



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF

Agroscope

Das landwirtschaftliche Ertragswertniveau: Methodische Weiterentwicklung und potenzielle Auswirkungen

Maria Dieterle

Agrarökonomie-Tagung Agroscope, 18. November 2025

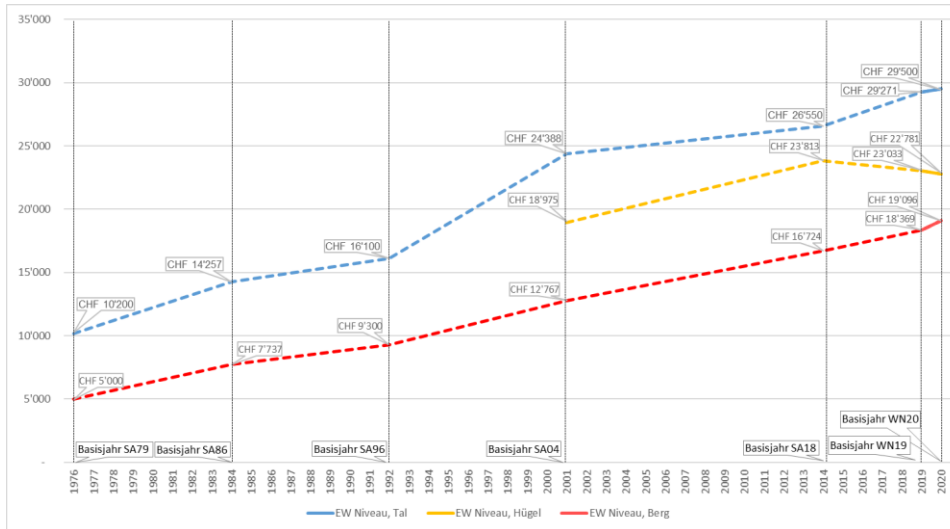


Traktanden

- Hintergrund der Studie und Fragestellungen
- Methode und Daten
- Ergebnisse für Regionen und Betriebstypen
- Vor- und Nachteile der aktuellen und «neuen» Methode
- Potenzielle praktische Auswirkungen
- Diskussion



Was ist das Ertragswertniveau?



Mittlerer Ertragswert einer Gruppe von Betrieben in einer gewissen Periode

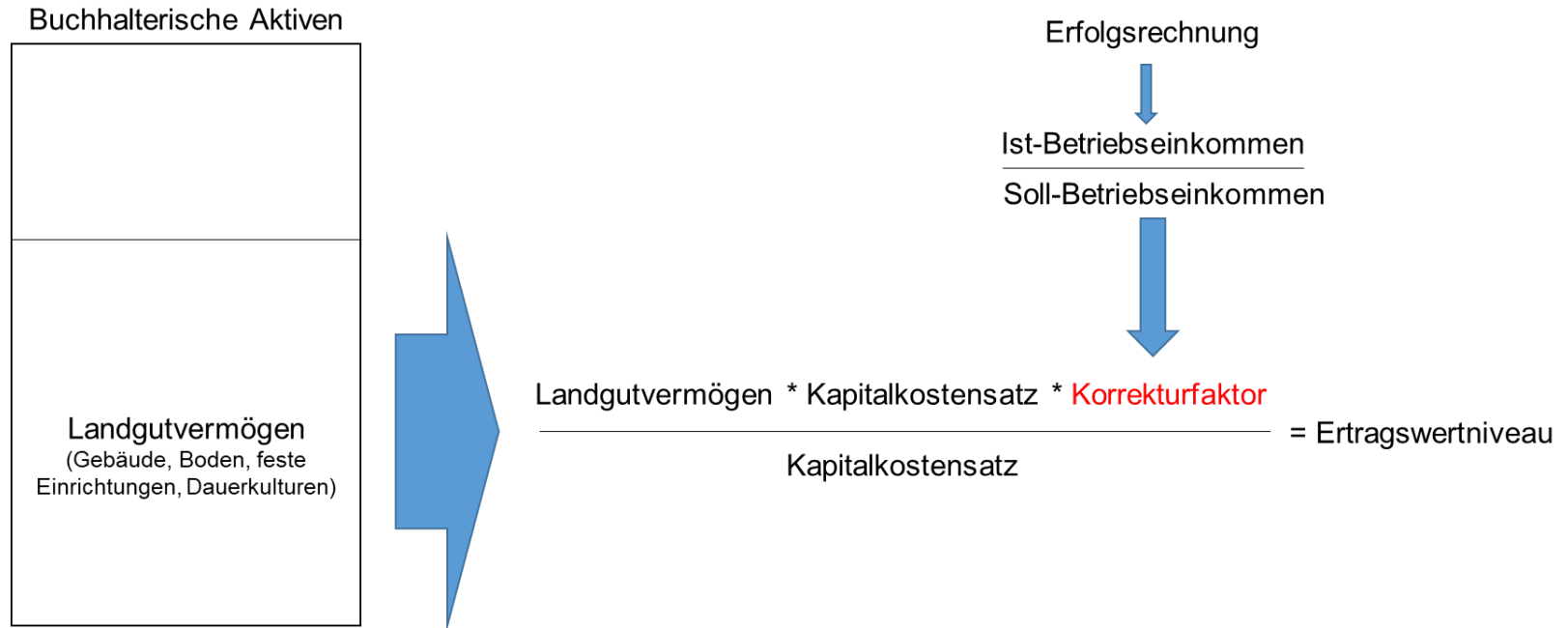
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes

- Übergabe landwirtschaftliches Gewerbe
- Belastungsgrenze
- Pachtzinsen
- Vermögenssteuer



Kritik an der aktuellen Methode



- Starker Einfluss der Buchwerte auf die Landgutsrente
- Unerwünschter Einfluss der Kapitalkosten
- Umstrittene Berechnung des Korrekturfaktors



Studie im Auftrag des BLW

Fragestellungen:

- Varianten zur Berechnung des Ertragswertniveaus
- Vor- und Nachteile der Varianten
- Quantitative Ergebnisse nach Region und Betriebstyp
- Potenzielle Auswirkungen

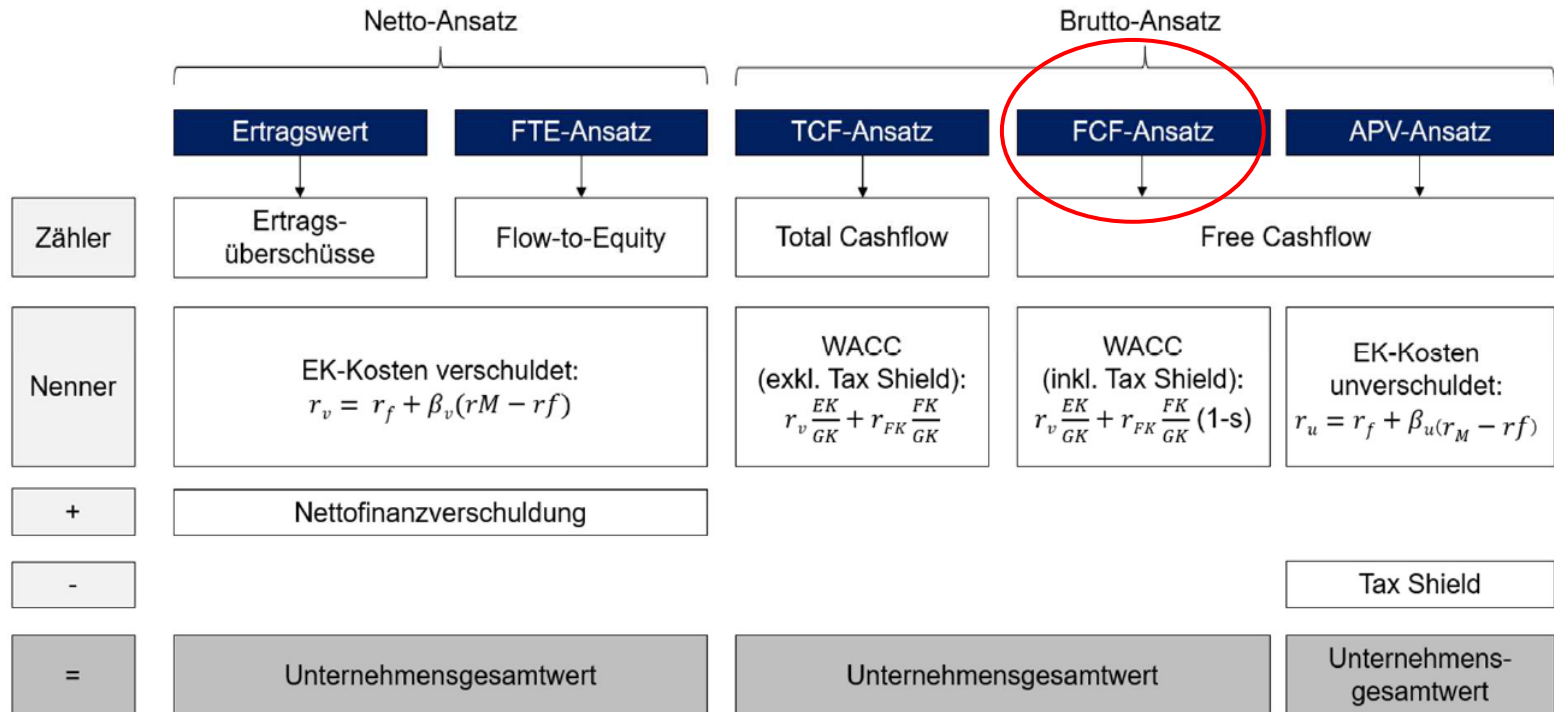
Begleitgruppe:

- Prof. Enno Bahrs (Uni Hohenheim), Prof. Tobias Hüttche (FHNW, WeValue), Dr. Fabian Schmid (FHNW, We Value)

Bericht: Agroscope Science, 208, 2025, 1-73.

<https://doi.org/10.34776/as208>

Überblick über Ertragswertmethoden

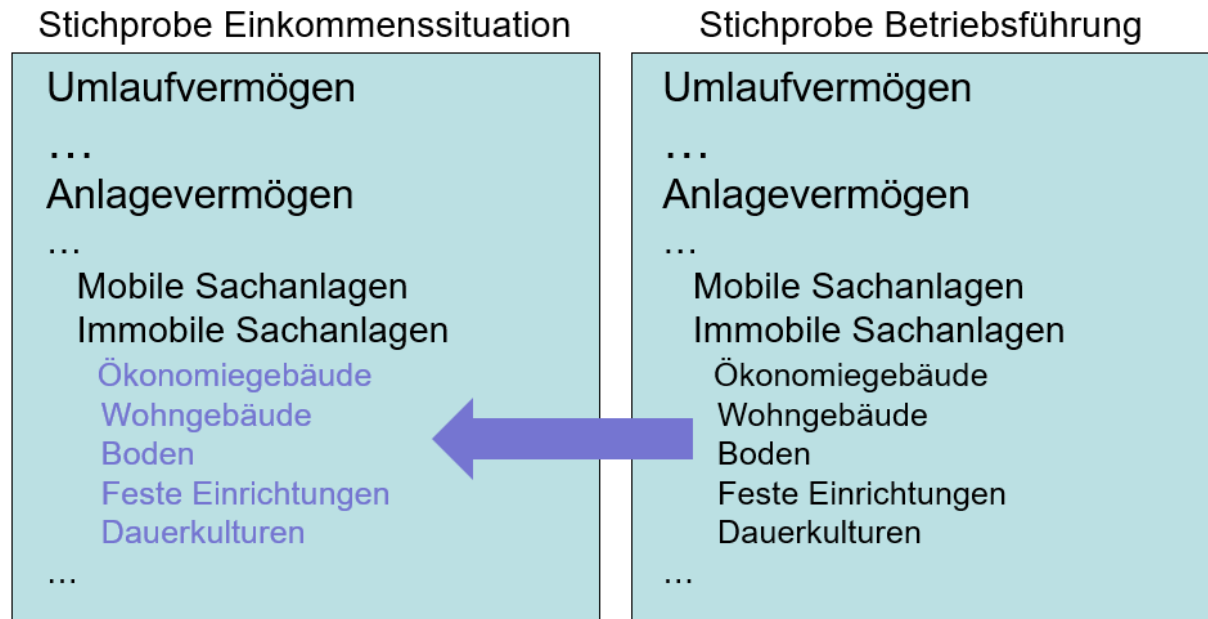


FTE: Flow-to-Equity (Zahlungsmittelüberschüsse an den / die Eigenkapitalgeber), FCF: Free Cashflow, TCF: Total Cashflow, r_v : Eigenkapitalkosten des verschuldeten Unternehmens, r_f : risikofreier Zinssatz, r_u : Eigenkapitalkosten des unverschuldeten Unternehmens, β_v : Beta-Faktor des verschuldeten Unternehmens, β_u : Beta-Faktor des unverschuldeten Unternehmens, r_m : Rendite des Marktportfolios, WACC: gewichteter Kapitalkostensatz, EK: Eigenkapital (zu Marktwerten), GK: Gesamtkapital (zu Marktwerten), r_{FK} : Fremdkapitalkosten des Unternehmens, FK: Fremdkapital (zu Marktwerten), s: Unternehmenssteuersatz



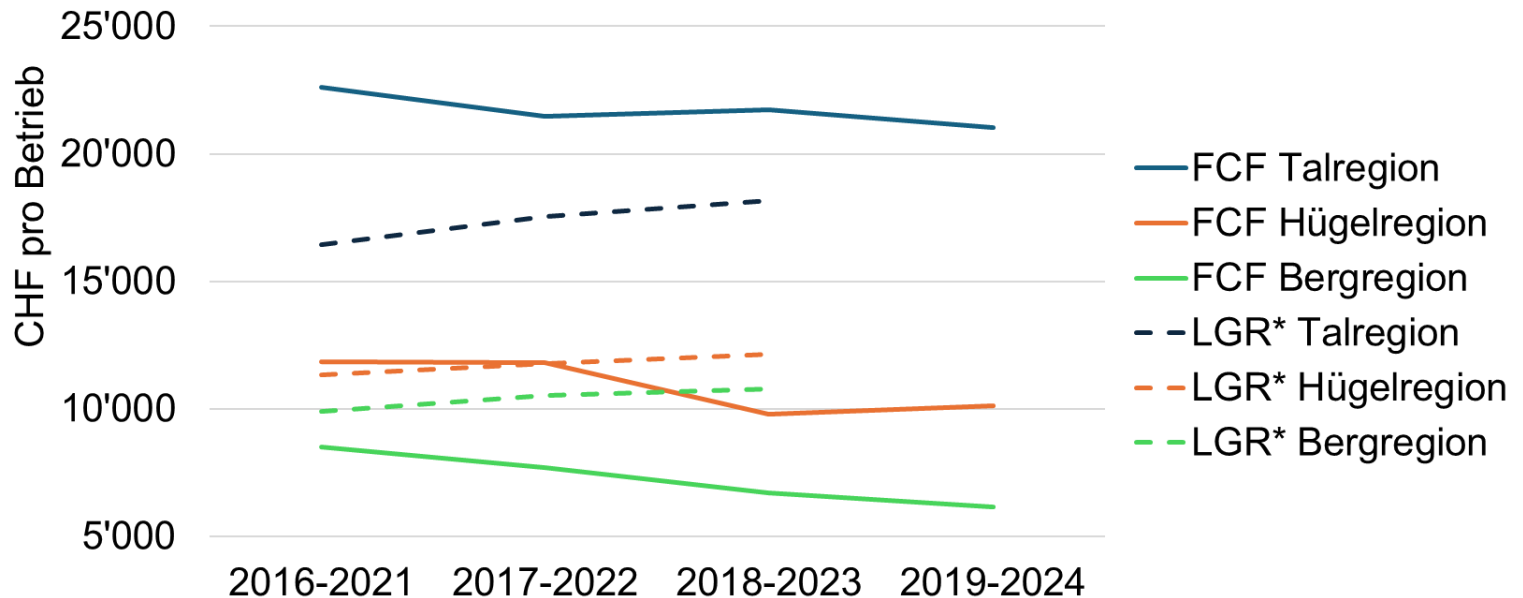
Ertragswertmethode und Daten

- Bruttounternehmenswert = $\frac{E(FCF)}{WACC}$
- E(FCF): Erwarteter freier Mittelfluss (FCF)
- WACC: gewichteter Kapitalkostensatz
- E(FCF) und WACC berechnet als Mittelwert der letzten 5-6 Jahre
- Kombiniertes Datensatz:



Freier Mittelfluss Landwirtschaft (FCF)

- = Mittelfluss Landwirtschaft vor Abzug von Fremdkapitalzinsen
- Liquiditätswirksame Aufwände / Erträge Wohngebäude
- Abschreibungen Sachanlagen (ohne Wohngebäude)
- Geschätzte Privatausgaben der familieneigenen Arbeitskräfte



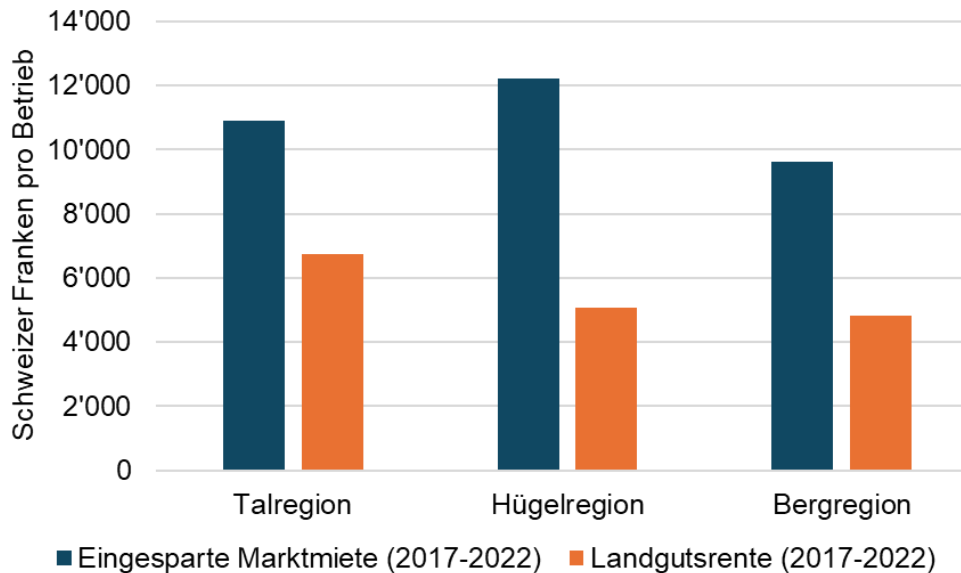
*LGR: Landgutsrente ohne Berücksichtigung von Pachtland und Wohnhaus

Ertragsgrösse Betriebsleiterwohnung

= Potenzielle Mieteinnahmen

- Unterhaltskosten
- Versicherungsprämien
- Abschreibungen

→ Eingesparte Marktmiete

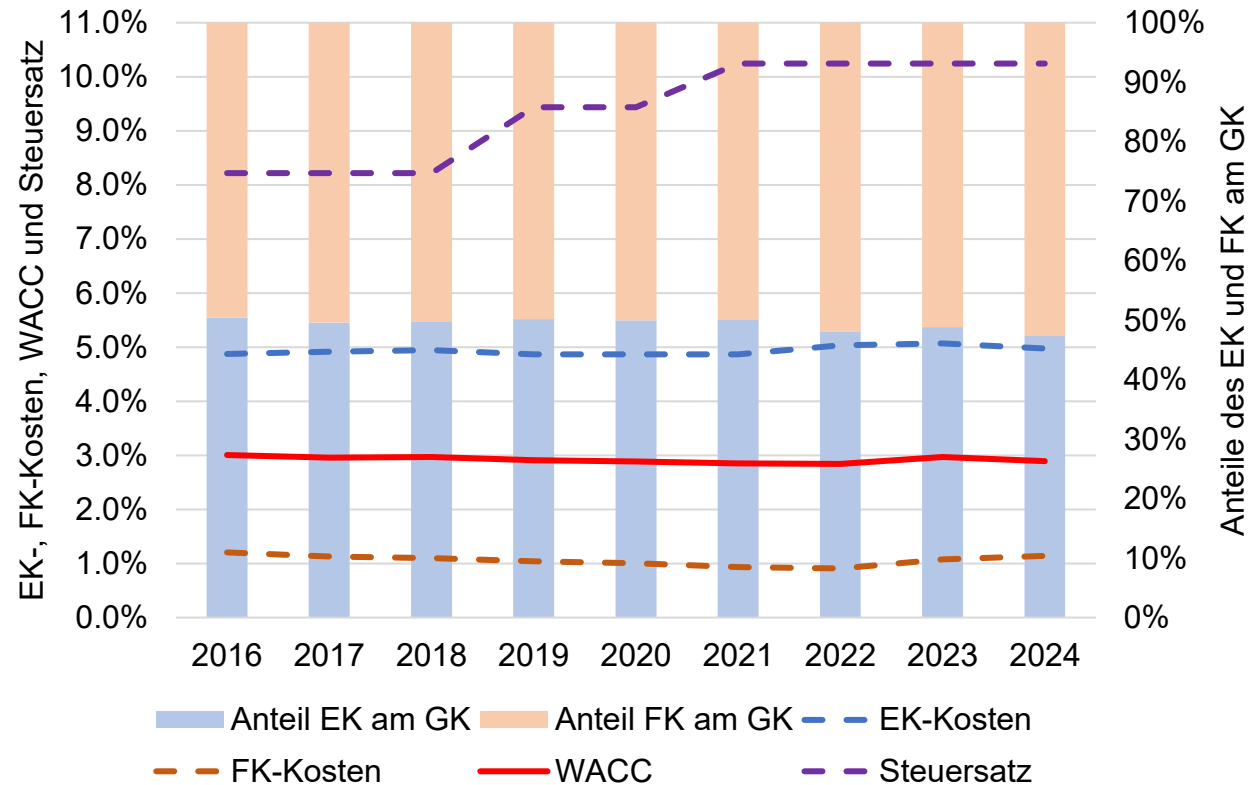


Die potenziellen Mieteinnahmen wurden berechnet auf der Basis von ~550 Betrieben und sollten durch weitere Datenquellen ergänzt und überprüft werden.



Kapitalkosten

$$WACC = r_v * \frac{EK}{GK} + r_{FK} * \frac{FK}{GK} * (1 - s)$$



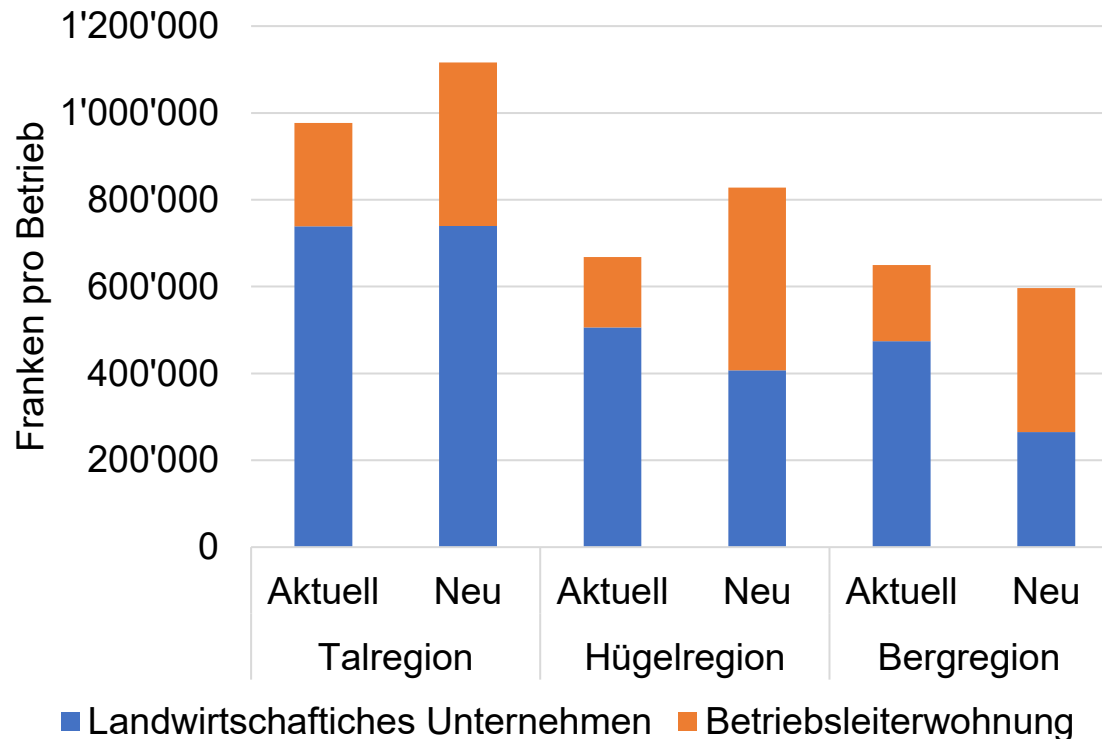


Ergebnisse nach Region (2017-2022)

	Talregion	Hügelregion	Bergregion
Free Cashflow	21'500	11'800	7'700
Ertragswert Unternehmen	740'000	407'000	265'000
Eingesparte Marktmiete	10'900	12'200	9'600
Ertragswert Betriebsleiterwohnung	376'000	421'000	332'000
Ertragswert Gesamtkapital	1'116'000	828'000	597'000
Buchwert Gesamtkapital	1'187'000	935'000	794'000
<i>Differenz zum Ertragswert</i>	<i>-6%</i>	<i>-11%</i>	<i>-25%</i>



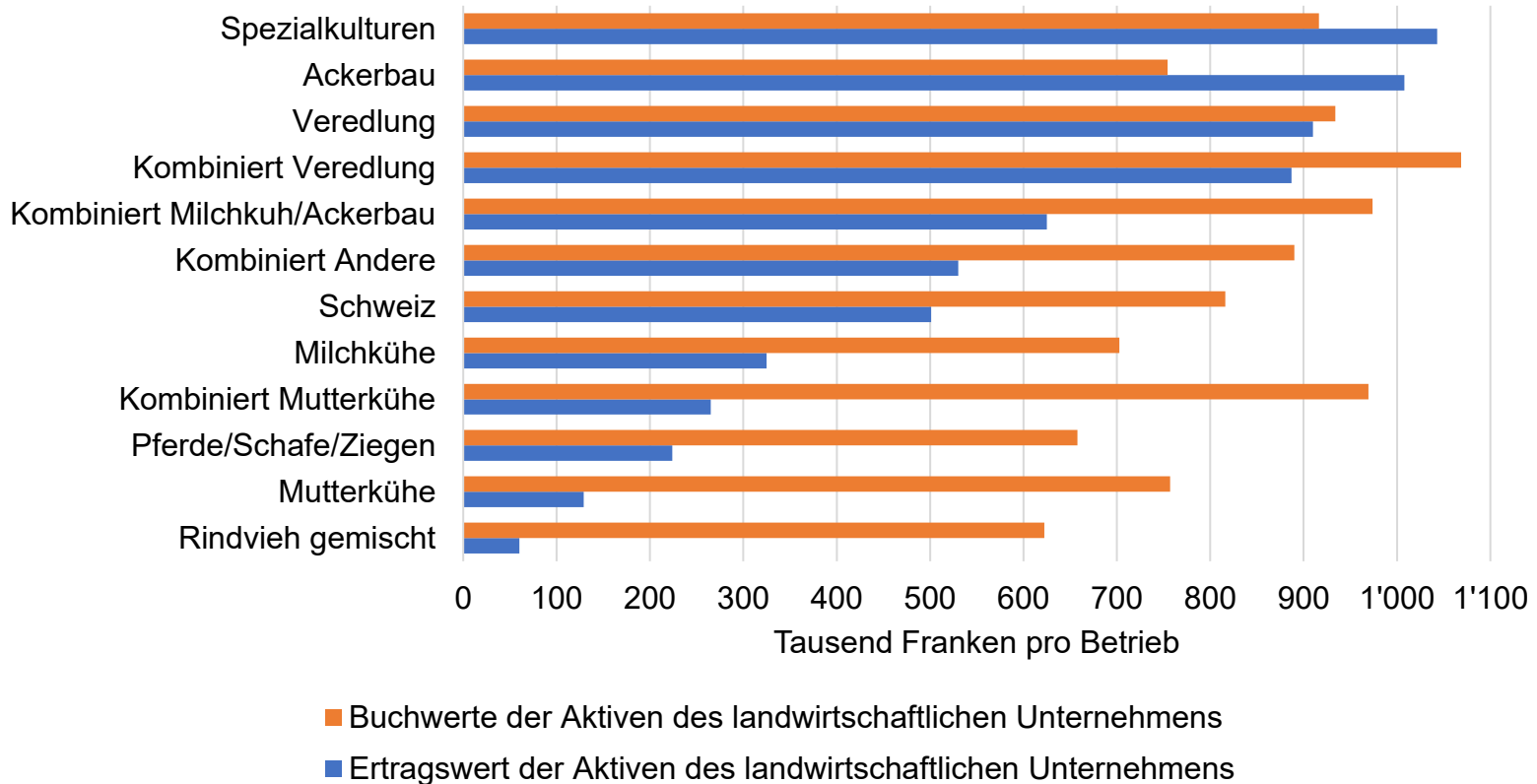
Vergleich Wertniveau nach aktueller und «neuer» Methode



Aktuell: Daten von 2017-2022 und Trendrechnung 2022-2032. Ohne Ertragswert Pachtland und inklusive Buchwert des Betriebsinventars

Neu: Daten von 2017-2022.

Ergebnisse nach Betriebstypen (2017-2022)



Je nach Betriebstypen hohe Variationskoeffizienten des Mittelflusses Landwirtschaft (z.B. Ackerbau, Spezialkulturen)



Vor- und Nachteile der Methoden

Aktuelle Methode	«Neue» Methode
+ Umsetzbarkeit (positive Werte) für alle Regionen und Betriebstypen + Stabilere Werte wg. Korrekturfaktor	+ Mittelflussorientierung + Konsistenz + Nachvollziehbarkeit und Flexibilität + Vereinfachte Schätzung der Betriebsleiterwohnung + Gerechtigkeit Miterben (Betriebsleiterwohnung)
- Teils starke Verzerrungen durch Korrekturfaktor - Steigendes Wertniveau	- Mittelflüsse ungenauer als Buchwerte und landwirtschaftliches Einkommen - Negative Werte theoretisch möglich - Opportunitätskosten der Arbeit unberücksichtigt - Hohe Wertanteile der Betriebsleiterwohnung für manche Regionen / Betriebstypen



Potenzielle Auswirkungen

- Auswirkungen hängen von den Anpassungen der Schätzungsanleitung ab
- Bei Orientierung an Talregion wie bisher: vor allem höhere Werte für die Betriebsleiterwohnung
- Bei stärkerem Einbezug der regionalen Unterschiede: Tiefere Werte in der Bergregion → tiefere Übernahmepreise und Verschuldung aber auch tiefere Belastungsgrenze. Effekte in Hügelregion: stark abhängig von Betriebsleiterwohnung
- Bei stärkerem Einbezug der Unterschiede zwischen Betriebstypen → höhere Übernahmepreise für ertragsstärkere und tiefere für ertragsschwächere Betriebstypen
- Stärkere Unterschiede bei der Bewertung der Betriebsleiterwohnung



Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Agroscope gutes Essen, gesunde Umwelt
www.agroscope.admin.ch

