
Rinder über 2 Jahre		x	0.60	=	0
Aufzuchtkälber		x	0.10	=	0
Mastkälber		x	0.10	=	0
Kälber von Mutterkühen		x	0.30	=	0
Pferde		x		=	0
Schafe		x		=	0
Ziegen		x		=	0
Total RGVE					48

Milchbilanz

Verwertung	Anzahl Tiere		kg Milch		kg Milch
Milchlieferrecht					184415
B-Milch					120000
Haushaltmilch					3000
Aufzuchtkälber	10	x	400	=	4000
Tränkkälber	30	x	300	=	9000
Mastkälber		x	900	=	0
Total Milchproduktion					320415
Durchschnittliche Milchleistung je Kuh					7000
Nötiger Milchkuhbestand					46

Finanzierung

- Genügend Zeit einplanen
- Investitionsvolumen grob festlegen
- Eigenmittel
- Eigenleistungen
- Öffentliche Finanzierungsbeihilfen
- Fremdkapital (Banken / Private usw.)

Finanzplan

Finanzbedarf	
847'800.00	Neubau Boxenlaufstall mit 315 m3 Güllengrube (48 GVE à Fr. 17'662)
32'200.00	Umgebung, Bauzinsen und Gebühren
880'000.00	Total Finanzbedarf

Finanzplan	
100'000.00	Ersparnisse
168'000.00	Strukturverbesserungsbeitrag
400'000.00	Bankdarlehen
212'000.00	Investitionskredit
880'000.00	

Tragbarkeit

- Folgeinvestitionen
- Schuldenfalle durch Tiefstzinsen vermeiden
- Preisentwicklung berücksichtigen
- Weiterentwicklung Direktzahlungen einbeziehen
- Reserven einplanen **dringend**
- Fremdlöhne bei Betriebsausdehnung
- Mehrkosten bei schlechter Arrondierung
- Lebensqualität im Auge behalten

Zins- und Abzahlungsplan

Kapital		Zins (%)	Zins (Fr.)	Abzahlung
240'000.00	bestehende Hypothek	4.00	9'600.00	-
400'000.00	neu Hypothek	4.00	16'000.00	10'000.00
260'000.00	Investitionskredit	-	-	16'250.00
900'000.00			25'600.00	26'250.00
	Pachtzins		6'500.00	
Total Zinsen und Abzahlungen				58'350.00

Tragbarkeit

	Buchhaltung	Budget
Eigenkapitalbildung	41'864.00	5'987.00
Abschreibungen auf Gebäude	25'077.00	42'000.00
Schuld- und Pachtzinsen	5'640.00	32'100.00
Verfügbar für Zinsen und Abzahlungen	72'581.00	80'087.00

Bedarf gemäss Zins- und Abzahlungsplan

58'350.00

Ergebnisse nach Investition

Umsatzbereich	Veränderungen pro Jahr in %	in '000 Fr.					
		Basisjahr 2014	2015	2016	2017	2018	2019
+ vDB Tierhaltung		133	133	133	133	133	133
+ vDB Pflanzenbau		0	0	0	0	0	0
+ Direktzahlungen	-2%	97	95	93	91	89	88
+ übrige Erträge		12	12	12	12	12	12
- sonstiger Betriebsaufwand ohne Abschr.		75	75	75	75	75	75
- Personalaufwand		39	39	39	39	39	39
+/-							
= Mittelfluss Landwirtschaft vor Zinsen		128	126	124	122	120	119
- Schuldzinsen		26	26	26	26	26	26
+ Kinderzulagen		2	2	2	2	2	2
+ übriger betriebsfremder Erfolg		24	24	24	24	24	24
= Cashflow vor Privat		128	126	124	122	120	119
- Privatausgaben		58	58	58	58	58	58
+/-							
= Cashflow		70	68	66	64	62	61
Investitionsbereich							
- Zukauf Anlagevermögen		21	21	21	21	21	21
-			0	0	0	0	0
+ Verkauf Anlagevermögen							
Total Nettoinvestitionen		-21	-21	-21	-21	-21	-21
= Finanzierungüberschuss, -manko		49	47	45	43	41	40
Finanzierungsbereich							
+ neue Darlehen							
+ private Kapitaleinlagen							
+							
- Tilgung von Schulden		23	23	23	23	23	23
- private Kapitalrückzüge							
-							
Total Nettofinanzierung		-23	-23	-23	-23	-23	-23
Veränderung der flüssigen Mittel / Jahr		26	24	22	20	18	17
Endbestand		26	50	72	92	110	127

Bemerkungen:

Stolpersteine - kritische Werte

- zu teures Projekt
- Bei Neubauten oder grösseren Umbauten gelten im Kanton Luzern 2 SAK
- Ungenügender Leistungsausweis (BH, VKR)
- Nicht tragbare Finanzierung
- Vermögenslimite Fr. 800'000.00, bzw. Fr. 1'000'000.00 bei verh. Gesuchsteller

Finanzierungspraxis den ändernden Verhältnissen anpassen

- Was gestern noch tragbar erschien, muss hinterfragt werden
- Besser keine Investition als zu riskant
- Mehr Reserven einrechnen
- Tiefe Zinsen nutzen für zusätzliche Amortisationen
- Gute finanzielle Ausgangslage und überdurchschnittliche Ergebnisse sind Voraussetzung

Zusammenfassung

- Rindviehställe so finanziert, dass es auch für den eigenen  stimmt

- Es macht keinen Sinn auf Dauer für die



zu melken