



Symbolbild

Nachgefragt: Wie läuft es bei Reitsportanlagen?

Reitsportanlagen sind ebenso große wie besondere Immobilien. Wer eine solche Immobilie erwerben will, um dort zu leben und zu arbeiten, wendet sich an Experten wie LOSCH & MEYER.

Fotos: Losch & Meyer

THE PROPERTY Wie kam es zu der Spezialisierung auf Reitsportanlagen?

JULIUS LOSCH Als Fachmakler für land- und forstwirtschaftliche Immobilien befassen wir uns überwiegend mit Liegenschaften im baurechtlichen »Außenbereich«. Hierzu gehören neben landwirtschaftlichen Betrieben, Acker- und Grünlandflächen, Forstimmobilien, Landhäuser sowie alle Arten der »Pferdeimmobilien«. Vielfach haben Liegenschaften, die heute als Reitsportanlagen genutzt werden, ihren Ursprung in der Landwirtschaft und unterliegen selbigen bau- und nutzungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Ein wesentlicher Vorteil in unserer Segmentierung der Pferdesportimmobilien liegt sicherlich auch in der Passion für den Pferdesport durch meine Person. Auf unserem elterlichen landwirtschaftlichen Betrieb wird mittlerweile in der fünften Generation Pferde-

zucht und -haltung betrieben. Durch die familiäre Prägung gehört der Turniersport seit Kindesbeinalter zum Leben dazu und mein Agrarstudium umfasste diverse Teilbereiche der Pferdewissenschaften. Die Kombination aus der immobilienfachlichen Sicht und der Betrachtung vom Standpunkt des Pferdehalters und -sportlers versetzt uns in die Lage, das Segment der Pferdesportimmobilien sowohl kundenorientiert als auch sach- und fachgerecht betrachten zu können. Unsere Kund*innen, Käufer- wie Verkäufer*innen, fühlen sich dadurch in ihren Bedürfnissen verstanden und an der richtigen Stelle abgeholt.

THE PROPERTY Der Kauf einer Reitanlage stellt für den Käufer häufig eine Lebensentscheidung dar. Vermischen sich da nicht wirtschaftliche und ideelle Interessen? Wie gehen Sie als Berater damit um?

JULIUS LOSCH Das können wir bestätigen. Die Mehrzahl der Kaufinteressent*innen erfüllt sich mit dem Kauf einer Reitanlage einen Lebenstraum und beabsichtigen Wohnen, familiäres Leben und die Leidenschaft für die Pferdehaltung miteinander zu verbinden. In welchem Ausmaß diese sehr individuellen Vorstellungen mit einer wirtschaftlichen Nutzung kombiniert werden, ist sehr unterschiedlich. In den überwiegenden Verkaufsfällen ist das Finanzierungskonzept der Pferdesportimmobilie losgelöst von einer wirtschaftlichen Betrachtung.

THE PROPERTY Das gilt sicher auch, wenn der umgekehrte Fall ansteht und ich meine Anlage verkaufen möchte oder muss ...

JULIUS LOSCH In unserem Segment sind die meisten Verkäufe von landwirtschaftlichen Betrieben, Höfen oder Reitanlagen emotional belastet, unabhängig davon, ob die aktuell Besitzenden selbst oder die Erbgeneration die Immobilie verkauft. Wenn die Personen auf der Liegenschaft geboren sind, dort aufgewachsen sind oder gelebt haben, geht mit dem Verkauf die Aufgabe einer persönlichen Bindung einher. Aus diesem Grund werden in unserem Segment die Verkaufsentscheidungen häufig am Ende eines langjährigen Entscheidungsprozesses getroffen, mit dem die Eigentümer*innen sich nicht selten viele Jahre auseinandergesetzt haben.

THE PROPERTY Der Reitsport ist ein sehr spezieller Markt. Können Sie dessen Potenzial in die Bewertung einer Immobilie mit einfließen lassen?

JULIUS LOSCH Auch für die Bewertung von Reitsportimmobilien ist neben der fundierten Sach- und Ertragswertermittlung die entsprechende Angebots- und Nachfragesituation von besonderer Bedeutung. Hier gibt es in Deutschland und den Beneluxländern einige reitsportliche Hotspots, die die Nachfrage nach Reitanlagen regional durchaus positiv beeinflusst.

THE PROPERTY Wie steht es gerade auf dem Markt für landwirtschaftliche Immobilien?

JULIUS LOSCH Aus unserer Sicht sind bislang keine wesentlichen Effekte auf dem Markt für landwirtschaftliche Flächen bedingt durch die Zinswende, hohe Inflation oder Auswirkungen des Ukrainekriegs festzustellen. Allerdings beobachten wir auf landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Betrieben mit energieintensiven Betriebszweigen eine reduzierte Profitabilität, die den Strukturwandel beschleunigen kann, sodass zum Beispiel Betriebe ohne Nachfolger früher als bislang geplant eine Betriebsaufgabe ins Auge fassen.

THE PROPERTY Vielen Dank für das Gespräch!



Besondere Expertise für landwirtschaftlich zu nutzende Immobilien: Johannes Freiherr Geyr von Schweppenburg und Julius Losch.