



# Monitoring Wertniveau Ertragswert 2019 und 2020

Aktenzeichen: BLW-446-7/2; Dezember 2021

Der landwirtschaftliche Ertragswert der Betriebe wird nach der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes<sup>1</sup> geschätzt. Die Schätzungsanleitung beruht auf einem kalkulierten Wertniveau aus Buchhaltungsdaten<sup>2</sup>. Auf Basis von diesem Wertniveau wurden die einzelnen Wertansätze der Schätzungsanleitung je Gebäudeteil festgelegt. Zuletzt wurde die Schätzungsanleitung im 2018 (SA2018) revidiert. Sie bleibt während den nächsten Jahren unverändert in Kraft. Mit der jährlichen Überprüfung des Wertniveaus durch das Bundesamt für Landwirtschaft (BLW) ab dem Jahr 2020 können Trends frühzeitig erkannt werden. Auf die Ertragswertschätzung der einzelnen Betriebe hat das Ergebnis keinen Einfluss. Das publizierte Wertniveau gibt den Bauernfamilien aber einen Hinweis, wie sich der mittlere Wert der Schweizer Landwirtschaftsbetriebe in den entsprechenden Regionen entwickelt.

In der Abbildung 1 ist die Entwicklung des mittleren Wertniveau Ertragswert je Region seit der ersten Schätzungsanleitung 1979 abgebildet. Die Wertniveaus von 1976 bis 2019 wurden jeweils nur periodisch kalkuliert. Das entsprechende Wertniveau wurde in der Abbildung 1 jeweils für das letzte Jahr der verwendeten Buchhaltungsdaten (= Basisjahr) dargestellt. Die Steigung (gestrichelte Linie) zwischen diesen Perioden wurde interpoliert. Ab dem Basisjahr 2019 wird das Wertniveau jährlich durch das BLW kalkuliert (durchgezogene Linie).

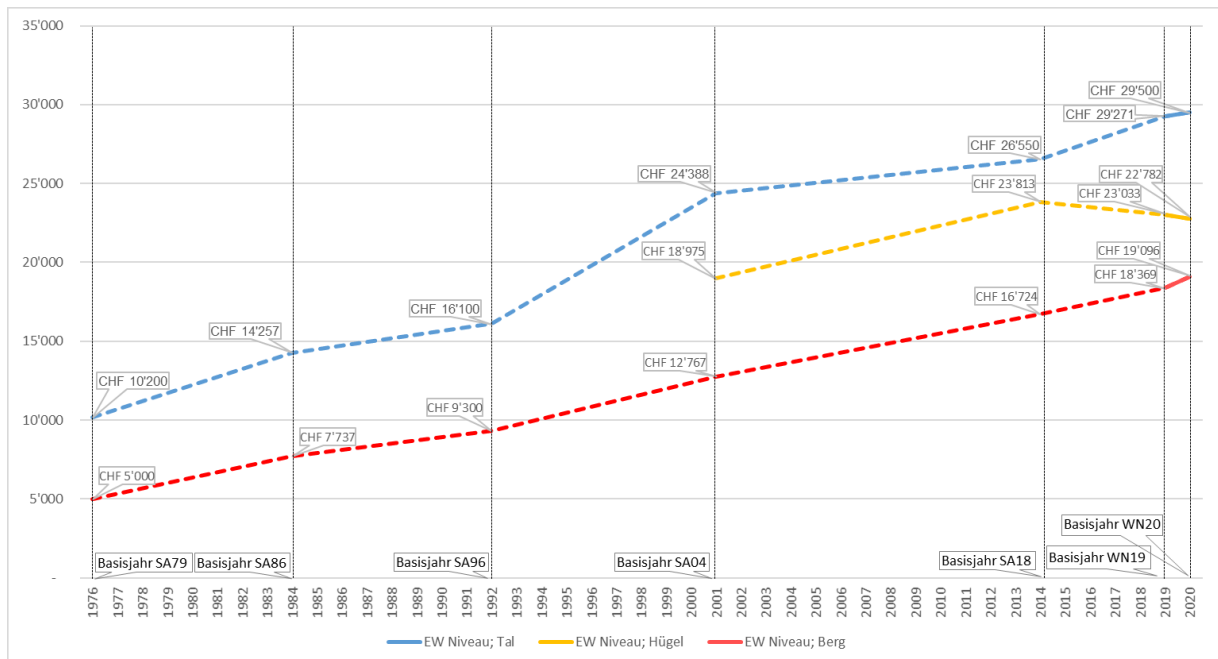


Abbildung 1: Historische Entwicklung Wertniveau Ertragswert 1976-2020 in Fr. je Hektare LN (EW = Ertragswert; SA = Schätzungsanleitung; WN = Wertniveau)

<sup>1</sup> Anleitung Schätzung landw. Ertragswert, BLW 2018. [www.bundespublikationen.admin.ch](http://www.bundespublikationen.admin.ch) > Artikel-Nr. 730.650

Detailbericht zur Revision des landwirtschaftlichen Ertragswertes 2017, BLW 2018. [www.blw.admin.ch](http://www.blw.admin.ch) > Instrumente > Boden- und Pachtrecht > Bodenrecht > Dokumentation

<sup>2</sup> Zentrale Auswertung von Buchhaltungsdaten, Agroscope. [www.agroscope.ch/zentrale-auswertung](http://www.agroscope.ch/zentrale-auswertung)

Tabelle 1: Berechnungsergebnis für Eigentümerbetriebe in der Talregion - Vergleich Wertniveau Ertragswert 2020 und Wertniveau 2014 (SA2018)

| Talregion                                       | Wertniveau 2020 |                  | Wertniveau 2014<br>(SA2018) |                |
|---|-----------------|------------------|-----------------------------|----------------|
|   | Fr./Betrieb     | Fr./Betrieb      | Fr./Betrieb                 | Fr./Betrieb    |
| <b>Merkmal</b>                                  |                 |                  |                             |                |
| Rohleistung                                     | 506 867         |                  | 319 198                     |                |
| Sachkosten                                      | 328 305         |                  | 209 251                     |                |
| <b>Ist-Betriebseinkommen</b>                    |                 | <b>178 562</b>   |                             | <b>109 947</b> |
| Personalkosten                                  | 48 655          |                  | 27 502                      |                |
| Investitionen & Vorsorge                        | 87 070          |                  | 74 233                      |                |
| <b>Ansprüche der Arbeit</b>                     |                 | <b>135 724</b>   |                             | <b>101 735</b> |
| Schuldzinsen                                    | 9 076           |                  | 9 858                       |                |
| Pachtzinsen                                     | 9 736           |                  | 7 505                       |                |
| Zinsanspruch Eigenkapital Betrieb               | 28 459          |                  | 7 869                       |                |
| <b>Ansprüche des Kapitals</b>                   |                 | <b>47 272</b>    |                             | <b>25 232</b>  |
| <b>Soll-Betriebseinkommen</b>                   |                 | <b>182 996</b>   |                             | <b>126 967</b> |
| Ökonomiegebäude                                 | 316 673         |                  | 243 165                     |                |
| Wohngebäude, nur Betriebsleiterwohnung          | 249 795         |                  | 188 368                     |                |
| Boden   | 260 650         |                  | 205 026                     |                |
| Barwert Pachtzins                               | 179 226         |                  | 131 801                     |                |
| Dauerkulturen, Meliorat., Wege, feste Einricht. | 74 116          |                  | 65 300                      |                |
| <b>Landgutsvermögen korrigiert</b>              |                 | <b>1 080 460</b> |                             | <b>833 660</b> |
| - Zinssatz Kapitalisierung WACC                 | 3.03            |                  | 4.24                        |                |
| <b>Zinsanspruch des Landgutes</b>               |                 | <b>32 748</b>    |                             | <b>35 347</b>  |
| <b>Verhältnis Ist-/Soll-Betriebseinkommen</b>   |                 | <b>0.960</b>     |                             | <b>0.866</b>   |
| <b>Landgutsrente pro Betrieb</b>                |                 | <b>31 603</b>    |                             | <b>30 607</b>  |
| Landwirtschaftliche Nutzfläche (ha LN)          | 29.66           |                  | 24.37                       |                |
| <b>Landgutsrente pro ha LN</b>                  |                 | <b>1 059</b>     |                             | <b>1 256</b>   |
| Zinssatz Kapitalisierung WACC                   | 3.03            |                  | 4.24                        |                |
| <b>Ertragswert pro ha LN</b>                    |                 | <b>29 500</b>    |                             | <b>26 550</b>  |
| <b>Ertragswert pro Betrieb</b>                  |                 | <b>880 537</b>   |                             | <b>647 433</b> |