

Die Frage nach Spezialisierung oder Diversifizierung stellt sich

Was kann die Landwirtschaft aus Corona lernen?

In den ersten Wochen nach dem landesweiten „Shutdown“ am 16. März machten sich viele Unternehmen in Schleswig-Holstein große Sorgen um ihre Zukunft. Betroffen waren nahezu alle Branchen, allen voran der Einzelhandel, das Gastronomiegewerbe und der Touristiksektor. Die Landwirtschaft war zu Beginn der Krise nicht im Fokus der Politik und der Öffentlichkeit. Die Landwirtschaft, nicht der Gartenbau, war schlicht so gut wie gar nicht betroffen. Es stellte sich zu Beginn der Krise vornehmlich nur die Frage, was passiert mit meinem landwirtschaftlichen Betrieb, wenn bei mir direkt oder im unmittelbaren sozialen Umfeld eine Corona-Infektion auftritt.

Im April drehte sich der Wind ein wenig, aber nur für ausgewählte Betriebe beziehungsweise ausgewählte Betriebszweige. Ausländischen Erntehelfern wurde die Einreise nach Deutschland untersagt. Es stellte sich folglich die Frage, wer den Spargel stechen und das Gemüse hacken sollte? Aber wiederum, die Masse der Betriebe war von der Pandemie kaum betroffen.

Erst am Ende des „Shutdown“ zeigte sich, dass die Landwirtschaft nicht ungeschoren davon kommt. Aufgrund eines konjunkturellen Einbruchs der Weltwirtschaft, welcher weitaus stärker war als zu Zeiten der Finanzkrise, wurde klar, dass dieser Einbruch negativ auf die Nachfrage landwirtschaftlich erzeugter Produkte einwirken würde. Auszahlungspreise für Milch kennen zurzeit nur eine Richtung, nach unten; Schweinepreise haben sich mittlerweile weit von ihren Höchstständen entfernt und bewegen sich wöchentlich weiter nach unten. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie haben somit mit einem zeitlichen Verzug die Landwirtschaft eingeholt.

Im Erfolg sonnt sich ein jeder, Frau oder Mann hat ja anscheinend alles richtig gemacht. In einer Krise jedoch kommt es zum Reflex, das eigene Geschäftsmodell zu überprüfen und zu hinterfragen. Dass Mann oder Frau auch im Erfolgsfall regelmäßig das eigene Unternehmen hinterfragen sollte, da in guten Zeiten mehr Spielraum – zeitlicher und finanzieller Natur – gegeben ist, sei hier nur am Rande



Photovoltaik an einer Autobahn

Foto: Dr. Klaus Drescher

erwähnt. Es stellt sich folglich die Frage: Ist mein Betrieb richtig und krisenfest aufgestellt?

Liquidität kommt vor Rentabilität!

In jeder Krise bewahrheitet sich der eherne Grundsatz: Liquidität

kommt vor Rentabilität. Spannend ist, dass dieser Grundsatz gerade von sehr großen, und in der Vergangenheit sehr profitablen Unternehmen, komplett missachtet worden ist. Oder wie kann es sein, dass drei Wochen nach Beginn der Corona-Krise die ersten Unternehmen staatliche Kredite über Milli-

ardenbeträge in Anspruch nehmen mussten?

Wie hoch die liquiden Reserven sein müssen, lässt sich pauschal nicht bestimmen. Für einen „normalen“ Haushalt sollte am besten ein Puffer von 5.000 bis 10.000 € vorhanden sein, für einen landwirtschaftlichen Betrieb ließe sich

Tabelle 1: Rendite Photovoltaikanlage bei Eigenstrombedarf (Bezugsstrompreis 20 ct)

Photovoltaikanlage mit 30 kWp bei Inbetriebnahme Juli 2020; Investition komplett betriebsfertig inklusive Netzanchluss; Bezugsstrompreis 20 ct/kWh (Mittlungsanschlus); Betriebskosten 30 €/kWp; EEG-Umlage auf Eigenverbrauch, 40 % = 2,7 ct/kWh

| Eigenstromnutzung | Jahresertrag 900 kWh/kWp = 27.000 kWh | | | |
|-------------------|---|-----------------|-------------------|-------------------|
| | Preis 800 €/kWp | Preis 900 €/kWp | Preis 1.000 €/kWp | Preis 1.100 €/kWp |
| | Rendite | Rendite | Rendite | Rendite |
| 50 % | 8,1 % | 6,5 % | 5,3 % | 4,3 % |
| 60 % | 9,5 % | 7,9 % | 6,5 % | 5,4 % |
| 65 % | 10,3 % | 8,5 % | 7,1 % | 5,9 % |
| 70 % | 11,0 % | 9,2 % | 7,7 % | 6,5 % |
| 75 % | 11,8 % | 9,8 % | 8,3 % | 7,0 % |
| 80 % | 12,5 % | 10,5 % | 8,9 % | 7,6 % |
| 85 % | 13,2 % | 11,1 % | 9,5 % | 8,1 % |
| 90 % | 14,0 % | 11,8 % | 10,1 % | 8,6 % |
| Eigenstromnutzung | Jahresertrag 810 kWh/kWp = 24.300 kWh (-10 % wegen Ausrichtung) | | | |
| | Preis 800 €/kWp | Preis 900 €/kWp | Preis 1.000 €/kWp | Preis 1.100 €/kWp |
| | Rendite | Rendite | Rendite | Rendite |
| 50 % | 6,3 % | 5,0 % | 3,9 % | 3,0 % |
| 60 % | 7,6 % | 6,2 % | 5,0 % | 4,0 % |
| 65 % | 8,3 % | 6,7 % | 5,5 % | 4,5 % |
| 70 % | 9,0 % | 7,3 % | 6,0 % | 5,0 % |
| 75 % | 9,6 % | 7,9 % | 6,6 % | 5,5 % |
| 80 % | 10,3 % | 8,5 % | 7,1 % | 5,9 % |
| 85 % | 10,9 % | 9,1 % | 7,6 % | 6,4 % |
| 90 % | 11,6 % | 9,7 % | 8,2 % | 6,9 % |

pauschal eine Kenngröße in Höhe von drei Monatsumsätzen festhalten. Je nach dem Grad der Spezialisierung und der Stabilität des Unternehmens kann es aber zu deutlichen Abweichungen nach oben kommen.

Spezialisierung oder Diversifizierung?

Neben ausreichendem Liquiditätspolster gilt es jedoch auch einen Blick auf das eigene Geschäftsmodell zu werfen. Jahrelang hieß die Strategie für viele landwirtschaftliche Betriebe wachsen und spezialisieren, um die Kostenführerschaft im jeweiligen Segment, sei es im Bereich Ferkel- oder Milcherzeugung, innezuhaben. Die Beratung unterstützte im Allgemeinen diese Denk- und Vorgehensweise. Ziel war und ist es, durch eine Stückkostendegression, diese basiert vornehmlich auf die Verteilung der Fixkosten auf eine größere Produktionsmenge, höhere Umsätze und damit steigende Einkommen zu generieren. Natürlich lässt sich auch beobachten, dass die größeren Betriebe häufig die besseren Erträge aufweisen, vermutlich infolge der Spezialisierung der Betriebsleiter auf ein oder auf einige wenige Themengebiete und das die Vermarktungserlöse mit steigenden Losgrößen ansteigen.

Aber irgendwann sind die zu erwartenden Spezialisierungsgewinne sehr gering, die Kurve der Economies of Scale (Skalenvorteile großer Bestände) flacht sich merklich ab. Was dann? Immer weiter, immer mehr, immer größer? Ab hier kommt spätestens die Frage auf: Weitere Spezialisierung oder doch Diversifizierung?

Traditionelle Agrarmärkte sind starken Volatilitäten unterworfen, Erträge aus Einkommenskombinationen sind dagegen häufig mehr oder weniger feste Größen, und damit kalkulierbarer. Das heißt, dass mit zunehmender Spezialisierung das Risiko steigt und dieses steigende Risiko möglicherweise ab einem gewissen Punkt die zusätzlichen Kostenvorteile aufgrund von „Economies of Scale“ „auffressen“. Die Zuwendung zu Einkommensalternativen, zum Beispiel in außerlandwirtschaftliche Felder wie Windkraft, Photovoltaik, und Eigentumswohnungen können nicht nur erheblich zum Einkommen der Unternehmerfamilie beitragen, sondern mögen darüber hinaus auch zu einer Einkommensstabilisierung führen.

Über die Vorzüglichkeit von Windkraft – beim richtigen Projekt – ist ausreichend berichtet worden, somit wird dieser Punkt übersprungen.

Photovoltaik für Eigenbedarf

Bei Photovoltaik stellt sich die Frage einer Einspeisung in das öffentliche Netz aufgrund mangelnder wirtschaftlicher Attraktivität zu Zeit nicht, sehr wohl jedoch der Betrieb einer Anlage zur Erzeugung von Eigenstrom oder aber die Verpachtung von Flächen an Autobahnen oder Gleisen an große gewerbliche Einspeiser.

Schaut man sich die Tabelle 1 an, die die Rentabilität einer 30-kW-Photovoltaikanlage wiedergibt, wird schnell ersichtlich, dass eine attraktive Rendite des eingesetzten Kapitals entscheidend von der Höhe des Eigenstromverbrauch abhängt, dem Installationspreis als auch der prognostizierten Jahresleistung.

Die zweite Möglichkeit, in der heutigen Zeit mit Solarstrom Geld zu verdienen, ist die Verpachtung von Flächen am Rande von Autobahnen oder Bahntrassen. Es mag unterschiedliche Vorstellungen darüber herrschen, ob wertvolles Acker- oder Grünland für die Erstellung von Solarstrom „geopfert“ werden sollte, aus einzelbetriebli-

cher und wirtschaftlicher Sicht ist die Verpachtung eines Hektars für 1.000 oder mehr Euro zu vergleichen mit der Grundrente. Für einen reinen Ackerbaubetrieb kann an dieser Stelle die Diskussion schon abgebrochen werden, eine Grundrente von 1.000 €/ha lässt sich mit dem Anbau von Marktfrüchten nicht erzielen.

Für einen viehstarken Betrieb, der die Fläche zum Nachweis für seine Viehhaltung benötigt, ist im Einzelfall eine genauere Betrachtung von Nöten. Ein Milchviehbetrieb mit einer Hochleistungsherde kann, in Abhängigkeit des Milchpreises, eine Bodenverwertung von zum Teil deutlich oberhalb 1.200 €/ha erzielen. Ein solcher Betrieb würde gut daran tun, die Flächen nicht für die Stromerzeugung abzugeben, zumindest dann nicht, wenn seine Flächenausstattung begrenzt ist.

Diversifizierung in Immobilien

Der geneigte Leser wird sich an dieser Stelle fragen, ob eine mögliche Diversifizierung in Immobilien ein ernst zu nehmender Ratsschlag ist. Die Immobilienpreise kannten in den vergangenen Jahren nur eine Richtung: nach oben. Auch durch Corona ist noch nicht erkennbar, dass sich dieser Trend in naher Zukunft komplett umkehrt.

In vielen größeren Städten sind die Preise regelrecht explodiert, Kaufpreise von dem 30- oder 40fachen der Nettokaltmiete sind keine Seltenheit, sondern die Regel. In diesen Städten Eigentumswohnungen zu kaufen, um damit eine Rendite zu erzielen, ist eine Wette auf die Zukunft. Denn durch die Mieteinnahmen wird der potenzielle Erwerber keine oder nur eine äußerst schmale Rendite erzielen. Die Wette ist, auf eine weitere Wertsteigerung der Eigentumswohnung zu setzen. Ob diese Wette aber aufgeht, ist ungewiss.

Diejenigen, die nur eine geringe Wettlust verspüren, sollten somit den Erwerb von Eigentumswohnungen in kleineren, aber dennoch attraktiven (Kreis-)Städten in Betracht ziehen. Was ist aber zu bedenken?

Hauptauswahlkriterium ist die Lage

Der wichtigste Grundsatz beim Erwerb von Eigentumswohnungen lautet Lage, Lage, Lage, Lage, Lage:

- Lage – In welcher Stadt beziehungsweise in welchem Ort liegt die Immobilie?
- Lage – In welchem Stadtteil des betreffenden Ortes liegt die Immobilie?
- Lage – An welcher Straße innerhalb des Stadtteils liegt die Immobilie? →

Tabelle 2: Rendite Photovoltaikanlage bei Eigenstrombedarf (Bezugsstrompreis 25 ct)

Photovoltaikanlage mit 30 kWp bei Inbetriebnahme Juli 2020; Investition komplett betriebsfertig inklusive Netzanschluss; Bezugsstrompreis 25 ct/kWh (Mittelspannungsanschluss); Betriebskosten 30 €/kWp; EEG-Umlage auf Eigenverbrauch, 40 % = 2,7 ct/kWh

| Eigenstromnutzung | Jahresertrag 900 kWh/kWp = 27.000 kWh | | | |
|-------------------|---|-----------------|-------------------|-------------------|
| | Preis 800 €/kWp | Preis 900 €/kWp | Preis 1.000 €/kWp | Preis 1.100 €/kWp |
| | Rendite | Rendite | Rendite | Rendite |
| 50 % | 11,6 % | 9,7 % | 8,2 % | 6,9 % |
| 60 % | 13,8 % | 11,6 % | 9,9 % | 8,5 % |
| 65 % | 14,9 % | 12,8 % | 10,8 % | 9,3 % |
| 70 % | 16,0 % | 13,6 % | 11,6 % | 10,1 % |
| 75 % | 17,1 % | 14,5 % | 12,5 % | 10,9 % |
| 80 % | 18,1 % | 15,5 % | 13,4 % | 11,7 % |
| 85 % | 19,2 % | 16,5 % | 14,3 % | 12,5 % |
| 90 % | 20,3 % | 17,4 % | 15,1 % | 13,2 % |
| Eigenstromnutzung | Jahresertrag 810 kWh/kWp = 24.300 kWh (-10 % wegen Ausrichtung) | | | |
| | Preis 800 €/kWp | Preis 900 €/kWp | Preis 1.000 €/kWp | Preis 1.100 €/kWp |
| | Rendite | Rendite | Rendite | Rendite |
| 50 % | 9,5 % | 7,8 % | 6,5 % | 5,4 % |
| 60 % | 11,4 % | 9,5 % | 8,0 % | 6,8 % |
| 65 % | 12,4 % | 10,4 % | 8,8 % | 7,5 % |
| 70 % | 13,4 % | 11,3 % | 9,6 % | 8,2 % |
| 75 % | 14,4 % | 12,2 % | 10,4 % | 8,9 % |
| 80 % | 15,4 % | 13,0 % | 11,2 % | 9,6 % |
| 85 % | 16,3 % | 13,9 % | 12,0 % | 10,4 % |
| 90 % | 17,3 % | 14,8 % | 12,7 % | 11,1 % |

- Lage – Auf welcher Straßenseite (Sonnenausrichtung) liegt die Immobilie?
- Lage – Wie weit liegt die Immobilie vom eigenen Wohnsitz entfernt?

Lage 1: Unter www.wegweiser-kommune.de kann man sich ein erstes Bild von der Entwicklung in vielen Städten als auch Landkreisen in Deutschland und Schleswig-Holstein verschaffen. Daten über die kommunale Entwicklung, Prognosen zur Demografieentwicklung und vieles mehr sind auf dieser Web-Seite sehr einfach abzurufen. Als Trend insgesamt ist zu verzeichnen, dass in Deutschland eine Tendenz zu „Zurück in die Stadt“ zu beobachten ist. Allerdings profitieren nicht alle Städte gleichermaßen von diesem Trend. Für die Standortwahl bezüglich des Erwerbs einer Eigentumswohnung sollte dieses Kriterium eine maßgebliche Rolle spielen.

Lage 2: Der Stadtteil, in der die zu erwerbende Immobilie liegt, ist wesentlich für den Vermietungserfolg, für die Sozialauswahl bezüglich des Mieters und damit auch für die Sicherheit der Mietzahlung als auch für eine mögliche Mietdauer. Eigentumswohnungen in Trabantenstädten sind mit Vorsicht zu sehen, obwohl sie auf den ersten Blick möglicherweise recht günstig im Erwerb sind.

Generell gilt, sollte man Bedenken haben, seine Kinder alleine, am Tage als auch bei Dunkelheit auf die Straße zu lassen, stellt dieser Punkt ein ko-Kriterium für den Kauf einer Wohnung da. Dabei spielt es keine Rolle, dass man mit seinen Kindern dort überhaupt nicht einziehen will!

Lage 3: Wurde eine Auswahl hinsichtlich Stadt als auch Stadtteil getroffen, sollte die Wohnung zumindest mit einer Hälfte relativ ruhig gelegen sein. Beispiel: Wohnungen direkt an einer stärker frequentierten Straße sind zur Straßenseite möglicherweise recht laut, nach hinten hinaus bieten sie zum Teil ein sehr ruhiges Ambiente, zum Teil mit Blick auf Gärten und Bäume. Besser wäre es ohne hin, die Wohnung liegt in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße.

Lage 4: Die Lage der Wohnung hinsichtlich der Sonnenausrichtung sollte auch ein bedeutsames Kriterium beim Erwerb darstellen. Der Reiz von Nordbalkonen ist doch sehr eingeschränkt, auch die Wohnräume sollten – wenn möglich – zum Süden oder Westen ausgerichtet sein. Bad und Küche können eher eine Nord- oder Ostausrichtung aufweisen.

Lage 5: Als Vermieter muss man häufiger die Wohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wurde, aufsuchen; zum Beispiel im Rahmen von Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen oder auch bei Mieterwechsel. Zudem findet in der Regel einmal jährlich eine Eigentümerversammlung statt, auf der der Wirtschaftsplan des vergangenen Jahres verabschiedet und der des kommenden Jah-

aufweisen, am besten mit Außenfenster.

- In dem Haus, in dem sich die Wohnung befindet, sollte kein Eigentümer sein, dem eine Mehrheit der Wohnungen gehört, denn ansonsten kann dieser wesentliche Beschlüsse gegen die anderen Eigentümer durchsetzen.

Der Zustand der Wohnung stellt nicht unbedingt ein wesentliches Kaufkriterium dar. Häufig sind Wohnungen, die einen akzeptablen Zustand aufweisen, akzeptabel zumindest aus der Sicht des Verkäufers, zu teuer, da meist bei einer Wohnungsübernahme doch eine komplette Sanierung erfolgt, da die Definition „akzeptabel“ sehr dehnbar ist. Zu beachten ist allerdings, dass Sanierungs-

9.000 € (netto) nicht übersteigen, wenn diese im selbigen Jahr steuerlich voll geltend gemacht werden sollen.

Weiterhin zu beachten ist, dass der Mieterwechsel bei sehr kleinen Wohnungen, zum Beispiel Ein-Zimmer-Apartments, im Regelfall den von größeren Wohnungen deutlich überschreitet. Häufige Mieterwechsel vereinfachen eine regelmäßige Mietanpassung, bedeuten jedoch auch einen erhöhten Zeitaufwand für den Vermieter und die Wohnung und das Treppenhaus werden durch die Umzüge stärker strapaziert.

Wie sieht es nun mit der Rendite aus? Annahme ist, dass die Wohnung saniert ist, und das, wenn eine Sanierung nach Kauf erforderlich war, diese Sanierung zum größeren Teil in Eigenleistung erfolgt. Für eine solche Eigentumswohnung in guter Lage, siehe oben, die sich sehr wohl in einem Gebäude mit Baujahr 1960 befinden kann, wird ein Kaufpreis von 100.000 € unterstellt, bei etwa 70 m². Mit Kaufnebenkosten liegt die Summe bei etwa 110.000 €. Die Sanierung schlägt mit weiteren 10.000 € zu Buche. Eine Nettokaltmiete von 7 € ist durchaus realistisch. Das Verhältnis von Miete zu Kaufpreis, ohne Nebenkosten, liegt beim 17fachen. Die Rendite liegt bei knapp 6 %, inklusive Neben- und Sanierungskosten reduziert sich diese auf knapp 5 %. Noch nicht mit berücksichtigt sind laufende Unterhaltskosten, zum Beispiel Instandhaltungen und Verwalter, wenn vorhanden, aber auch noch keine Mietsteigerungen. Beim momentanen Bauzinsniveau von deutlich unter 1 % für 15 Jahre Zinsbindung ist eine Suche nach einem passenden Objekt zumindest überlegenswert.

Dr. Klaus Drescher
Landwirtschaftskammer
Tel.: 0 43 31-94 53-101
kdrescher@lksh.de



Bei Eigentumswohnungen ist die Lage ein entscheidender Faktor. Nur dort, wo man selber auch wohnen würde, sollte man investieren. Foto: adobe stock

res diskutiert wird. Eigentumswohnungen sollten sich demnach in der Nähe des eigenen Wohnsitzes befinden.

Weitere beachtenswerte Kriterien

Nehmen wir im Folgenden an, dass der potenzielle Käufer mehrere Wohnungen zur Auswahl hat, die den obig aufgeführten Kriterien standhalten, so sollten nachfolgende Punkte beachtet werden:

- Die Eigentumswohnung sollte nicht höher als im zweiten Stock, maximal dritten Stock liegen, es sei denn, dass im Haus ein Fahrstuhl vorhanden ist.
- Die Wohnung sollte auf jeden Fall ein Balkon oder eine Dachterrasse besitzen.
- Die Wohnung sollte, wenn möglich, ein Vollbad (Badewanne)

ziehungsweise Renovierungskosten in den ersten drei Jahren nach Erwerb nur eingeschränkt steuerlich voll abzugsfähig sind. Die direkt nach dem Kauf anfallenden Renovierungskosten können in der Regel nur bis zu einer Höhe von 15 % (ohne Mehrwertsteuer) des Wohnungspreises (ohne anteilige Grundstückskosten) direkt steuerlich gelten gemacht werden. Sollte die Sanierung teurer werden, müssen die Kosten über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben werden. Dann wäre es häufig aus steuerlicher Sicht besser, wenn mindestens drei Jahre mit der Renovierung/Sanierung gewartet wird. Ein Beispiel hierzu: Man erwirbt eine Wohnung zu einem Preis von 70.000 €. Die anteiligen Grundstückskosten betragen 10.000 €. Demnach dürfen die Handwerkerrechnungen

FAZIT

Alles Geld auf ein Pferd setzen, verspricht viel Geld, wenn das Pferd auch wirklich als erstes die Ziellinie erreicht; ansonsten mag es eine Überlegung wert sein, sein Geld auf mehrere Pferde zu setzen. Voraussetzung für eine Diversifizierung ist jedoch, dass im landwirtschaftlichen Betrieb beträchtliche Skaleneffekte zuvor erreicht worden sind.