



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 Ertragswertes¹ geschätzt. Die Schätzungsanleitung beruht auf einem kalkulierten Wertniveau aus Buchhaltungsdaten². 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).

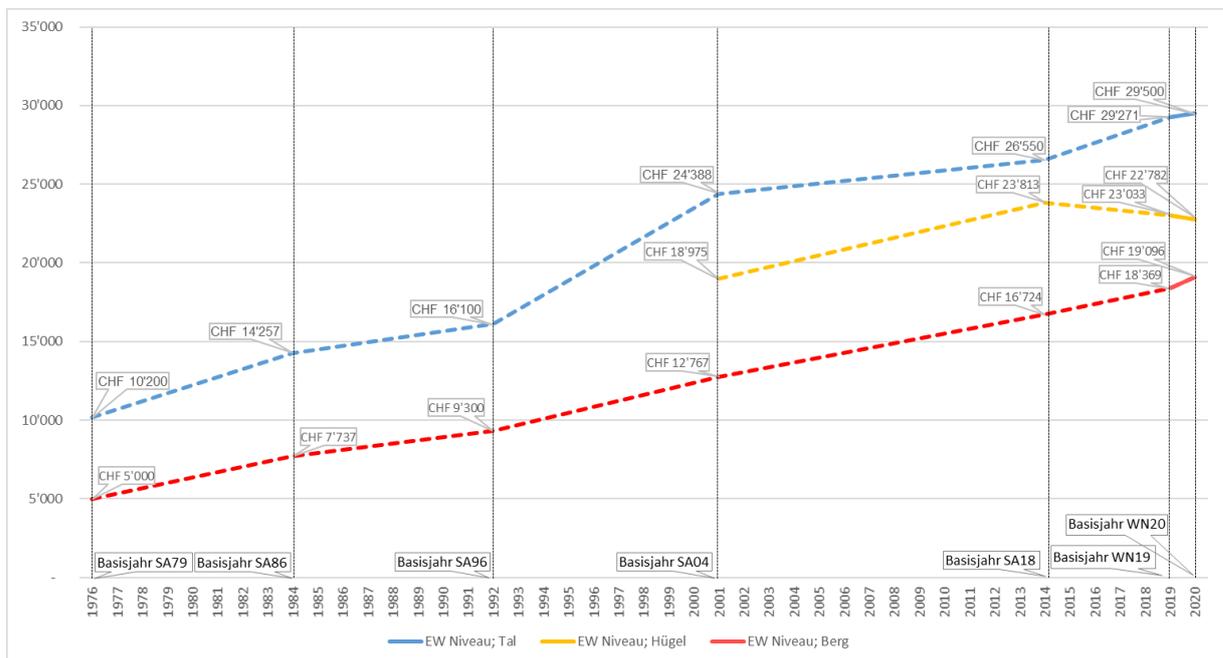


Abbildung 1: Historische Entwicklung Wertniveau Ertragswert 1976-2020 in Fr. je Hektare LN (EW = Ertragswert; SA = Schätzungsanleitung; WN = Wertniveau)

¹ Anleitung Schätzung landw. Ertragswert, BLW 2018. www.bundespublikationen.admin.ch > Artikel-Nr. 730.650

Detailbericht zur Revision des landwirtschaftlichen Ertragswertes 2017, BLW 2018. www.blw.admin.ch > Instrumente > Boden- und Pachtrecht > Bodenrecht > Dokumentation

² Zentrale Auswertung von Buchhaltungsdaten, Agroscope. 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 (SA2018)	
	Fr./Betrieb	Fr./Betrieb	Fr./Betrieb	Fr./Betrieb
Merkmal				
Rohleistung	506 867		319 198	
Sachkosten	328 305		209 251	
Ist-Betriebseinkommen		178 562		109 947
Personalkosten	48 655		27 502	
Investitionen & Vorsorge	87 070		74 233	
Ansprüche der Arbeit		135 724		101 735
Schuldzinsen	9 076		9 858	
Pachtzinsen	9 736		7 505	
Zinsanspruch Eigenkapital Betrieb	28 459		7 869	
Ansprüche des Kapitals		47 272		25 232
Soll-Betriebseinkommen		182 996		126 967
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	
Landgutsvermögen korrigiert		1 080 460		833 660
- Zinssatz Kapitalisierung WACC	3.03		4.24	
Zinsanspruch des Landgutes		32 748		35 347
Verhältnis Ist-/Soll-Betriebseinkommen		0.960		0.866
Landgutsrente pro Betrieb		31 603		30 607
Landwirtschaftliche Nutzfläche (ha LN)	29.66		24.37	
Landgutsrente pro ha LN		1 059		1 256
Zinssatz Kapitalisierung WACC	3.03		4.24	
Ertragswert pro ha LN		29 500		26 550
Ertragswert pro Betrieb		880 537		647 433