



# Monitoring Wertniveau Ertragswert 2022

April 2024

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 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 2022 einbezogen.

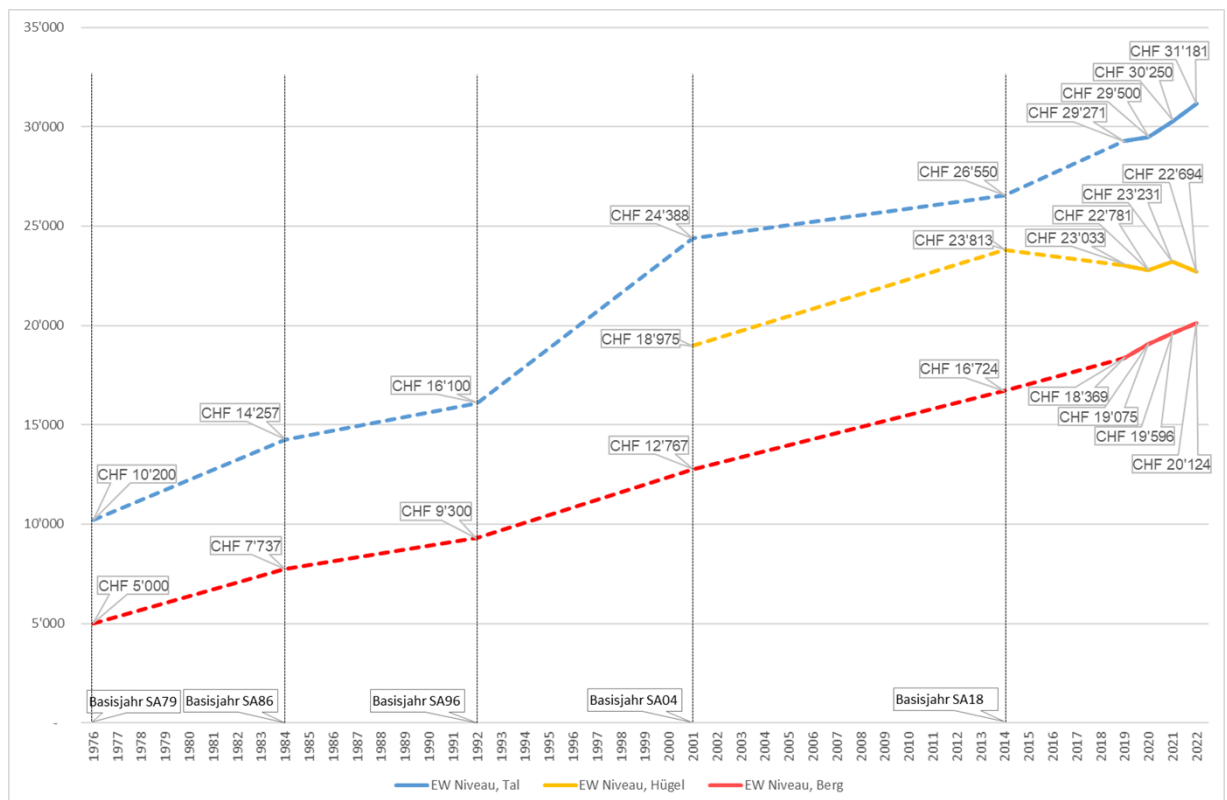


Abbildung 1: Historische Entwicklung Wertniveau Ertragswert 1976-2022 in Fr. je Hektare LN (EW = Ertragswert; SA = Schätzungsanleitung; WN = Wertniveau)

<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 2022 und Wertniveau 2014 (SA2018)

Talregion	Wertniveau 2022		Wertniveau 2014 (SA2018)	
	Fr./Betrieb	Fr./Betrieb	Fr./Betrieb	Fr./Betrieb
<b>Merkmal</b>				
Rohleistung	537'211		319 198	
Sachkosten	344'518		209 251	
<b>Ist-Betriebseinkommen</b>		<b>192'693</b>		<b>109 947</b>
Personalkosten	52'763		27 502	
Investitionen & Vorsorge	89'982		74 233	
<b>Ansprüche der Arbeit</b>		<b>142'745</b>		<b>101 735</b>
Schuldzinsen	8'661		9 858	
Pachtzinsen	8'705		7 505	
Zinsanspruch Eigenkapital Betrieb	34'157		7 869	
<b>Ansprüche des Kapitals</b>		<b>51'522</b>		<b>25 232</b>
<b>Soll-Betriebseinkommen</b>		<b>194'267</b>		<b>126 967</b>
Ökonomiegebäude	329'768		243 165	
Wohngebäude, nur Betriebsleiterwohnung	268'501		188 368	
Boden	276'513		205 026	
Barwert Pachtzins	158'177		131 801	
Dauerkulturen, Meliorat., Wege, feste Einricht.	67'489		65 300	
<b>Landgutsvermögen korrigiert</b>		<b>1'100'447</b>		<b>833 660</b>
- Zinssatz Kapitalisierung WACC	3.36		4.24	
<b>Zinsanspruch des Landgutes</b>		<b>37'135</b>		<b>35 347</b>
<b>Verhältnis Ist-/Soll-Betriebseinkommen</b>		<b>0.978</b>		<b>0.866</b>
<b>Landgutsrente pro Betrieb</b>		<b>36'431</b>		<b>30 607</b>
Landwirtschaftliche Nutzfläche (ha LN)	29.78		24.37	
<b>Landgutsrente pro ha LN</b>		<b>1'215</b>		<b>1 256</b>
Zinssatz Kapitalisierung WACC	3.36		4.24	
<b>Ertragswert pro ha LN</b>		<b>31'181</b>		<b>26 550</b>
<b>Ertragswert pro Betrieb</b>		<b>932'688</b>		<b>647 433</b>