

**Der Agrar-Beteiligungspool:  
Ihre Kapitalanlage in der Landwirtschaft**



Nordstr. 70  
18107 Elmenhorst  
Telefon 0381-5105300  
Telefax 0381-5105455  
Mobil 0177-3576035

Steuer-Nr. 079/261/09280  
E-Mail: arno.reis@arcor.de  
[www.agrar-mv.de](http://www.agrar-mv.de)



## **Perspektiven**

Ostdeutsche Landwirtschaftsbetriebe können eine gute Kapitalverzinsung erwirtschaften, den Unternehmenswert nachhaltig steigern.

Voraussetzung: Sie werden fachlich überdurchschnittlich gut gemanagt, werden nach modernen betriebs- und finanzwirtschaftlichen Kriterien gesteuert, haben eine optimale Finanzierungsstruktur von Eigenkapital- und Fremdkapital.

Sogenannte Direktzahlungen (Betriebsprämien) sorgen für Planungssicherheit.

Die großflächige Struktur (1.000 ha und mehr), große Milchviehbestände ermöglichen optimale Betriebsgrößen, die deutlich über der Größe westdeutscher Güter liegen. Diese Betriebe können, richtig geführt, international wettbewerbsfähig sein.

### **Landwirtschaft ist doch ganz anders als die Industrie!**

Ostdeutsche Landwirtschaftsbetriebe sind Unternehmen in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft, der Genossenschaft oder der Personengesellschaft. In sie ist Eigen- und Fremdkapital investiert, das verzinst werden will und muß. So wie jede Branche ihre Besonderheiten hat, hat sie auch die Landwirtschaft. Aber die Maßstäbe sind überall gleich: Fokussierung, Shareholder-Value, Unternehmenswert, Eigenkapitalrendite, Gesamtkapitalrendite.

Nicht alle Landwirtschaftsbetriebe in den sogenannten Jungen Bundesländern arbeiten so – das ist die Chance für Investoren.

## **Wie beteilige ich mich?**

DenkFabrik Arno Reis bildet Agrar-Beteiligungspools. Hier schließen sich nicht-landwirtschaftliche Investoren mit einer festen Kapitalbeteiligung für eine Mindestlaufzeit zusammen.

Zu Beginn gibt der Teilnehmer eine verbindliche, hinterlegte Kapitalbeteiligungszusage ab. Auf dieser Grundlage werden sorgfältig ausgewählte Landwirtschaftsbetriebe erworben. Entweder als 100 %ige Übernahme oder als Mehrheitsbeteiligung. Die Beteiligung kann sowohl bei zu sanierenden Problembetrieben erfolgen als auch bei bereits erfolgreichen Betrieben, die Kapital für zusätzliches Wachstum benötigen oder wo der Generationswechsel ansteht..

## **Ich will Land als Kapitalanlage**

Land ist der der einzige nicht vermehrbare Produktionsfaktor, ist wertstabil und verliert langfristig nicht an Wert.

Die Pachtrendite liegt derzeit zwischen 1,5 und 2,5 %, die Pachthöhe steigt durch Anpassungsklauseln.

Der Verkauf von Land an Nichtlandwirte als Kapitalanlage ist derzeit politisch nicht erwünscht, die Grundstücksverkehrsgenehmigung wird immer häufiger versagt. Motto: Bauernland in Bauernhand. Obwohl Kapitalanleger als langfristige Verpächter Betriebe, die sich nicht viel Eigentumsland leisten können, langfristig stabilisieren.

Im Pool können Landwirte und Kapitalanleger mit dem Ziel des zunächst gemeinsamen Erwerbs zusammengeführt werden. Das „Wie“ wird im Einzelfall gestaltet.

### **Welche Sicherheiten habe ich?**

Je nach Art der Beteiligung können Grundschulden eingetragen werden.  
Fallweise kann eine Mindestverzinsung vereinbart werden.

### **Wird eine Rendite garantiert?**

Jede Unternehmensbeteiligung hat Chancen und Risiken. So ist es in der Landwirtschaft auch.

Nach dem Unternehmenskauf beginnt in der Regel die Sanierung und Optimierung bzw. Wachstumsmaßnahmen, oft in Verbindung der Änderung der Managementstruktur.

Ein sofort ausschüttungsfähiger Betrieb hat in der Regel einen höheren Kaufpreis – die schnelle Ausschüttung wird also mit dem Kaufpreis bezahlt.

Je nach Konstruktion der Beteiligung können nicht nur dingliche Sicherheiten eingeräumt, sondern auch Mindestverzinsungen vereinbart werden.

Spätestens, wenn die Beteiligung verkauft wird, kann erfahrungsgemäß ein Wertzuwachs realisiert werden.

## **Der Poolvertrag**

Die Ziele der unternehmerischen Beteiligung werden für alle Partner verbindlich festgelegt.

Beispielsweise:

- Kapitalsicherung mit Eigentumsland
- Systematischer Landerwerb
- Regelmäßige Ausschüttungen nach Erreichung der Gewinnschwelle.
- Thesaurierung der Gewinne und Stärkung der Kapitalbasis.
- Steuerliche Verluste in der Sanierungsphase für die Gesellschafter.
- Gewinnmaximierung bei Verkauf der Beteiligung.

Im Fall des kompletten Unternehmenserwerbs sind in der Regel zu Beginn einschneidende Sanierungs- und Optimierungsmaßnahmen, erforderlich. Die erforderlichen Kompetenzen einschließlich der Stimmrechte werden von den Gesellschaftern für die Dauer der Poolbindung an Arno Reis oder eine Person seines Vertrauens übertragen.

### **Wer ist die DenkFabrik Arno Reis?**

Seit 1985 war Dipl.-Volkswirt Arno Reis in Bad Schwalbach bei Wiesbaden als Unternehmensberater unter der Firmierung Arno Reis & Partner GmbH tätig. Seit 1990 beriet die GmbH am Firmensitz Rostock hauptsächlich landwirtschaftlicher Großbetriebe und Investoren. Die Gesellschaft ist inzwischen aufgelöst. Arno Reis konzentriert sich unter dem Zusatz DenkFabrik auf für ihn interessante, anspruchsvolle Projekte.

Arno Reis hat umfangreiche Erfahrungen u.a. in den Bereichen Umwandlung von LPG in andere Rechtsformen, Sanierung und Restrukturierung von Unternehmen, Gesellschaftsrecht und gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen, Finanzierung, Bewertung, Kauf und Verkauf von Unternehmen. Oder die Trennung und Abfindung von Gesellschaftern und Wiederanlage des Kapitals. Über den Pool der DenkFabrik werden externe Spezialisten, z.B. für Recht, Steuern, Produktion, in komplexe Projekte integriert.

Arno Reis - DenkFabrik - hat viele Lösungen sozusagen in der Schublade – es werden Lösungen und Konzepte oft auf Vorrat entwickelt - bevor die Probleme dem Einzelnen bewußt oder akut werden.

### **Kontakt:**

**Für die vertrauliche Kontaktaufnahme mit sprechen Sie mit**

**Dipl.- Volkswirt Arno Reis, Telefon 0381-5105300**

**Oder senden nachfolgenden Brief.**

Fax 03815105455/ Mail arno.reis@arcor.de / Post

Herrn  
Arno Reis DenkFabrik  
Nordstr. 70  
18107 Elmenhorst

Ich bin interessiert an

- Kapitalanlage in Land
- Betriebserwerb zur Eigenbewirtschaftung, suche einen Poolpartner für Landerwerb für
  - Marktfruchtbetrieb
  - Futterbaubetrieb
  - Veredlungsbetrieb und zwar .....

Einen passenden Betrieb

O habe ich schon

O suche ich noch

Mein Eigenkapital beträgt .....Euro

Kapitalnachweis

O Anbei

O Wird nachgereicht

Meine Anschrift mit Telefon und Mail:

Ort, Datum

Unterschrift