Pachten vs. Kaufen

Teil 1

teploleta/stock.adobe.com

PFERDEIMMOBILIEN IM WANDEL

Vor dem Traum eine eigene Reitanlage zu führen, steht meist die scheinbar einfache Frage: Pachten oder kaufen? Künftigen Betriebsleitern können die Tipps des Betriebsberaters **Uwe Karow** helfen, die individuell richtige Entscheidung zu treffen. Lesen Sie hier Teil 1 unserer Serie Betriebsführung-Spezial.

Im Folgenden steht ein häufiges Szenario im Fokus: wenn die Übernahme eines Pferdebetriebes geschieht, um Geld zu verdienen. Was spricht in diesem Fall dafür, eine Reitanlage zu pachten? Aus welchen Gründen kann ein Kauf sinnvoller sein? Vor der Beantwortung dieser Frage stehen die Überlegungen, aus welchen Gründen man eine Reitanlage betreibt und inwiefern der Betrieb alleine oder als eines von mehreren Standbeinen der eigenen Existenzsicherung dient. Langfristig ggf. auch, um die eigene Alterssvorsorge aufzubauen.

Was Käufer wissen sollten

Wesentliche Unterscheidungsmerkmale sind die Langfristigkeit der Bindung mit der Immobilie und die zu Verfügung stehenden finanziellen Mittel. Bei einer Pacht ist der Zeitraum der Bindung übersichtlich, bei einem Kauf ist man erstmal zeitlebens „verhaftet". Auch wenn man eine Immobilie jederzeit verkaufen kann, so relativiert sich das im wahren Leben schnell: Gibt es gerade eine Immobilienkrise oder eine Rezession, kann die Nachfrage schlecht sein und man hat Probleme, überhaupt einen Käufer zu finden. Des Weiteren konnte man in den letzten Jahrzehnten sehr gut beobachten, dass Pferdeimmobilen immer wieder vor große Veränderungen gestellt wurden. Beispiele dafür sind die Größe der Boxen, der Bau von Paddocks an der Box, ein erneutes Durchdenken der Funktionalität, Änderungen der Haltungssysteme oder auch die Größe der Reithallen. Haben früher 20 × 40 m gereicht, wird heutzutage 20 × 60 m zum Standard. Wenn nicht rechtzeitig investiert wird, veraltet der Betrieb. Um eine Reitimmobilie gut verkaufen zu können, sollte diese den aktuellen Anforderungen der Käufer entsprechen. Für den Eigentümer bedeutet das, permanent Instandsetzungen und Neuerungen an der Anlage vorzunehmen. Diese Investitionen kosten den Eigentümer Geld. So relativiert sich das häufig vorgebrachte Argument „Ich kaufe lieber eine Anlage, da bei einer Pacht die Pacht verloren ist und beim Eigentum weiß ich, was ich habe". Die Kosten der Erhaltung der Immobile über 30 Jahre wird schnell übersehen. Diese sind zusätzlich zu den Finanzierungskosten zu erbringen.

Rechenbeispiel

Kostet die Reitanlage z. B. 1,4 Millionen Euro, müsste der Betriebsleiter, um sie in ca. 20 Jahren getilgt zu haben, eine Annuität in Höhe von 77.000 Euro im Jahr (mit 2 % Zinsen) an die Bank zahlen. Dies entspricht einem Betrag von 6.416 Euro pro Monat. Bei dieser einfachen Betrachtung sind bei der Investition weder Kaufnebenkosten, Betriebsmittel und -ausstattung oder

etwaige Verluste während der Anlaufzeit berücksichtigt. So kommt schnell eine Summe von 1,8 bis 2 Mio. Euro zusammen. Die Vollfinanzierung kostet dann ca. 9.000 Euro pro Monat – bei einer 40-Boxen-Anlage schier unmöglich zu finanzieren.

Ist eine Vollfinanzierung nicht möglich, muss Eigenkapital vorhanden sein. Zur Höhe des Eigenkapitals sollte der Käufer sich folgende Gedanken machen: das Betriebskonzept muss inklusive der Anlaufphase realistisch durchgerechnet werden und anschließend müssen vom durchschnittlich zu erzielenden Umsatz drei Beträge abgezogen werden: betriebliche Kosten, ein fiktives Betriebsleitergehalt und unvorhergesehene Ausgaben. Dieser Betrag steht dann zur Bedienung von Zins und Tilgung zur Verfügung. Den Fehlbetrag, um den Kauf zu tätigen, muss der Käufer mit Eigenkapital abdecken.

Eine weitere Frage müssen Betriebsleiter beleuchten: Was erhalte ich für 1,4 Millionen Euro? Bekanntlich benötigen Pferde Weideflächen. Pro Pferd 0,25 ha macht bei 40 Pferden 10 ha. Bei einem durchschnittlichen Hektar Preis in Deutschland von ca. 37.800 Euro im Westen und 15.700 Euro im Osten der Republik ergeben sich Zusatzkosten in Höhe von 157.000 bis 378.000 Euro – falls die Flächen überhaupt zu Verfügung stehen. In Oberbayern betragen die Preise für 1 ha Land sogar 85.000 Euro. Dazu kommt, dass bei landwirtschaftlichen Betrieben laut Grundstücksverkehrsgesetz die Eigenschaft des Landwirts nachgewiesen werden muss.

Weiterhin sind noch etwaige Verpflichtungen des Eigentümers zu berücksichtigen: Es können plötzlich Grundbesitzabgaben kraft Gesetzes wie Erschließungsgebühr für Kanal oder Abwasser hinzukommen. Ferner ist die wirtschaftliche Entwicklung nicht kalkulierbar, das Zinsrisiko bleibt.

Was Pächter wissen sollten

Wer noch nie mit einem Pferdebetrieb selbstständig war und damit Geld verdienen musste, neigt oft dazu, zuerst eine Anlage zu pachten, um sich an die neue Situation heranzutasten und herauszufinden, ob dieser Berufsweg der richtige ist. Diese Einstellung ist durchaus zu befürworten, birgt doch der Kauf einer Reitanlage nicht unerhebliche und anfangs teils schwer überschaubare Risiken.

Nun gibt es aber auf dem Immobilienmarkt mehr Reitanlagen zum Kauf, als zur Verpachtung. Und pachten wollen mehr, als kaufen können. Das bringt die wenigen Verpächter in die für sie eigentlich erfreuliche Lage, gezielt aussortieren zu können. Und hier lauert die erste Schwierigkeit: Welcher Eigentümer einer Reitanlage im Wert von mehreren Millionen Euro überlässt diesen Wert einem Pächter, der unerfahren ist? Nimmt der zukünftige Pächter diese Hürde dennoch, stellt sich die Frage nach der Laufzeit des Pachtvertrages. Hier gibt es unterschiedliche Ansichten: Eine kurze Laufzeit bedeutet für den Pächter, dass er, nach einer unter Umständen verlustreichen Anlaufzeit, gekündigt wird. Für den Verpächter kann ein langfristiger Pachtvertrag eine Bindung sein, die er nur unter vielen Verlusten bei Verletzung der Pflichten des Pächters aufkündigen kann. Neben diesen Punkten ist für beide Seiten entscheidend, in welcher beruflichen und Lebensphase sie sich befinden. Der Pächter muss in einem Alter sein, in dem er nach dem Ende des Pachtzeitraums entweder in dem Beruf bleiben oder in Rente gehen kann. Auch der Verpächter muss überlegen, was nach Pachtende geschieht: Ist eine Übernahme in der Familie geplant? Welche Reparaturen und Maßnahmen zur Instandhaltung sind aufgelaufen? Stehen finanzielle Mittel nach Ablauf der Pacht zur Verfügung? In welchem Zustand ist die Anlage nach Pachtende, um daraus eine Altersversorgung nach Verkauf zu realisieren?

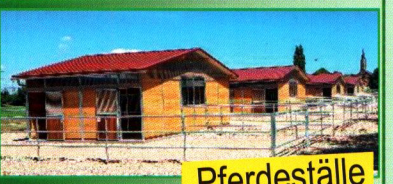
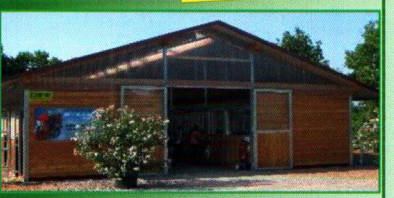
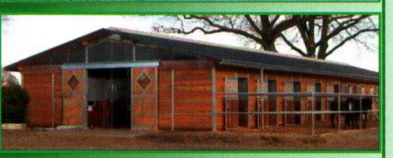
Fazit

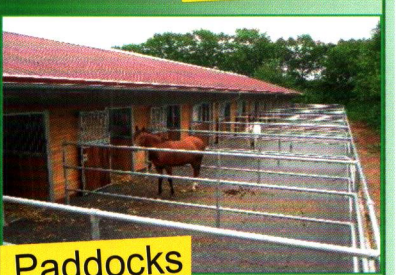
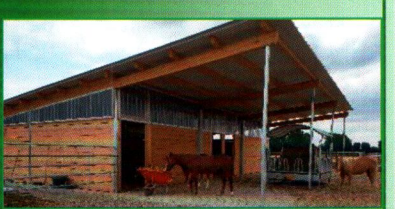
Beide Seiten sollten vor Pachtbeginn offen ihre Positionen darlegen und in einem Pachtvertrag fixieren. Doch auch hier ist Vorsicht geboten: Wer sich in der Sicherheit des Wohnrechts glaubt, wo das Gesetz dem Mieter viel Gutes bietet, irrt sich, denn die Pacht unterliegt dem Pachtrecht. Hier ist vieles vertraglich frei vereinbar. Der Mieterschutz des Gesetzgebers entfällt weitestgehend.

Unser Autor und Experte

Uwe Karow ist Inhaber der UKB Betriebsberatung Reitstall in Kamp-Lintfort, Pferdewirtschaftsmeister, Vorstandsmitglied der Bundesvereinigung der Berufseiter (BBR) im DRFV e. V.und seit mehr als 25 Jahren als Berater für Pferdebetriebe tätig.

www.u-k-b.de

SULZBERGER
PFERDEBOXEN
Alles für den Pferdestall

Pferdeställe


Langestr. 26
79348 Freiamt
Tel.: 07645 / 9108-0 • Fax: -35
info@sulzberger.de
www.sulzberger.de

Pferdeboxen

Paddocks


Offenställe