



## Investition im Landwirtschaftsbetrieb – welche Kriterien sind bei der Kreditvergabe relevant?

ALB-Tagung, 16. März 2017

Vorge stellt durch:

Dr. Dirk Ansorge, Betreuer Landwirtschafts- und Agrargewerbe & Erneuerbare Energien

SÜDWESTBANK 

## Agenda

### 01 SÜDWESTBANK: Werte verbinden.

- Unsere Geschichte
- Die SÜDWESTBANK in Zahlen
- Landwirtschaft bei der SÜDWESTBANK

### 02 Finanzierung

- Grundsätzliches
- Voraussetzungen für Finanzierung
- Besicherung & Besicherungsermittlung
- Ablauf Finanzierung

### 03 Benötigte Unterlagen

- Übersicht

### 04 Fazit



SÜDWESTBANK 

Landwirtschafts- und Agrargewerbe

2

0 | 1

SÜDWESTBANK: Werte verbinden.

## 1. SÜDWESTBANK: Werte verbinden.

### Unsere Geschichte

- 1922 Gründung der Württembergischen Landwirtschaftsbank GmbH im genossenschaftlichen Verbund
- 1954 Im Rahmen der regionalen Ausweitung des Geschäftsgebiets Namensänderung in Südwestdeutsche Landwirtschaftsbank GmbH
- 1964 Etablierung des Geschäftsmodells einer Universalbank, Umbenennung in SÜDWESTBANK GmbH
- 1970 Umwandlung in SÜDWESTBANK Aktiengesellschaft
- 2004 Einstieg der in Familienbesitz befindlichen Santo Holding (Deutschland) und Stärkung des Profils als Privatbank
- 2005 Wechsel in den privaten Bankenverband
- 2007 Kompetenzerweiterung durch neue Töchter und neue Vertriebspartner
- 2013 Verdoppelung des Eigenkapitals auf 727 Millionen Euro

## 1. SÜDWESTBANK: Werte verbinden.

### Zahlen und Fakten

	2016*
Bilanzsumme (in Mio. Euro)	7.439
Geschäftsvolumen (in Mio. Euro)	8.097
Kreditvolumen (in Mio. Euro)	4.195
Kundengelder (in Mio. Euro)	5.613
Gesamtkapitalquote in %	13,62
Bilanzielles Eigenkapital (in Mio. Euro)	720
Geschäftsstellen	28
Mitarbeiter	649

## 1. SÜDWESTBANK: Werte verbinden.

### Landwirtschaft bei der SÜDWESTBANK

- Wir sind ein eigener Fachbereich innerhalb der Bank, vertreten durch je ein Team am Markt und im Kreditcenter
- Unser Fachwissen bzgl. der Finanzierung Erneuerbarer Energien wird durch ein eigenes Kompetenzzentrum im Bereich L&A für die Gesamtbank zur Verfügung gestellt
- Die Mitarbeiter in diesem Bereich haben alle einen landwirtschaftlichen Hintergrund z. B. durch Ausbildung, Agrarstudium oder einen eigenen landwirtschaftlichen Betrieb
- Dadurch erfolgt unsere Kundenbetreuung auf Augenhöhe und unsere Kunden nehmen uns als kompetente Partner wahr
- Unsere Mitarbeiter sind zusätzlich ehrenamtlich tätig, z. B. in Agrarausschüssen und in der Unterstützung von Berufswettbewerben
- Wir pflegen ein Netzwerk durch eine enge Verbindung zu Verbänden, Steuerberatern und Investitionsberatern

0 | 2

## Finanzierungen – Allgemeiner Teil

### 2. Finanzierungen – Allgemeiner Teil

#### Grundsätzliche Herangehensweise

- Folgende Frage steht über jeder Finanzierung:  
Kann der Kapitaldienst (Zins und Tilgung) für die Finanzierung erbracht werden?
- Die verfügbare Liquidität für den Kapitaldienst berechnet sich wie folgt:  
Umsatz
  - Betriebskosten (ohne AfA und Zins)
  - Steuern
  - LebenshaltungskostenLiquidität für Kapitaldienst
- Der Ertrag aus einer Investition ist der Überschuss nach Kapitaldienst:  
Liquidität für Kapitaldienst
  - Kapitaldienst/ Rücklagen/ ErsatzinvestitionenFreie Liquidität/ Ertrag aus Investition

## 2. Finanzierungen – Allgemeiner Teil

### Relevante Kriterien bei der Kreditvergabe - Umfeld

- Situation des bestehenden Betriebs
  - IST-Betrieb
  - Person des Betriebsleiter
  - Hofübergabe/ Zukunft
  - Vermögenssituation
  - Kapaldienstfähigkeit
- Rating (= Bonitätsbeurteilung des Kreditnehmers)
- Einsatz von Eigenmittel
- Sicherheiten (Grundschulden, Sicherungsübereignung, Abtretungen, persönliche Haftung, Ausfallbürgschaft, etc.)

## 2. Finanzierungen – Allgemeiner Teil

### Relevante Kriterien bei der Kreditvergabe - Investition

- Kreditlaufzeit vs. steuerliche Abschreibung vs. Nutzungsdauer  
→ „goldene Bilanzregel“ Finanzierungslaufzeit = Abschreibungsdauer
- Zuschüsse für die Investition (Vorfinanzierung?)
- Möglichkeit des Einsatzes von Förderdarlehen
- Konsequenzen/ Folgen für den Betrieb aus der Investition
  
- Kapaldienstfähigkeit der Investition
- Zusätzliche Sicherheiten aus der Investition

## 2. Finanzierungen – Allgemeiner Teil

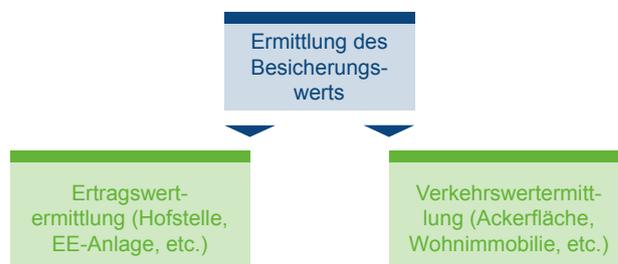
### Liquidität und Sicherheiten

- Zur Beurteilung der freien Liquidität für die Rückführung des Darlehens muss die Bank
  - das Geschäftsmodell des Kunden verstehen
  - beurteilen was der Kunde tut
  - beurteilen wo sich der Kunde am Markt befindet
  - beurteilen wie sich der Markt/ die Gesetzgebung auf den Kunden auswirkt
- Sicherheiten sind notwendig, da sie
  - der Bank als Sicherheit für das Darlehen dienen
  - bei der Bank eigenkapitalentlastend wirken
  - sicher stellen, dass der Darlehensnehmer sich auch in wirtschaftlich schlechten Zeiten um das Darlehen kümmert
  - es erlauben, Themen zu finanzieren bei denen bzgl. der freien Liquidität Unsicherheiten bestehen

## 2. Finanzierungen – Allgemeiner Teil

### Bewertung von Sicherheiten

- Bewertung von Sicherheiten und die Rating-Beurteilung sind die Grundlage der Ermittlung der Risiko- und Eigenkapitalkosten für die Bank → Basis für die Konditionsberechnung des Darlehens



## 2. Finanzierungen – Allgemeiner Teil

### Ertragswertermittlung

- Wertermittlung basiert auf den zukünftigen Erträgen der Anlage:
  - Ermittlung der Einnahmen
  - Ermittlung der Kosten
- → Jahresüberschuss
- Diskontierte Barwertermittlung des Jahresüberschusses nach Abschlag bezogen auf Restlaufzeit (=Ertragswert=Beleihungswert).
- Beleihungsgrenze: Abschlag von Beleihungswert; tatsächlicher Sicherheitenwert, der dem Darlehen gegenüber steht.
- Langfristige vertragliche Fixierung aller relevanten Stoff-, Material- und Geldströme als Grundlage der Wertermittlung

## 2. Finanzierungen – Allgemeiner Teil

### Verkehrswertermittlung

- Wertermittlung basiert auf Erlös aus Verkauf.
- Bodenrichtwert/ m<sup>2</sup>-Preis (Gutachterausschuss)
- Fläche, Ausstattung, Vorlasten etc.
- → Verkehrswert
- → Beleihungswert: Abschlag von Verkehrswert
- → Beleihungsgrenze: Abschlag von Beleihungswert; tatsächlicher Sicherheitenwert, der dem Darlehen gegenüber steht

## 2. Finanzierungen – Allgemeiner Teil

### Ablauf Finanzierung/ Kreditberatung

- Anfrage → 1. Kundentermin (Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse und Besprechung der Investition)
- Analyse der Unterlagen → vorbehaltliches Finanzierungsangebot oder Absage
- Annahme des Angebots durch den Kunden und Einreichung weiterer Unterlagen zur Kreditbearbeitung
- Kreditantrag, Analyse, Kreditbearbeitung, Wertermittlung Sicherheiten
- Kreditentscheidung → Vertragserstellung und Versand oder Absage
- Annahme des Vertrags und Einreichung „auszahlungshemmender Auflagen“ sowie Stellung von Sicherheiten (Grundschulden, Abtretungen etc.)
- Valutierung gegen Rechnungsvorlage
- Die Tilgung beginnt nach Ablauf der tilgungsfreien Zeit

0 | 3

Benötigte Unterlagen

### 3. Benötigte Unterlagen

#### Übersicht

- Wirtschaftliche Unterlagen
  - Letzte beiden Jahresabschlüsse sowie aktuelle BWA mit SuSa
  - Aktueller Einkommensteuerbescheid mit dazugehöriger EK-Erklärung
  - „Selbstauskunft“
  - Ggf. Investitionskonzept oder Planrechnung o.ä.
- Grundbücher
- Kaufvertrag, Angebot,
- Baupläne und Baugenehmigungen
- Abhängig vom Fall

0 | 4

Fazit

#### 4. Fazit

##### Zusammenfassung

- Überblick zu Finanzierungen
  - Voraussetzungen/ Kapitaldienstfähigkeit
  - Sicherheiten
  - Ablauf Finanzierung
- Bewertung Sicherheiten
- Benötigte Unterlagen

Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit.

Fragen?  
Offene Punkte?

## Unsere Standorte Kontaktdaten

