



Monitoring Wertniveau Ertragswert 2021

März 2023

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 Buchhaltungsjahr 2019 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 ist interpoliert. Ab dem Basisjahr 2019 wird das Wertniveau jährlich durch das BLW kalkuliert (durchgezogene Linie). Neu sind jetzt auch die Buchhaltungsdaten 2021 einbezogen.

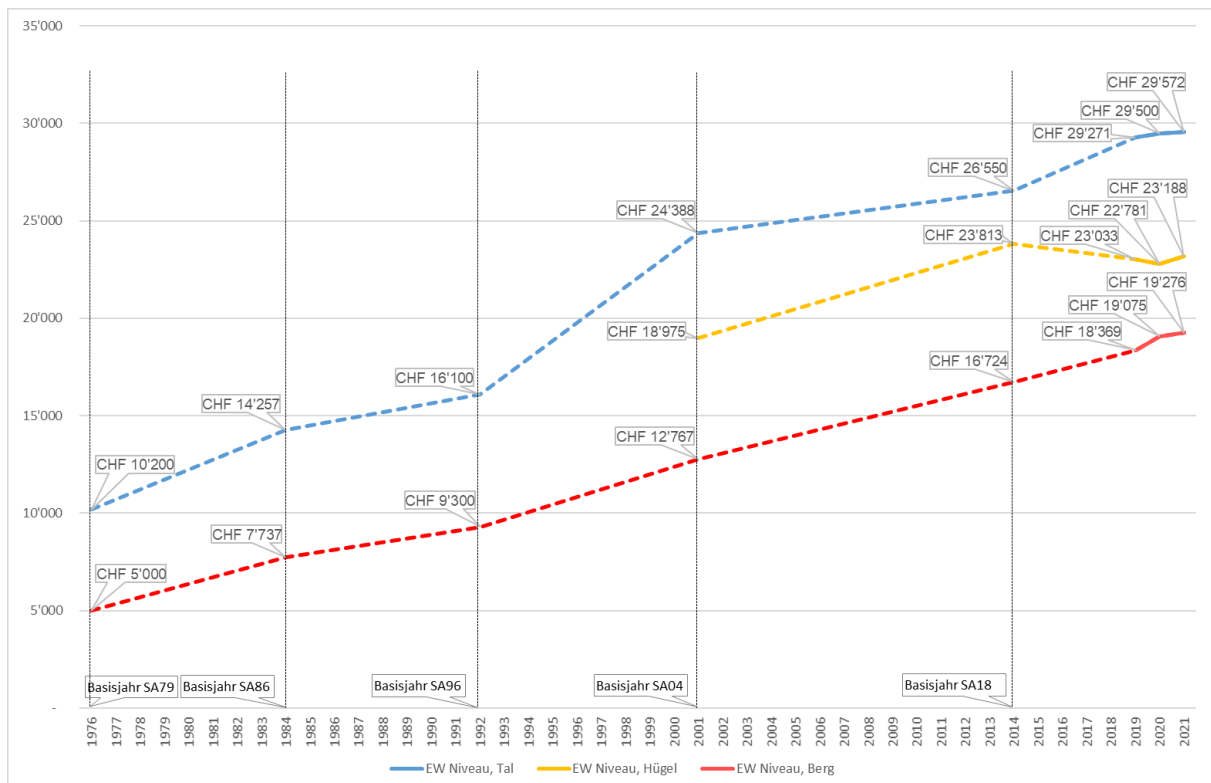


Abbildung 1: Historische Entwicklung Wertniveau Ertragswert 1976-2021 in Fr. je Hektare LN (EW = Ertragswert; SA = Schätzungsanleitung; WN = Wertniveau)

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 2021 und Wertniveau 2014 (SA2018)

Talregion Merkmal	Wertniveau 2021		Wertniveau 2014 (SA2018)	
	Fr./Be- trieb	Fr./Be- trieb	Fr./Betrieb	Fr./Betrieb
Rohleistung	517 198		319 198	
Sachkosten	332 753		209 251	
Ist-Betriebseinkommen		184 444		109 947
Personalkosten	51 566		27 502	
Investitionen & Vorsorge	86 933		74 233	
Ansprüche der Arbeit		138 499		101 735
Schuldzinsen	8 803		9 858	
Pachtzinsen	9 201		7 505	
Zinsanspruch Eigenkapital Betrieb	28 117		7 869	
Ansprüche des Kapitals		46 121		25 232
Soll-Betriebseinkommen		184 620		126 967
Ökonomiegebäude	322 065		243 165	
Wohngebäude, nur Betriebsleiterwohnung	258 682		188 368	
Boden	264 181		205 026	
Barwert Pachtzins	169 836		131 801	
Dauerkulturen, Meliorat., Wege, feste Einricht.	70 260		65 300	
Landgutsvermögen korrigiert		1 085 023		833 660
- Zinssatz Kapitalisierung WACC	2.95		4.24	
Zinsanspruch des Landgutes		31 977		35 347
Verhältnis Ist-/Soll-Betriebseinkommen		0.965		0.866
Landgutsrente pro Betrieb		30 998		30 607
Landwirtschaftliche Nutzfläche (ha LN)	29.71		24.37	
Landgutsrente pro ha LN		1 039		1 256
Zinssatz Kapitalisierung WACC	2.95		4.24	
Ertragswert pro ha LN		29 572		26 550
Ertragswert pro Betrieb		883 618		647 433