

Überprüfung der Belastungsgrenze für grundpfandgesicherte Kredite im bauerli- chen Bodenrecht

Studie im Auftrag des Bundesamtes für Justiz

Beat Meier

Mai 2005

Vorwort

Die vorliegende Studie befasst sich mit der Belastungsgrenze für grundpfandgesicherte Kredite in der Landwirtschaft. Ein wichtiger Auslöser für die vertiefte Analyse der über 60 Jahre alten Massnahme war die Motion Chevrier, die am 4.10.2002 vom Nationalrat als Postulat überwiesen wurde.

Für die Auftragserteilung bedanke ich mich beim Bundesamt für Justiz, insbesondere für die juristisch-fachliche Begleitung durch Christina Schmid und Karsten Karau. In der Projektbegleitgruppe wirkte ausserdem Agroscope FAT Tänikon, die Eidg. Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik mit. Für die Projektvorbereitung und -begleitung möchte ich insbesondere Stephan Pfefferli und Stefan Mann danken.

Agroscope FAT Tänikon sowie die Bundesämter für Landwirtschaft und Statistik haben umfangreiches Datenmaterial zur Verfügung gestellt, ohne das eine quantitative Bearbeitung der Fragestellung nicht möglich gewesen wäre. Einen unschätzbaren Beitrag haben diejenigen Auskunftspersonen aus Verwaltung und Privatwirtschaft geleistet, die ihr Fachwissen aus dem Bodenrecht, der Kreditbeschaffung und dem Treuhandwesen zugänglich gemacht haben.

Herzlichen Dank – un grand merci!

Mai 2005, Beat Meier

Für die eilige Leserin und den eiligen Leser:

Die Kapitel 2.8 (S. 31), 3.9 (S. 53), die Tabelle mit Argumenten pro und contra Belastungsgrenze auf Seite 61 und die Zusammenfassung auf S. 5 verschaffen einen schnellen Überblick über die Studie.

Die im Bericht verwendeten Personenbezeichnungen (Bewirtschafter, Eigentümer usw.) gelten für die weibliche und die männliche Form.

Dokumentinformation

Dokumentart/Version	Schlussbericht P02; Schlussversion 9.05.2005
Autor(en):	Beat Meier (bemepro)
Verteiler:	Christina Schmid (Bundesamt für Justiz) Stefan Mann (Agroscope FAT Tänikon)

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung.....	5
1. Problemstellung und Vorgehensweise.....	6
1.1. Problemstellung	6
1.2. Vorgehensweise.....	6
2. Finanzierung in der schweizerischen Landwirtschaft.....	7
2.1. Einleitung	7
2.2. Entwicklung der Finanzierung in Buchhaltungsbetrieben seit den 1920er Jahren	8
2.3. Entwicklung der Finanzierung in den Referenzbetrieben 1990 bis 2003	11
2.3.1. Zusammensetzung der Finanzierung	11
2.3.2. Kosten des Fremdkapitals	13
2.3.3. Quellen für Fremdkapital ohne Grundpfandsicherheit	14
2.4. Finanzierung von Gebäudeinvestitionen in den Referenzbetrieben	15
2.4.1. Gebäudeinvestitionen 1990-1992	15
2.4.2. Gebäudeinvestitionen 1995-1997	18
2.4.3. Gebäudeinvestitionen 2000-2002	20
2.4.4. Vergleich der Finanzierung der Gebäudeinvestitionen in den drei Perioden 1990-1992, 1995-1997 und 2000-2002	23
2.4.5. Bedeutung der Eigenfinanzierung	25
2.5. Finanzierung mit zinslosen Investitionskrediten	25
2.6. Finanzierung der schweizerischen Landwirtschaft im internationalen Vergleich	27
2.7. Zwangsverwertungen als Indikator für die Wirkung der Belastungsgrenze	30
2.8. Schlussfolgerungen zur quantitativen Analyse der Finanzierung in der Landwirtschaft.....	31
3. Mechanismen der Kreditvergabe in der Landwirtschaft	33
3.1. Berechnung der Belastungsgrenze	33
3.2. Geltungsbereich der Belastungsgrenze.....	33
3.3. Kriterien zur Beurteilung von Krediten	34
3.4. Sicherheit von Krediten	35
3.4.1. Möglichkeiten zur Sicherstellung von Krediten	35
3.4.2. Bodenmarkt, Verkehrswerte und Kreditsicherheit	35
3.5. Tragbarkeit von Krediten	37
3.6. Ertragswert: Sicherheit oder Tragbarkeit?	38
3.6.1. Ermittlung des Wertniveaus für die Ertragswertschätzung	38
3.6.2. Vergleichbarkeit von Ertragswertschätzungen	40
3.6.3. Eignung des Ertragswertes zur Beurteilung von Krediten.....	41
3.7. Rolle der Belastungsgrenze im Kreditvergabeprozess	42
3.7.1. Einleitung.....	42

3.7.2.	Überschreitung der Belastungsgrenze	43
3.7.3.	Rolle der staatlichen Investitionshilfen im Kreditvergabeprozess.....	47
3.7.4.	Spezielle Situationen	50
3.8.	Kreditvergabe an die Landwirtschaft aus Bankensicht und im Vergleich zu anderen Branchen	50
3.9.	Schlussfolgerungen zur Kreditvergabe in der Landwirtschaft	53
4.	Auswirkungen einer Aufhebung der Belastungsgrenze	54
4.1.	Alternativen zur heutigen Politik mit Belastungsgrenze	54
4.2.	Kriterien zur Beurteilung von Politikalternativen und Vorgehensweise	54
4.3.	Auswirkungen einer Aufhebung der Belastungsgrenze auf den Kreditmarkt	55
4.4.	Auswirkungen einer Aufhebung der Belastungsgrenze auf den Bodenmarkt.....	58
4.5.	Auswirkungen einer Aufhebung der Belastungsgrenze auf die Strukturentwicklung	60
4.6.	Argumente pro und contra Belastungsgrenze.....	61
4.7.	Empfehlungen.....	67
4.7.1.	Empfehlungen bei Beibehaltung der Belastungsgrenze	67
4.7.2.	Empfehlungen bei Aufhebung der Belastungsgrenze.....	67
	Abkürzungen	68
	Abbildungsverzeichnis	69
	Tabellenverzeichnis.....	70
	Literatur	71

Zusammenfassung

Seit über 60 Jahren besteht zur Verhinderung der „Überschuldung“ in der schweizerischen Landwirtschaft eine sogenannte Belastungsgrenze für grundpfandgesicherte Kredite, seit 1994 im bürgerlichen Bodenrecht BGG. Die vorliegende Studie zeigt auf, **wie** sich die Struktur und die Kosten der Fremdfinanzierung in der Landwirtschaft entwickelt haben (Kapitel 2). **Warum** dies so ist, behandelt Kapitel 3. **Was wäre, wenn** die Belastungsgrenze aufgehoben würde, wird in Kapitel 4 diskutiert.

Die quantitative Analyse der Finanzierung in der Landwirtschaft zeigt für die letzten 30 Jahre konstante Fremdfinanzierungsgrade von 40% bis 45%, einen konstanten Anteil grundpfandgesicherter Schulden von rund 50% sowie einen Zinsvorteil gegenüber anderen Kleinunternehmen. Die Kredite ohne Grundpfandsicherheit weisen keinen zunehmenden Anteil an der Fremdfinanzierung auf.

Der Hauptgrund für den Zinsvorteil liegt in der überdurchschnittlichen Sicherheit grundpfandgesicherter Kredite, da die Verkehrswerte in der Landwirtschaft, verglichen mit den Ertragswerten und der durchschnittlichen Fremdfinanzierung, sehr hoch sind.

Obwohl die Belastungsgrenze gewisse Risiken unter- und andere überschätzt, gilt sie als bewährter, grober Anhaltspunkt. Diese Bedeutung nimmt aber im Zuge einer immer häufiger vertieften und individuelleren Kreditprüfung ab.

Kreditsuchende, die keinen Zugang zu staatlicher Investitionshilfe haben, erreichen mit ihrem Finanzbedarf mit höherer Wahrscheinlichkeit die Belastungsgrenze, was zu einer eigentlichen Zweiteilung des Kreditmarktes führt.

Die Möglichkeiten zur Überschreitung der Belastungsgrenze sind äusserst heterogen umgesetzt. Neben der kantonalen Bewilligungspraxis, die liberaler oder restriktiver sein kann, sind auch die institutionellen Regelungen zwischen Verwaltungen, Kreditkassen und sogenannten anerkannten Körperschaften entscheidend.

Die Eigentümer landwirtschaftlicher Grundstücke werden bei der Kreditsuche im Vergleich zu Gewerbetreibenden nicht benachteiligt, eher im Gegenteil. Im Vergleich zu Wohneigentümern in der Bauzone ist jedoch durch das BGG die Kreditbeschaffung erschwert. Ein wesentlicher Teil der Kritik an der Belastungsgrenze entzündet sich denn auch an Situationen, die zwar landwirtschaftliche Grundstücke, nicht aber eigentliche Landwirtschaftsbetriebe betreffen.

Eine Aufhebung der Belastungsgrenze hätte nur geringe Auswirkungen auf den Kreditmarkt in der Landwirtschaft, den Bodenmarkt und die Strukturentwicklung insgesamt. Am ehesten dürfte das Volumen der Hypotheken von Nebenerwerbs- und vor allem von Hobbybetrieben oder Eigentümern ohne eigene Bewirtschaftung zunehmen, während dies bei Landwirtschaftsbetrieben im Haupterwerb kaum der Fall sein dürfte.

1. Problemstellung und Vorgehensweise

1.1. Problemstellung

Die von Nationalrat Maurice Chevrier eingereichte Motion¹ verlangt die Überprüfung der Auswirkungen der Belastungsgrenze für Grundpfandrechte im bürgerlichen Bodenrecht BGBB². Die Begründung der Motion enthält folgende Thesen:

- Die Überschuldung wurde nicht verhindert, sondern hat sich im Gegenteil erhöht
- Das Gesetz erschwert den Zugang zu Hypotheken und führt zum Ausweichen auf teurere Finanzierungsquellen
- Die Verfahren zur Errichtung eines Grundpfandes auf landwirtschaftlichen Grundstücken sind kompliziert und führen oft zur Ablehnung von Kreditgesuchen durch die Banken.

Die vom Bundesamt für Justiz in Auftrag gegebene Studie soll die folgenden Fragen beantworten³:

1. Welche Auswirkungen hatte die Einführung der Belastungsgrenze auf die Verschuldungssituation der schweizerischen Landwirtschaft? Welche Auswirkungen hat die Belastungsgrenze auf die heutige Verschuldungssituation?
2. Welche Auswirkungen hat die Belastungsgrenze bzw. das Verfahren bei deren Überschreitung auf die Kreditsuche der Landwirte?
3. Welches wären die Auswirkungen einer Aufhebung der Belastungsgrenze auf die Verschuldung in der schweizerischen Landwirtschaft, auf die Preise von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben sowie auf die Strukturen in der Landwirtschaft?

1.2. Vorgehensweise

Kapitel 2 enthält Analysen verschiedener Datenquellen zur Fremdfinanzierung in der Landwirtschaft. Dies erlaubt eine quantitative Darstellung der Entwicklungen über mehrere Jahrzehnte. Kausale Aussagen zur Wirkung der Belastungsgrenze sind aber nicht möglich.

In Kapitel 3 werden die Mechanismen der Kreditvergabe in der Landwirtschaft untersucht. Die qualitativen Aussagen behandeln insbesondere auch die Möglichkeiten zur Überschreitung der Belastungsgrenze.

Aufbauend auf den Analysen der Vergangenheit und den aktuellen Erfahrungen werden in Kapitel 4 mögliche Auswirkungen einer Aufhebung der Belastungsgrenze diskutiert.

¹ Eingereicht am 22.03.2002, Stellungnahme des Bundesrates 15.5.2002; als Postulat überwiesen am 4.10.2002

² Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht BGBB (SR 211.412.11)

³ Ziffer 2 des Projektauftrages vom 1.11.2004

2. Finanzierung in der schweizerischen Landwirtschaft

2.1. Einleitung

Die Belastungsgrenze, teilweise auch Belehnungsgrenze genannt, wurde mit dem Landwirtschaftlichen Entschuldungsgesetz (LEG) von 1940 eingeführt. In den 1980er Jahren und bis zum Inkrafttreten des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)⁴ im Jahr 1994 galt als Belastungsgrenze der Ertragswert mit einem Zuschlag von 10-25% (BJ 1986, S. 127). Seit 1994 gilt als Belastungsgrenze der um 35% erhöhte landwirtschaftliche Ertragswert plus die Ertragswerte der nichtlandwirtschaftlichen Teile eines Unternehmens (vgl. S. 33).

Mit den Begriffen „Verschuldung“ oder „Verschuldungsgrad“ werden in der agrarpolitischen Diskussion meistens negative Aspekte verbunden, auch in der Problemstellung der vorliegenden Arbeit ist von „Verschuldungssituation“ die Rede. Da es in der vorliegenden Arbeit um eine wertfreie Analyse des Einsatzes von Fremdkapital in landwirtschaftlichen Unternehmen geht, werden in der Folge neutralere Begriffe wie „Fremdfinanzierung“ oder „Fremdfinanzierungsgrad“ verwendet.

Die Frage, wie sich die Belastungsgrenze in der Vergangenheit auf die Fremdfinanzierung ausgewirkt hat, kann nicht umfassend und abschliessend beantwortet werden. Die Gründe dafür sind vor allem zwei Hauptursachen zuzuordnen.

1. Die Messung der „Fremdfinanzierung“ ist von Definitionen und Datenquellen abhängig, die im Zeitablauf ständigen Änderungen unterworfen sind.
2. Die Belastungsgrenze ist nur eine Ursache unter vielen, die sich auf die Fremdfinanzierung in der Landwirtschaft ausgewirkt haben.

Trotz dieser Einschränkungen wird es als sinnvoll erachtet, in Kapitel 2 der vorliegenden Arbeit die verfügbaren Daten zur Fremdfinanzierung in der Landwirtschaft aufzuarbeiten und darzustellen.

- Historische Entwicklung des Fremdfinanzierungsgrades (S. 8)
- Zusammensetzung und Kosten der Fremdfinanzierung seit 1990 (S. 11)
- Finanzierung von Gebäudeinvestitionen (S.15)
- Finanzierungen im Zusammenhang mit staatlichen Investitionshilfen (S. 25)
- Internationaler Vergleich (S. 27)

Diese Analysen werden ergänzt um eine Diskussion der Häufigkeit von Zwangsverwertungen (S. 30) und am Schluss zusammengefasst (S. 31)

⁴ SR 211.412.11

2.2. Entwicklung der Finanzierung in Buchhaltungsbetrieben seit den 1920er Jahren

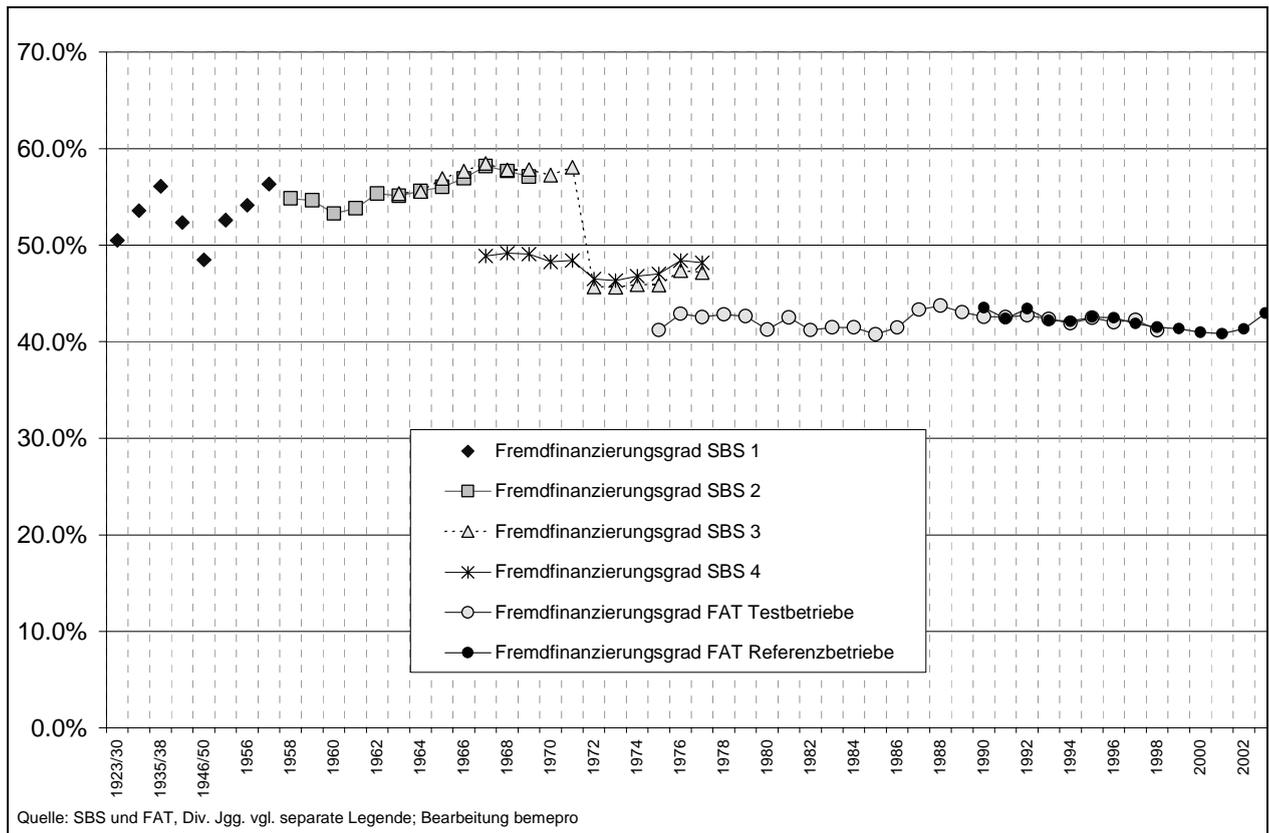
Die auf einzelbetriebliche Buchhaltungen gestützte Analyse schweizerischer Landwirtschaftsbetriebe hat eine lange Tradition, weshalb uns Daten über grosse Zeiträume zur Verfügung stehen. Bis Mitte der 1970er Jahre bilden die Statistiken des Schweizerischen Bauernsekretariates die Datenquelle, ab 1975 ist es mit der Zusammenführung verschiedener Buchhaltungssysteme die sogenannte Zentrale Auswertung an der Eidg. Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik (FAT). Bei der Zentralen Auswertung sind methodisch zwei Netzwerke zu unterscheiden: Einerseits die Testbetriebe mit Ergebnissen von 1975 bis 1998 und andererseits die Referenzbetriebe mit Daten ab 1990⁵.

Wie die Zeitreihen in Abbildung 1 verdeutlichen, ist keine kontinuierliche Analyse über den gesamten Zeitraum möglich. Mehrmals änderte die Erhebungs- und Auswertungsmethodik, wobei die Kennzahl „Fremdfinanzierungsgrad“, berechnet als Fremdkapital / gesamte Aktiven, besonders anfällig auf Bewertungsänderungen bei den Aktiven ist. Der besonders markante Sprung in der Zeitreihe „SBS 3“ zwischen 1971 und 1972 ist beispielsweise auf eine veränderte Bewertung bei Pachtbetrieben zurückzuführen. Die drei unterschiedlichen Niveaus von 50-60% bis 1971, knapp 50% bis 1977 und gut 40% bis 2003 sind nicht auf reale Entwicklungen sondern auf methodische Einflüsse zurückzuführen.

Ohne die methodischen Unterschiede im Detail zu diskutieren, lassen die Zeitreihen folgende Schlüsse zu:

- Im Durchschnitt der beobachteten Betriebe ist keine wesentliche Veränderung des Fremdfinanzierungsgrades über die lange Periode festzustellen.
- In den letzten 30 Jahren liegt der mittlere Fremdfinanzierungsgrad konstant zwischen 40% und 45%.

⁵ Zu den methodischen Unterschieden der beiden Buchhaltungsnetze vgl. Meier 2005, S. 31ff



SBS 1: Statistische Schriften des Schweiz. Bauernsekretariates, div. Jgg, z.B. Nr. 73, S. 828; die ersten sechs Datenpunkte stellen Mittelwerte über mehrere Jahre dar, erst ab 1956 sind einzelne Jahre dargestellt;

SBS 2: Statistische Schriften des Schweiz. Bauernsekretariates, div. Jgg, Tabelle „Aktiven und Passiven“, z.B. Nr. 79, S. 373

SBS 3: Statistische Schriften des Schweiz. Bauernsekretariates, div. Jgg, Tabelle „Betriebsgrundlagen“, z.B. Nr. 92, S. 133

SBS 4: Statistische Schriften des Schweiz. Bauernsekretariates, div. Jgg, „Nur Eigentümerbetriebe“, z.B. Nr. 108, S. 68

FAT Testbetriebe, div. Jgg., z.B. Hauptbericht Nr. 1, 1977, S. 66ff.

FAT Referenzbetriebe, div. Jgg, z.B. Grundlagenbericht 2003, S. C1.

Abbildung 1. Fremdfinanzierungsgrade in verschiedenen landwirtschaftlichen Buchhaltungsnetzen 1923-2003

Die Rolle der grundpfandgesicherten Schulden bei der Fremdfinanzierung wird in Abbildung 2 für die Periode ab 1975 dargestellt. Auch dabei zeigt sich eine grosse Konstanz. Im ganzen Zeitraum von fast 30 Jahren und trotz den methodischen Unterschieden zwischen den beiden Buchhaltungsnetzen schwankt der Anteil grundpfandgesicherter Kredite in einem engen Band um 50%. Hypothesen, grundpfandgesicherte Kredite hätten an relativer Bedeutung deutlich gewonnen oder verloren, werden durch diese Daten nicht gestützt.

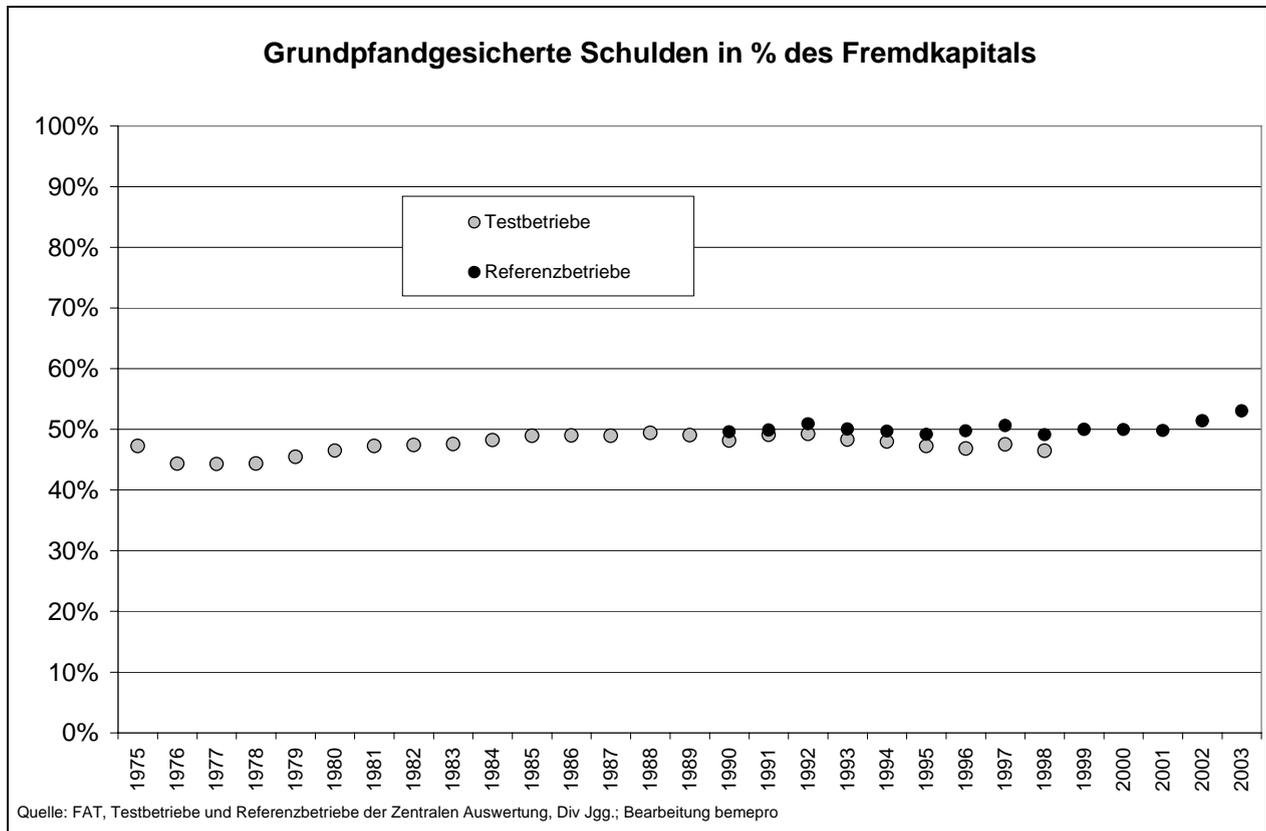


Abbildung 2. Anteil grundpfandgesicherter Schulden in Testbetrieben und Referenzbetrieben der Zentralen Auswertung 1975-2003

Diese langjährigen Zeitreihen machen deutlich, dass die Fremdfinanzierung in der Landwirtschaft durch Konstanz geprägt ist. Als Relativierung muss angebracht werden, dass in den verwendeten Buchhaltungsdaten nicht alle Phänomene der Landwirtschaft repräsentativ abgebildet werden (Meier 2005). An der Grundaussage ändert dies aber nichts. Inwiefern diese Konstanz mit der Belastungsgrenze zusammenhängt, kann nicht kausal beantwortet werden. Die Belastungsgrenze ist nur ein Faktor unter vielen, der die Fremdfinanzierung beeinflusst.

2.3. Entwicklung der Finanzierung in den Referenzbetrieben 1990 bis 2003

2.3.1. Zusammensetzung der Finanzierung

Mit einer Konzentration auf das Netz der Referenzbetriebe und somit auf die methodisch einheitlich auswertbare Periode seit 1990, wird in den folgenden Abschnitten die Zusammensetzung der Finanzierung und insbesondere des Fremdkapitals genauer untersucht. Dabei wird nicht nur der landwirtschaftliche Betrieb im engeren Sinne erfasst, sondern das Familienunternehmen insgesamt, d.h. inklusive ausserlandwirtschaftliche Aktiven bzw. deren Finanzierung.

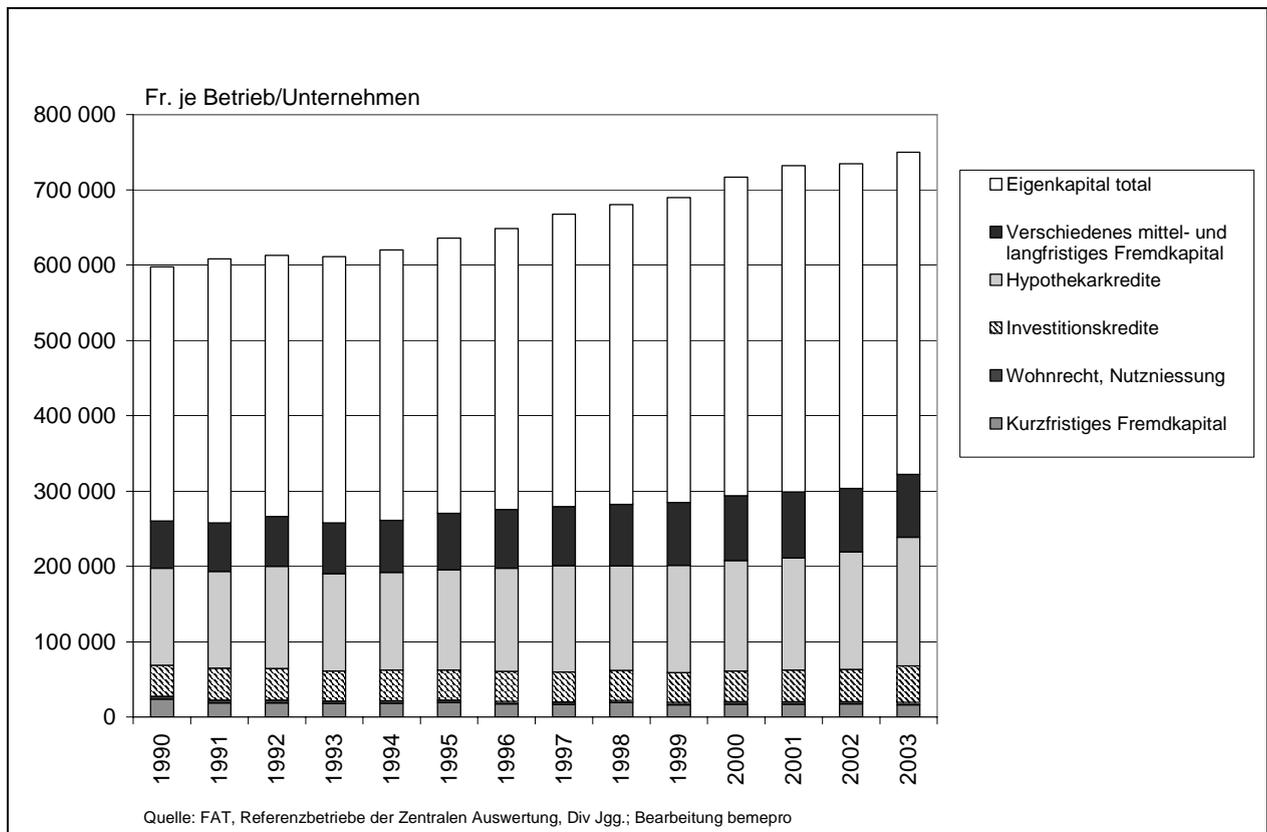


Abbildung 3. Absolute Zusammensetzung der Finanzierung in den Referenzbetrieben 1990-2003

Die mittlere Bilanzsumme steigt zwischen 1990 und 2003 von 600 000 Franken auf 750 000 Franken, was vor allem ein Ausdruck der Teuerung (dargestellt sind nominelle Werte) und des betrieblichen Wachstums ist (die durchschnittliche Nutzfläche steigt von 15.8 ha auf 19.1 ha). Das Fremdkapital umfasst in den letzten Jahren rund 300 000 Franken, wobei die Hypotheken mit rund 150 000 Franken die grösste ausgewiesene Einzelposition sind.

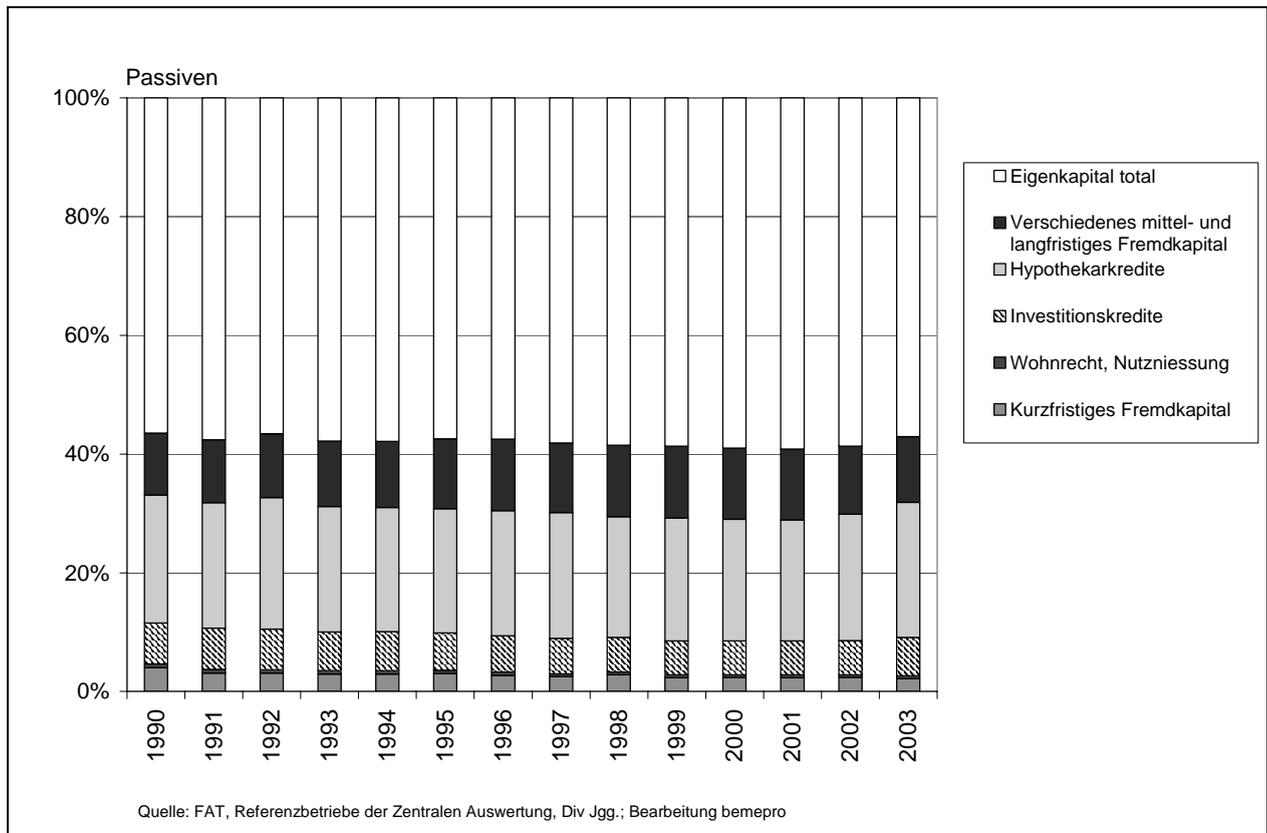


Abbildung 4. Relative Zusammensetzung der Finanzierung in den Referenzbetrieben 1990-2003

Die relative Zusammensetzung der Finanzierung zeigt wiederum den konstanten Fremdfinanzierungsgrad, was bedeutet, dass sich das Eigenkapital parallel zum Wachstum der Bilanzsumme entwickelt hat. Innerhalb des Fremdkapitals sind wenig Verschiebungen zu beobachten. Gegenüber den Jahren 1998-2001 nimmt in den Jahren 2002 und 2003 die Bedeutung von zinslosen Investitionskrediten (2003: 14% des Fremdkapitals) und von Hypotheken (51%) leicht zu. Die aus heterogenen Finanzquellen zusammengesetzte Gruppe „verschiedenes mittel- und langfristiges Fremdkapital“ hat über alle Jahre 24% bis 29% des Fremdkapitals ausgemacht (zu den Quellen dieser Kredite vgl. S. 14).

2.3.2. Kosten des Fremdkapitals

Die Kosten für das Fremdkapital werden in Abbildung 6 dargestellt und mit den Zinssätzen für alte 1. Hypotheken der Kantonalbanken verglichen.

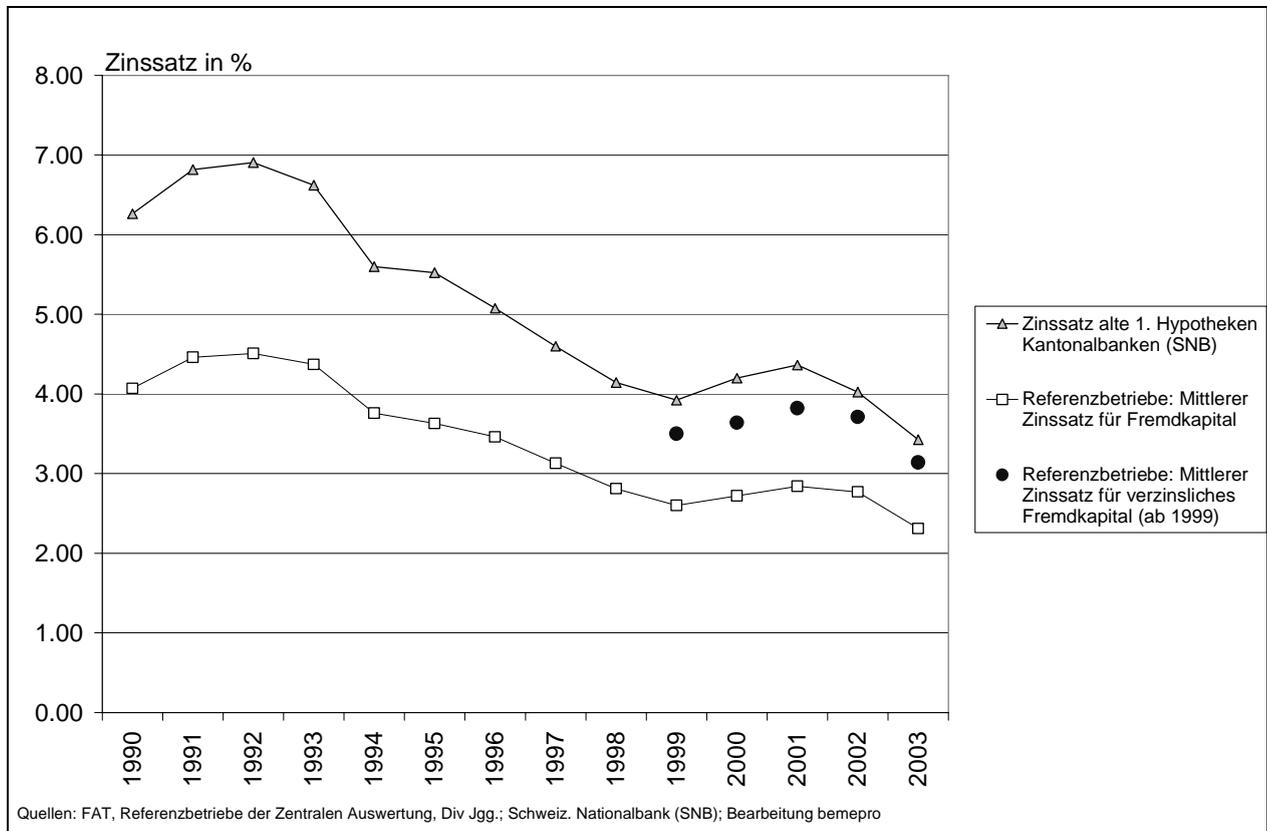


Abbildung 5. Mittlere Zinssätze für Fremdkapital in den Referenzbetrieben 1990-2003

Offensichtlich folgt bei den Referenzbetrieben der Verlauf der mittleren Zinssätze dem allgemeinen Zinsniveau in der Schweiz, wobei konstant rund 2/3 des Vergleichszinssatzes der Kantonalbanken erreicht werden. Ein Teil der Zinsdifferenz hängt mit den zinslosen Investitionskrediten zusammen, eine weitere Ursache bilden die teilweise zinslos gewährten privaten Darlehen. Seit 1999 wird der Umfang des verzinslichen Fremdkapitals separat ausgewiesen, d.h. die relativ bedeutende Position „verschiedenes mittel- und langfristiges Fremdkapital“ (vgl. Abbildung 4) wird aufgeteilt in verzinsliche und unverzinsliche Darlehen. Dabei zeigt sich, dass die gesamten Schuldzinsen bezogen auf das verzinsliche Fremdkapital zu einem Zinssatz führen, der noch 0.3% bis 0.5% tiefer als der Vergleichszinssatz der Kantonalbanken liegt. Zur Interpretation ist zu berücksichtigen, dass das verzinsliche Fremdkapital auch teure Kontokorrentkredite und andere Kredite mit kurzen Laufzeiten mit einschliesst, die gegenüber Hypotheken erheblich schlechtere Sicherheiten bieten oder teilweise blanko, d.h. ohne Sicherheit gewährt werden. Da die Datenerhebung keine Zuteilung der Zinskosten auf einzelne Fremdkapitalquellen erlaubt, kann keine präzise Aussage über die bezahlten Zinssätze für Hypotheken gemacht werden. Wenn die Hypotheken (wie gezeigt wurde) die Hälfte des Fremdkapitals ausmachen, so ist es jedoch plausibel, dass nicht nur die durchschnittlichen Zinssätze für das gesamte Fremdkapital sondern auch die Hypotheken selbst für die Referenzbetriebe im Mittel günstiger sind als der Vergleichszinssatz der Kan-

tonalbanken. Eine für das Jahr 2000 durchgeführte Regressionsanalyse⁶ bestätigt diese Vermutung, wobei die für die Hypotheken ermittelte Zinsdifferenz von 1% lediglich als Grössenordnung interpretiert werden darf.

Eine zusätzliche Analyse der Streuung der Zinssätze zeigt, dass der Anteil der Referenzbetriebe, die für das gesamte Fremdkapital sehr hohe Zinsen zahlen, sehr gering ist. Im Jahr 2002 sind es beispielsweise rund 10% der Betriebe, die ihr Fremdkapital für mehr als 4% verzinsen. Dies bedeutet auch, dass ein Umschuldungspotential von teuren Krediten zu günstigeren Hypotheken relativ beschränkt ist.

Zusammenfassend sei festgehalten, dass die Referenzbetriebe im Mittel eine Fremdfinanzierung zu sehr günstigen Konditionen aufweisen. Dies hängt teilweise mit den bedeutenden zinslosen oder zinsgünstigen Fremdkapitalquellen zusammen, eine wichtige Ursache stellen auch tiefen Zinsen für Hypotheken dar, die im Vergleich zum mittleren Zinssatz für alte 1. Hypotheken der Kantonalbanken für die Landwirtschaft günstiger sind. Die Hypothese, dass die Belastungsgrenze die Fremdfinanzierung der Landwirtschaftsbetriebe verteuert, weil anstelle von Hypotheken auf andere Finanzierungsquellen mit schlechteren Sicherheiten ausgewichen werden muss, wird durch die vorgenommenen Analysen nicht gestützt. Zu den Ursachen für den Zinsvorteil wird auf Kapitel 3 verwiesen.

2.3.3. Quellen für Fremdkapital ohne Grundpfandsicherheit

Die bisherigen Analysen haben unter anderem die Bedeutung des „verschiedenen mittel- und langfristigen Fremdkapitals“ gezeigt. Dessen absoluter Betrag liegt in den Jahren 1999 bis 2003 im Mittel aller Referenzbetriebe bei rund 85 000 Franken oder bei 26% bis 29% des Fremdkapitals. Aufgrund der Kennzahl „Anteil verzinsliches Fremdkapital“ des Grundlagenberichtes (FAT 2004) kann indirekt darauf geschlossen werden, dass rund 30 000 Franken oder 1/3 diese Kreditquelle zinslos gewährt wird. Aufgrund von Rückfragen bei landwirtschaftlichen Treuhändern zeigt sich, dass es sich dabei überwiegend um Kredite von Familienangehörigen handeln, häufig von der Elterngeneration der Betriebsleiterfamilie. Eine wichtige Rolle nehmen anschliessend private Darlehen zu Vorzugszinsen ein, wobei oft Zinssätze zwischen Sparkonten und Hypotheken vereinbart werden und ebenfalls Verwandte die häufigsten Geldgeber sind. Als letzte Gruppe sind schliesslich verschiedene kommerzielle Kreditprodukte zu erwähnen, die ohne Grundpfandsicherheit gewährt werden und dementsprechend mit höheren Zinssätzen verbunden sind. Diese Kredite werden typischerweise zur Finanzierung von Maschinen eingesetzt.

6 Abhängige Variable: Zins in Franken pro Jahr (ZINS);
Erklärende/unabhängige Variablen: Kurzfristiges Fremdkapital (KURZ), Hypotheken (HYPO), versch. mittel- und langfristiges Fremdkapital (MLFR); d.h. das Modell liefert als Koeffizienten eine Schätzung für die mittleren Zinssätze der drei Fremdkapitalkomponenten; Konstante=0 gesetzt, d.h. ohne Fremdkapital keine Zinskosten;
Gleichung: $ZINS = 2.6\% * KURZ + 3.2\% * HYPO + 2.7\% * MLFR$
Standardfehler der Koeffizienten: a: 0.2%, b: 0.04%, c: 0.05%
Bestimmtheitsmass = 65%
a, b und c sind hochsignifikant von 0 verschieden ($p < 0.001$)

- Hypotheken sind im Mittel günstiger als der Vergleichszinssatz (ca. 4.2% für Jahr 2000)
- Das übrige MLFK kostet im Mittel ½ % weniger als die Hypotheken (grosser Anteil Privatarlehen)

2.4. Finanzierung von Gebäudeinvestitionen in den Referenzbetrieben

Die bisherigen Analysen beruhen immer auf Mittelwerten aller Referenzbetriebe eines Rechnungsjahres. Bei dieser Betrachtung besteht das Risiko, dass Probleme bei gewissen Betriebsgruppen unentdeckt bleiben, weil sie durch die Resultate einer anderen Betriebsgruppe kompensiert werden. Die hier zu prüfende Hypothese lautet demzufolge:

Im Mittel finanzieren sich zwar die Referenzbetriebe günstig und weisen keine Anzeichen auf, dass anstelle einer hypothekarischen Finanzierung auf teurere Quellen ausgewichen wird. Diese Probleme bestehen jedoch bei Betrieben mit sehr hohem Finanzbedarf, z.B. im Zusammenhang mit grossen Investitionen.

Zur Überprüfung werden die Referenzbetriebe in Gruppen mit unterschiedlich hohen Investitionen in Gebäude (Ökonomiegebäude und Wohnhaus, inkl. feste Einrichtungen) eingeteilt. Dies sind auch Gruppen mit unterschiedlichem Fremdkapitalbedarf. Untersucht werden die Zusammensetzung des Fremdkapitals und die Zinskosten vor und nach der Investition. Die Analyse erfolgt für drei Zeitpunkte:

- 1990-1992: vor Einführung BGBB; Belastungsgrenze bei 110-125% des Ertragswertes
- 1995-1997: nach Einführung BGBB; Belastungsgrenze bei 135% des Ertragswertes
- 2000-2002: nach Einführung Strukturverbesserungsverordnung SVV⁷ mit Pauschalfinanzierung statt Restfinanzierung.

Alle Auswertungen erfolgen ohne Gewichtung der einzelbetrieblichen Daten.

2.4.1. Gebäudeinvestitionen 1990-1992

Die Analyse beruht auf 3055 Referenzbetrieben, die in allen drei Jahren 1990 bis 1992 als Referenzbetriebe zur Verfügung standen, also sogenannte vergleichbare oder identische Betriebe.

Tabelle 1. Anzahl vergleichbarer Referenzbetriebe 1990-1992

Jahr	1990	1991	1992
Anzahl Referenzbetriebe in Einzeljahren	4303	4277	4327
Anzahl Referenzbetriebe in allen Jahren	3055		

Quelle: FAT, Zentrale Auswertung; Bearbeitung bemeopro

Die Finanzierung im Jahr 1992 wird mit dem Jahr 1990 verglichen, gruppiert nach der Höhe der Gebäudeinvestitionen (inkl. feste Einrichtungen und Wohngebäude) im mittleren Jahr 1991.

⁷ SR 913.1

Tabelle 2. Investitionen in Gebäude und feste Einrichtungen 1991 nach Höhe der Investitionen

	1990-1992 vergleichbare Referenzbetriebe im Jahr 1991		
	Anzahl Betriebe	% Betriebe	% Investitionen*
Total	3055	100.0%	100.0%
A <50 000 Fr.	2607	85.3%	22%
B 50 000 bis <100 000 Fr.	222	7.3%	17%
C 100 000 bis <150 000 Fr.	76	2.5%	11%
D 150 000 bis <200 000 Fr.	41	1.3%	8%
E 200 000 und mehr Fr.	109	3.6%	42%

* Gebäude und feste Einrichtungen

Quelle: FAT, Zentrale Auswertung; Bearbeitung bemepro

Rund 5% der Betriebe tätigen 50% der Investitionen. 85% der Betriebe haben im Jahr 1991 weniger als 50000 Franken in Gebäude investiert.

Wie wirken sich die Investitionen auf die Finanzierung aus?

Die Abbildung 6 zeigt die massiven Veränderungen in der Finanzierung der Gruppe von 109 Betrieben mit über 200 000 Franken Investitionen in Gebäude. Die Investition von 336 000 Franken im Gruppenmittel führt einerseits zu einer Erhöhung des Fremdkapitals von 236 000 Franken, gleichzeitig steigt aber auch das Eigenkapital um 108 000 Franken zwischen 1990 und 1992. Die Aufstockung des Fremdkapitals betrifft vor allem Hypotheken (+ 100 000 Franken) gefolgt vom verschiedenen mittel- und langfristigen Fremdkapital (+ 80 000 Franken) und den Investitionskrediten (+ 40 000 Franken). Die ersten beiden Finanzierungsquellen verdoppeln sich, die IK steigen sogar um mehr als 120% gegenüber den Ausgangswerten im Jahr 1990.

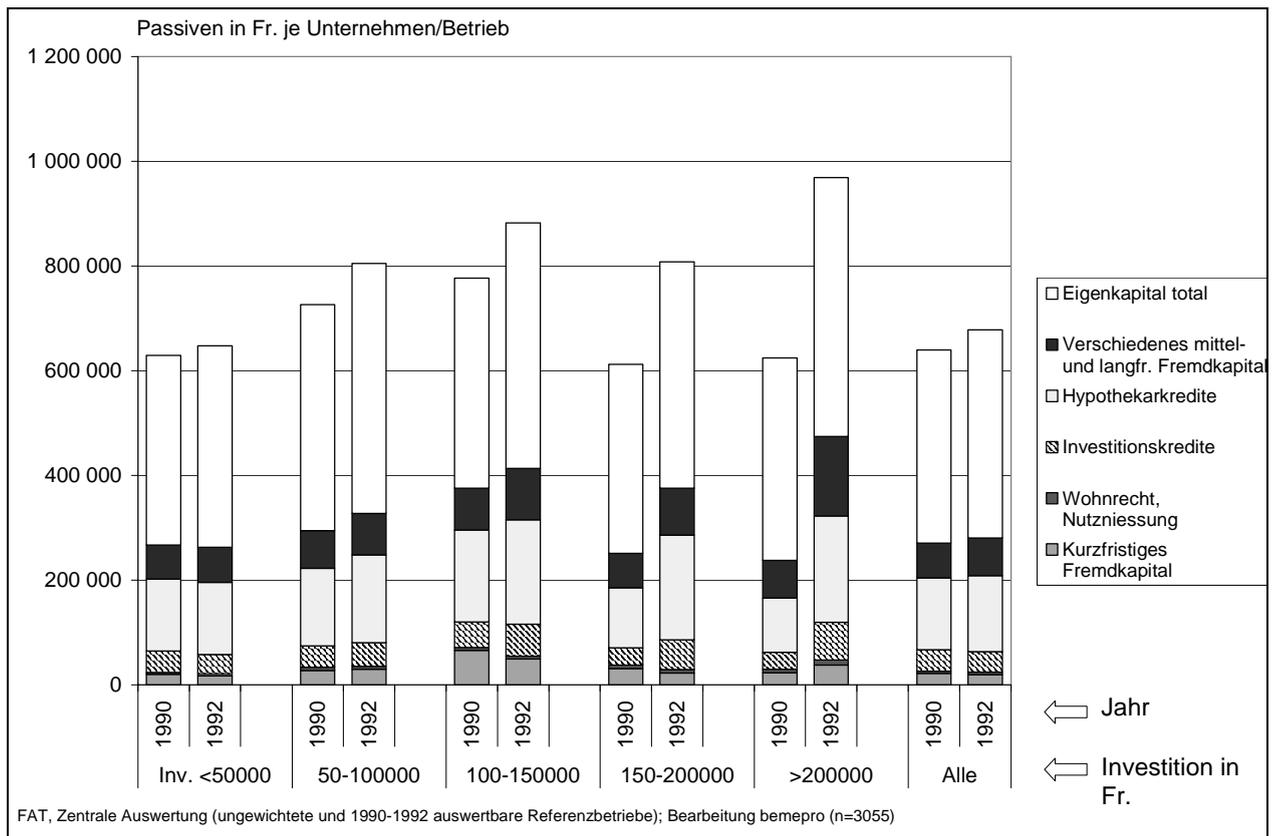


Abbildung 6. Veränderung der Finanzierung abhängig von Gebäudeinvestitionen 1990-1992

Tabelle 3. Entwicklung des mittleren Zinssatzes für das Fremdkapital 1990 bis 1992, abhängig von der Höhe der Investitionen in Gebäude

	A <50 000 Fr.	B 50 000 bis <100 000 Fr.	C 100 000 bis <150 000 Fr.	D 150 000 bis <200 000 Fr.	E 200 000 und mehr Fr.	Alle 3055 Betriebe
Mittlerer Zinssatz für Fremdkapital 1990	4.0%	3.9%	3.3%	3.6%	3.8%	3.9%
Mittlerer Zinssatz für Fremdkapital 1992	4.5%	4.7%	4.3%	4.6%	4.4%	4.5%

FAT, Zentrale Auswertung, Bearbeitung bemepro (ungewogenes Mittel der einzelbetrieblichen mittleren Zinssätze der Betriebe mit mindestens 10000 Franken Fremdkapital)

Der mittlere Zinssatz für das gesamte Fremdkapital steigt zwischen 1990 und 1992 von 3.9% auf 4.5%. Die stark investierenden Betriebe wiesen sowohl im Jahr 1990 als auch im Jahr 1992 keine grosse Abweichung vom mittleren Zinssatz auf.

Die vorgenommenen Auswertungen geben somit keine Hinweise darauf, dass Betriebe mit hohen Gebäudeinvestitionen zu ungünstigen Finanzierungen „gezwungen“ werden, sei es aufgrund der Belastungsgrenze oder aus anderen Gründen.

2.4.2. Gebäudeinvestitionen 1995-1997

Die Analyse beruht auf 2920 Referenzbetrieben, die in allen drei Jahren 1995 bis 1997 als Referenzbetriebe zur Verfügung standen, also sogenannte vergleichbare oder identische Betriebe.

Tabelle 4. Anzahl vergleichbarer Referenzbetriebe 1995-1997

Jahr	1995	1996	1997
Anzahl Referenzbetriebe in Einzeljahren	4569	3937	3901
Anzahl Referenzbetriebe in allen Jahren	2920		

Quelle: FAT, Zentrale Auswertung; Bearbeitung bemeopro

Die Finanzierung im Jahr 1997 wird mit dem Jahr 1995 verglichen, gruppiert nach der Höhe der Gebäudeinvestitionen (inkl. feste Einrichtungen und Wohngebäude) im mittleren Jahr 1996.

Tabelle 5. Investitionen in Gebäude und feste Einrichtungen 1996 nach Höhe der Investitionen

	1995-1997 vergleichbare Referenzbetriebe im Jahr 1996		
	Anzahl Betriebe	% Betriebe	% Investitionen*
Total	2920	100.0%	100.0%
A <50 000 Fr.	2588	88.6%	22%
B 50 000 bis <100 000 Fr.	149	5.1%	15%
C 100 000 bis <150 000 Fr.	51	1.7%	9%
D 150 000 bis <200 000 Fr.	47	1.6%	12%
E 200 000 und mehr Fr.	85	2.9%	42%

* Gebäude und feste Einrichtungen

Quelle: FAT, Zentrale Auswertung; Bearbeitung bemeopro

Rund 4% der Betriebe tätigen 50% der Investitionen in Gebäude. 89% der Betriebe haben im Jahr 1996 weniger als 50000 Franken investiert. Die mittlere Investition liegt bei 24 000 Franken.

Wie wirken sich die Investitionen auf die Finanzierung aus?

Die Abbildung 6 zeigt die massiven Veränderungen der Finanzierungen in der Gruppe von 85 Betrieben mit über 200 000 Franken Investitionen in Gebäude. Die Investition von 342 000 Franken im Gruppenmittel führt zwischen 1995 und 1997 einerseits zu einer Erhöhung des Fremdkapitals um 257 000 Franken, gleichzeitig steigt aber auch das Eigenkapital um 74 000 Franken. Die Aufstockung des Fremdkapitals betrifft vor allem Hypotheken (+ 101 000 Franken) gefolgt vom verschiedenen mittel- und langfristigen Fremdkapital (+ 85 000 Franken) und den Investitionskrediten (+ 46 000 Franken). Die ersten beiden Finanzierungsquellen verdoppeln sich ungefähr, die IK nehmen gegenüber den Ausgangswerten im Jahr 1995 fast um das Dreifache zu.

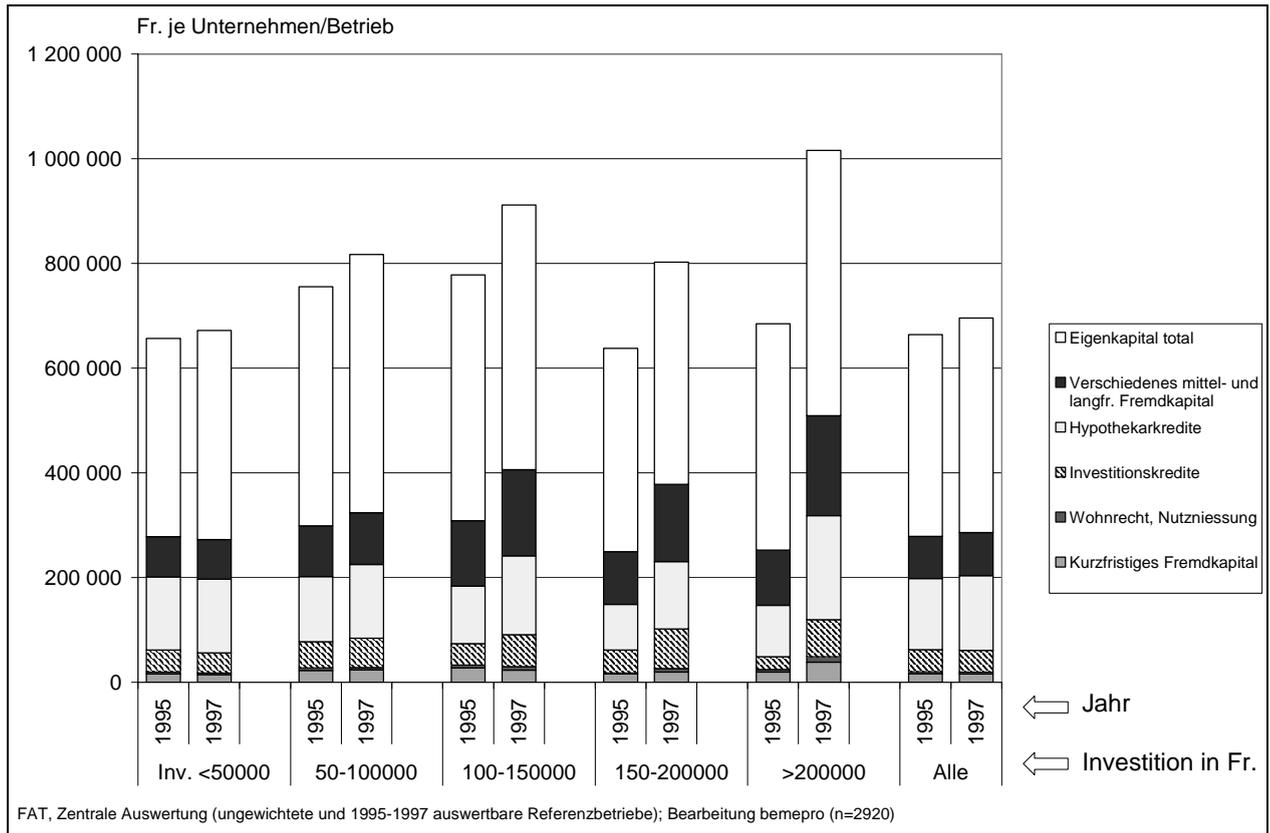


Abbildung 7. Veränderung der Finanzierung abhängig von Gebäudeinvestitionen 1995-1997

Tabelle 6. Entwicklung des mittleren Zinssatzes für das Fremdkapital 1995 bis 1997, abhängig von der Höhe der Investitionen in Gebäude

	A <50 000 Fr.	B 50 000 bis <100 000 Fr.	C 100 000 bis <150 000 Fr.	D 150 000 bis <200 000 Fr.	E 200 000 und mehr Fr.	Alle 2920 Betriebe
Mittlerer Zinssatz für Fremdkapital 1995	3.5%	3.2%	3.5%	3.0%	3.1%	3.5%
Mittlerer Zinssatz für Fremdkapital 1997	3.0%	2.9%	2.9%	2.7%	2.8%	3.0%

FAT, Zentrale Auswertung, Bearbeitung bemepro (ungewogenes Mittel der einzelbetrieblichen mittleren Zinssätze der Betriebe mit mindestens 10000 Franken Fremdkapital)

Der mittlere Zinssatz für das gesamte Fremdkapital sinkt zwischen 1995 und 1997 von 3.5% auf 3.0%. Die stark investierenden Betriebe wiesen sowohl im Jahr 1995 als auch im Jahr 1997 leicht unterdurchschnittliche Zinssätze auf, wobei sich der Zinsvorteil etwas vermindert hat.

Die vorgenommenen Auswertungen geben keine Hinweise darauf, dass Betriebe mit hohen Gebäudeinvestitionen zu ungünstigen Finanzierungen „gezwungen“ werden, sei es aufgrund der Belastungsgrenze oder aus anderen Gründen.

2.4.3. Gebäudeinvestitionen 2000-2002

Untersucht werden 1804 Referenzbetriebe, die in allen drei Jahren 2000 bis 2002 als Referenzbetriebe zur Verfügung standen, also sogenannte vergleichbare oder identische Betriebe.

	2000	2001	2002
Anzahl Referenzbetriebe in Einzeljahren	3419	3067	2379
Anzahl Referenzbetriebe in allen Jahren	1804		

Quelle: FAT, Zentrale Auswertung; Bearbeitung bemeapro

Dabei wird die Finanzierung im Jahr 2002 mit dem Jahr 2000 verglichen, abhängig von Art und Höhe der Investitionen im mittleren Jahr 2001. In Ergänzung zu den oben untersuchten Perioden wird für diese Analyse der aktuellsten Periode eine ausführlichere Diskussion der Abgrenzung der untersuchten Gruppe vorgenommen. Als erstes wird gezeigt, inwiefern die untersuchten 1804 Betriebe im Jahr 2001 bezüglich der Investitionen von allen 3067 Betrieben abweichen.

Tabelle 7. Charakterisierung der vergleichbaren Betriebe 2000 bis 2002 bezüglich Investitionen

	Alle Referenzbetriebe 2001	2000-2002 vergleichbare Referenzbetriebe im Jahr 2001
Anzahl Betriebe	3067	1804
Mittlere Investition total gewichtet (gemäss Grundlagenbericht)	Fr. 47 469.-	
Davon Maschinen und Geräte	Fr. 12 997.-	
Davon Gebäude und feste Einrichtungen	Fr. 25 705.-	
Davon Versch. Investitionen (Dauerkulturen, Boden, Milchkontingent)	Fr. 8 766.-	
Mittlere Investition total ungewichtet	Fr. 52 450.-	Fr. 50 766.-
Mittlere Investitionen in Gebäude und feste Einrichtungen ungewichtet	Fr. 29 186.-	Fr. 28 927.-
% Betriebe (ungewichtet) mit Investitionen in Gebäude und feste Einrichtungen von		
A <50 000 Fr.	85.7%	86.3%
B 50 000 bis <100 000 Fr.	6.4%	5.8%
C 100 000 bis <150 000 Fr.	2.9%	3.0%
D 150 000 bis <200 000 Fr.	1.6%	1.4%
E 200 000 und mehr Fr.	3.4%	3.4%

Quelle: FAT, Zentrale Auswertung; Bearbeitung bemeapro

Wie Tabelle 7 zeigt, weichen die 1804 vergleichbaren Betriebe sowohl betreffend absoluter Höhe als auch bei der Verteilung der Investitionen in Gebäude und feste Einrichtungen nur unwesentlich von allen Referenzbetriebe im Jahr 2001 ab.

Tabelle 8. Investitionen in Gebäude und feste Einrichtungen 2001 nach Höhe der Investitionen

		2000-2002 vergleichbare Referenzbetriebe im Jahr 2001		
		Anzahl Betriebe	% Betriebe	% Investitionen*
Total		1 804	100.0%	100.0%
A	<50 000 Fr.	1 557	86.3%	20.4%
B	50 000 bis <100 000 Fr.	105	5.8%	13.9%
C	100 000 bis <150 000 Fr.	54	3.0%	12.8%
D	150 000 bis <200 000 Fr.	26	1.4%	8.5%
E	200 000 und mehr Fr.	62	3.4%	44.3%

* Gebäude und feste Einrichtungen

Quelle: FAT, Zentrale Auswertung; Bearbeitung bemepr

Tabelle 8 macht deutlich, dass auf die knapp 14% der Betriebe mit Investitionen von über 50 000 Franken rund 80% der Investitionen entfallen. Die 62 Betriebe (3.4%) mit Investitionen von mehr als 200 000 Franken haben 44.3% aller Investitionen in Gebäude und feste Einrichtungen getätigt.

Für diese fünf Investitionsklassen A bis D wird in den folgenden Darstellungen die Finanzierung in den Jahren 2000 und 2002 verglichen.

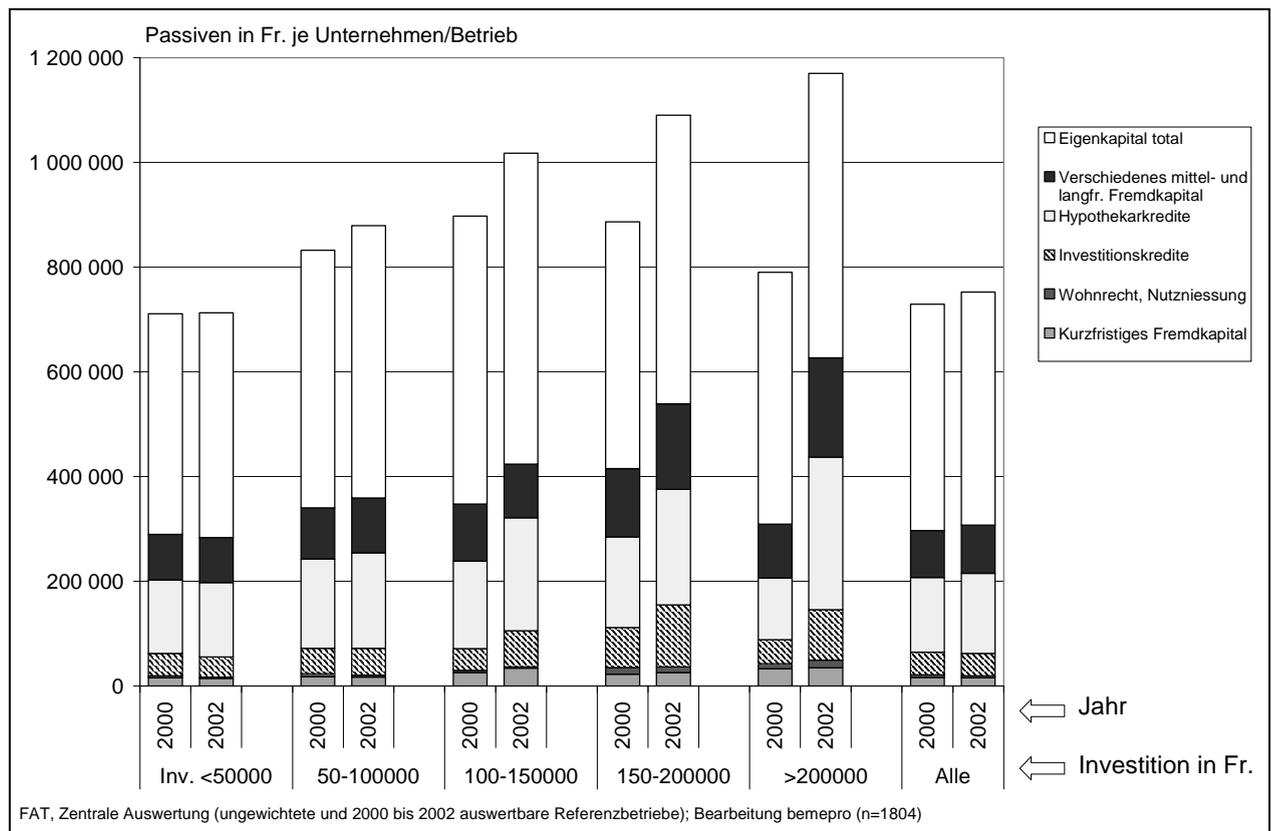


Abbildung 8. Veränderung der Finanzierung abhängig von Gebäudeinvestitionen 2000-2002 (absolute Werte)

Die relative Zusammensetzung der Passiven in Abbildung 9 verdeutlicht die Zunahme des Fremdfinanzierungsgrades bei den investierenden Betrieben.

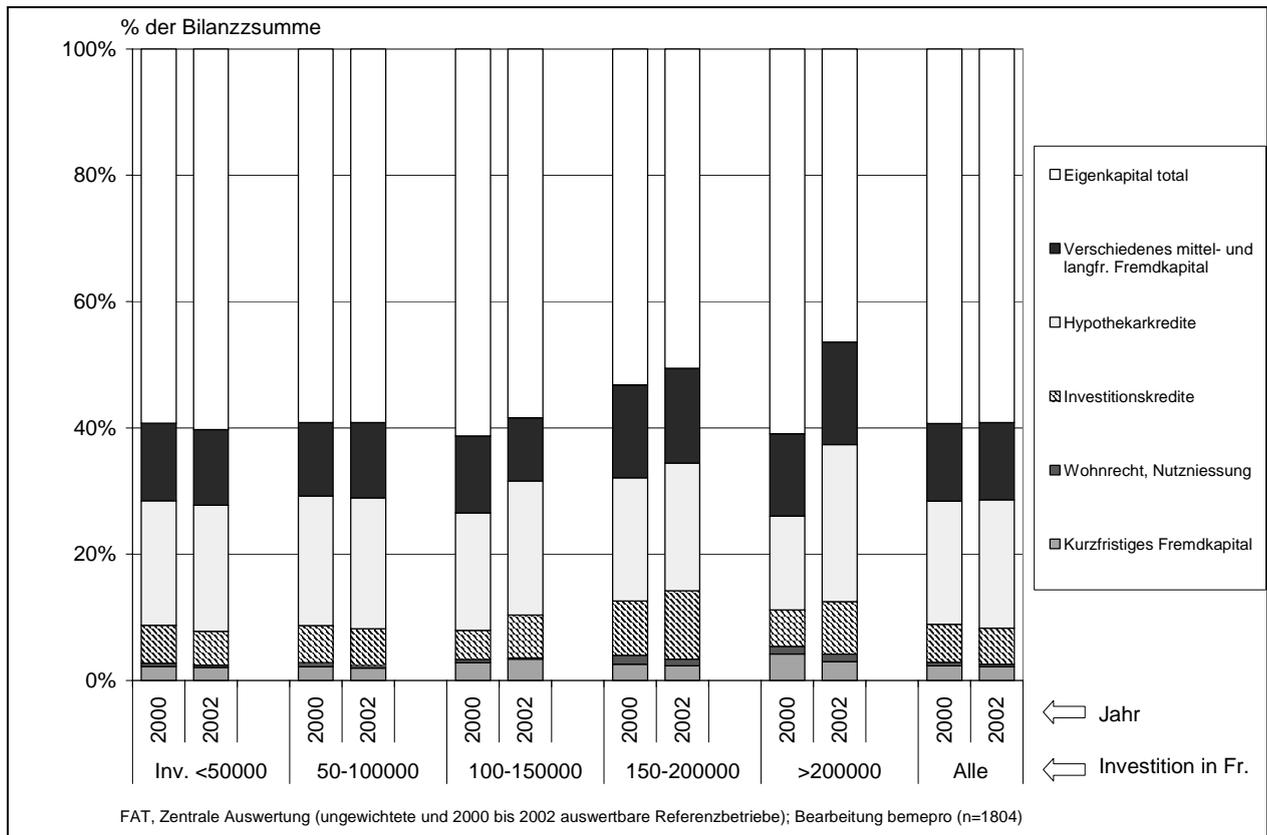


Abbildung 9. Veränderung der Finanzierung abhängig von Gebäudeinvestitionen 2000-2002 (relative Zusammensetzung des Fremdkapitals)

Die Abbildungen zeigen die massiven Veränderungen der Finanzierungen in der Gruppe von 62 Betrieben mit über 200 000 Franken Investitionen in Gebäude. Die Investition von 373 000 Franken im Gruppenmittel führt zwischen 2000 und 2002 einerseits zu einer Erhöhung des Fremdkapitals um 318 000 Franken, gleichzeitig steigt aber auch das Eigenkapital um 62 000 Franken. Die Aufstockung des Fremdkapitals betrifft vor allem Hypotheken (+ 174 000 Franken, + 148%) gefolgt vom verschiedenen mittel- und langfristigen Fremdkapital (+ 86 000 Franken, +84%) und den Investitionskrediten (+ 51 000 Franken, + 112%). Auch die relative Zunahme ist bei den Hypotheken am stärksten.

Tabelle 9. Entwicklung des mittleren Zinssatzes für das Fremdkapital 2000 bis 2002, abhängig von der Höhe der Investitionen in Gebäude

	A <50 000 Fr.	B 50 000 bis <100 000 Fr.	C 100 000 bis <150 000 Fr.	D 150 000 bis <200 000 Fr.	E 200 000 und mehr Fr.	Alle 1804 Betriebe
Mittlerer Zinssatz für Fremdkapital 2000	2.8%	2.6%	2.7%	2.2%	2.6%	2.8%
Mittlerer Zinssatz für Fremdkapital 2002	2.8%	2.6%	2.6%	2.2%	2.7%	2.8%

FAT, Zentrale Auswertung, Bearbeitung bemepro (ungewogenes Mittel der einzelbetrieblichen mittleren Zinssätze)

Der mittlere Zinssatz für das gesamte Fremdkapital liegt im Mittel beider Jahre bei 2.8%. die investierenden Betriebe wiesen teilweise bereits im Jahr 2000 eine günstigere Finanzierung auf (v.a. hoher IK-Anteil bei Gruppe D). Die Investitionen scheinen im Mittel keinen Einfluss auf die mittleren bezahlten Zinssätze zu haben.

In einer weiteren Vertiefung der Analyse wurde auch geklärt, ob sich (bei gleichen Mittelwerten) die Streuung der Zinssätze zwischen den Investitionsklassen unterscheiden. Dabei zeigt sich, dass innerhalb jeder Investitionsklasse rund 1/3 der Betriebe im Jahr 2002 weniger als 2% Zins bezahlen und weniger als 10% der Betriebe mehr als 4%. Es gibt somit keine Hinweise, dass bei Betrieben mit hohen Gebäudeinvestitionen der Anteil der Betriebe mit überdurchschnittlichen Zinssätzen für das Fremdkapital höher liegt.

Die vorgenommenen Auswertungen geben somit keine Hinweise darauf, dass Betriebe mit hohen Gebäudeinvestitionen zu ungünstigen Finanzierungen „gezwungen“ werden, sei es aufgrund der Belastungsgrenze oder aus anderen Gründen.

2.4.4. Vergleich der Finanzierung der Gebäudeinvestitionen in den drei Perioden 1990-1992, 1995-1997 und 2000-2002

In den folgenden Abbildungen werden die Betriebe mit Gebäudeinvestitionen von über 200 000 Franken in den drei untersuchten Perioden verglichen.

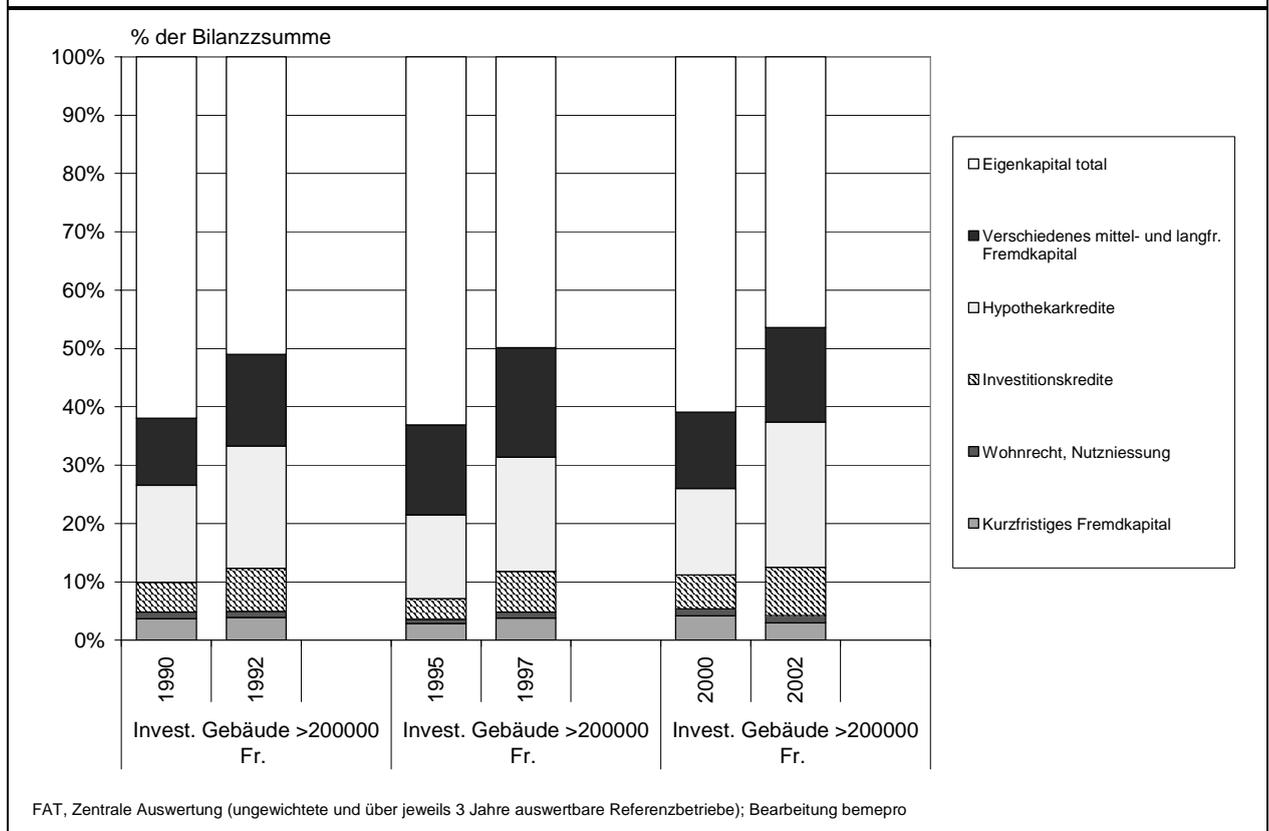
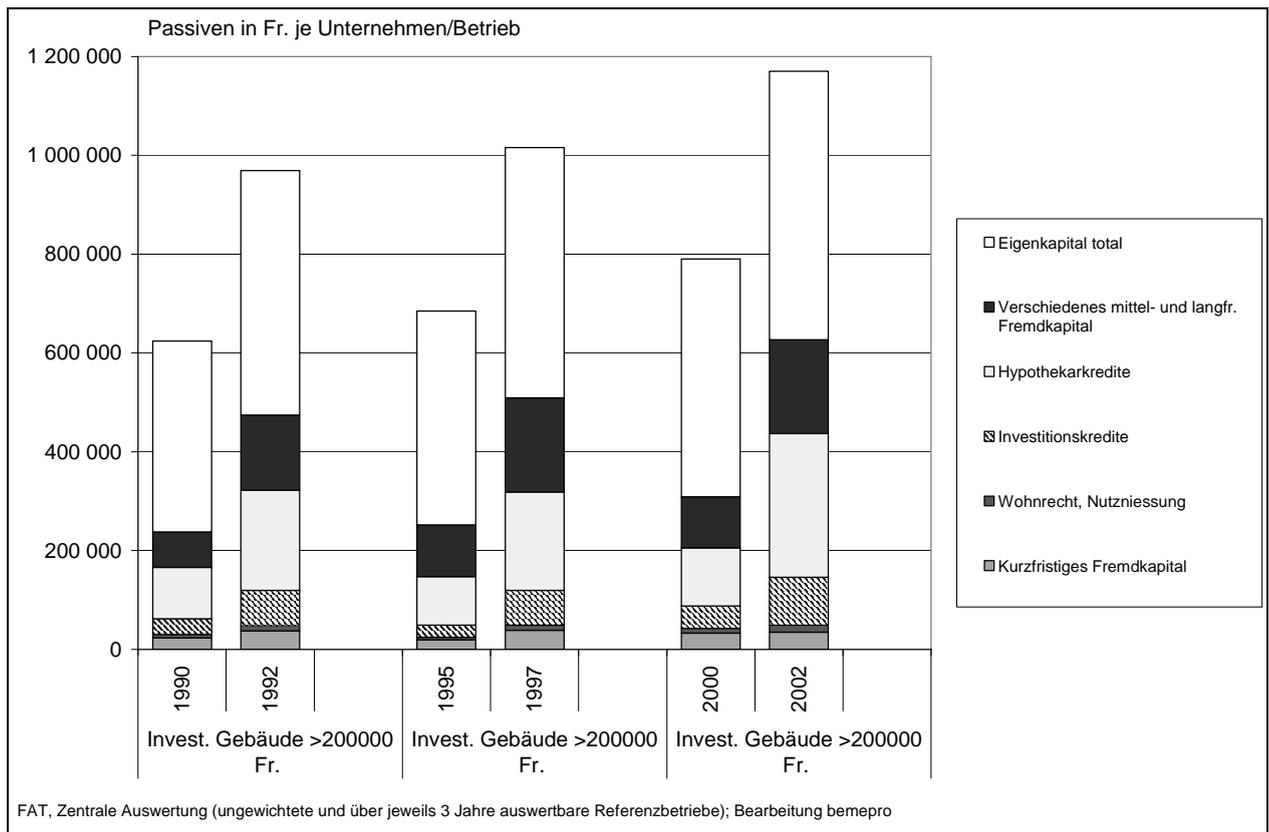


Abbildung 10. Veränderung der Finanzierung bei hohen Gebäudeinvestitionen

Der Vergleich der Gruppe mit hohen Gebäudeinvestitionen (>200 000 Fr.) in den drei Perioden 1990 bis 1992, 1995 bis 1997 und 2000 bis 2002 zeigt insgesamt wenig Unterschiede. Die Hypotheken dominieren die zusätzliche Fremdfinanzierung, gefolgt vom verschiedenen mittel- und langfristigen Fremdkapital und den Investitionskrediten an dritter Stelle. Der Fremdfinanzierungsgrad liegt nach der Investition um 10% bis 15% höher, dessen Zunahme und das Niveau liegt in der Periode 2000-2002 höher als Anfang und Mitte der 1990er Jahre. Die Eigenfinanzierung spielt eine sehr wichtige Rolle und sorgt dafür, dass trotz der Ausdehnung der Bilanzsumme um jeweils über 300 000 Franken oder rund 50% der Fremdfinanzierungsgrad nicht stärker zunimmt.

2.4.5. Bedeutung der Eigenfinanzierung

Wie erwähnt, deutet schon der stabile Fremdfinanzierungsgrad darauf hin, dass auch hohe Investitionen zu einem wesentlichen Anteil mit eigenen Mitteln finanziert werden. Ein langjährige Analyse des jährlich erwirtschafteten Cashflows (nach Deckung der Privatausgaben) macht deutlich, dass über alle Referenzbetriebe betrachtet mehr als 90% der getätigten Investitionen aus eigenen Mitteln finanziert werden können (Hausheer und Meier 2003, S. 28).

2.5. Finanzierung mit zinslosen Investitionskrediten

Wie gezeigt wurde, spielen die zinslosen Investitionskredite eine wichtige Rolle bei der Finanzierung grösserer Investitionen. Für eine detaillierter Analyse wurden die Daten des Bundesamtes für Landwirtschaft BLW herangezogen, die im Zusammenhang mit der Bewilligung von Investitionskrediten erhoben werden. Besonders wertvoll sind in diesem Zusammenhang die Angaben über die Ertragswerte, die in den Buchhaltungsauswertungen der vorangehenden Kapitel fehlen.

Die in Abbildung 11 verwendeten Daten stammen von den jährlich rund 2000 Betrieben, eine Bewilligung für einzelbetriebliche Investitionskredite bekommen⁸.

⁸ Nur einzelbetriebliche Massnahmen von natürlichen Personen, mit landwirtschaftlicher Nutzfläche und Ertragswert >0; in den Jahren 2003 und 2004 rund 1750 Betriebe, was etwa 3.3% aller Landwirtschaftsbetriebe entspricht.

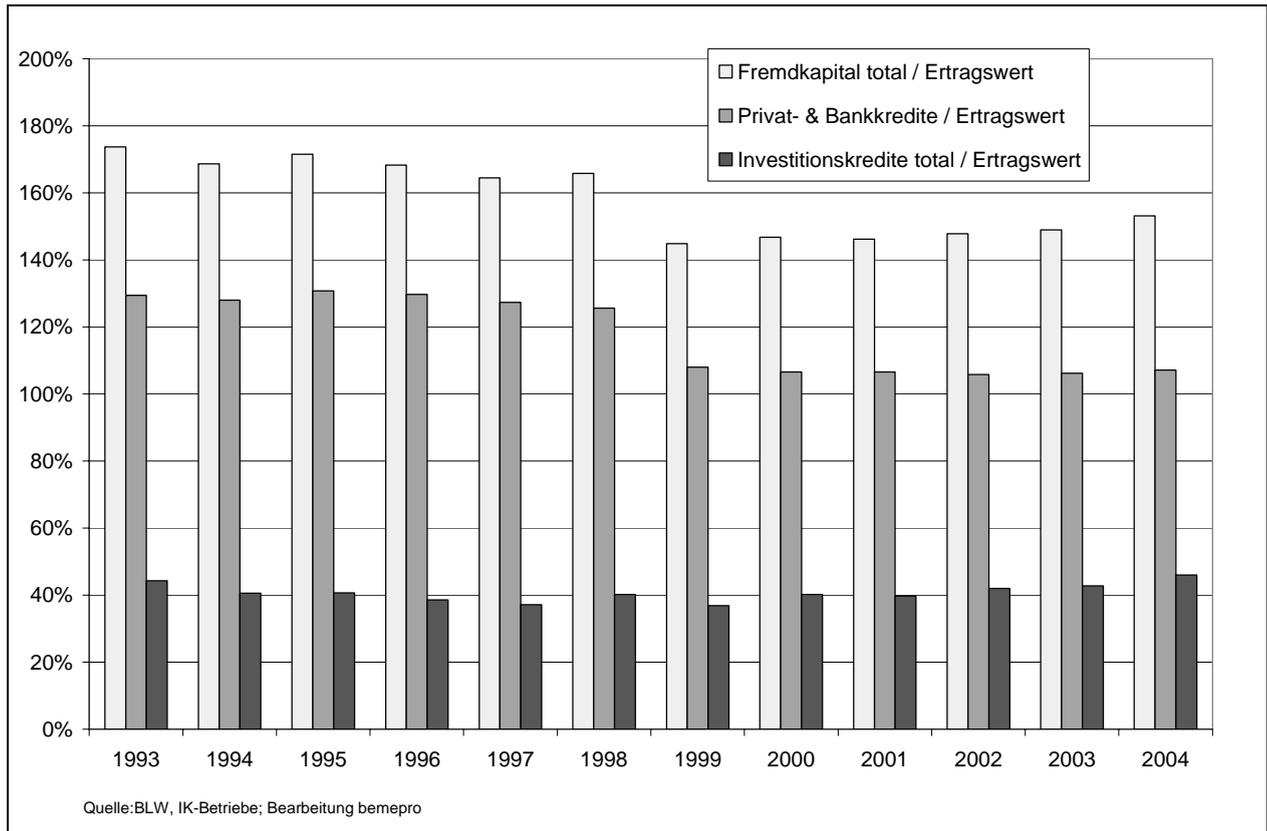


Abbildung 11. Finanzierungskennzahlen von Betrieben mit Investitionskrediten 1993-2004

Die Verhältnisse der gesamten Investitionskredite zum Ertragswert und zum gesamten Fremdkapital sind in den letzten Jahren leicht angestiegen. Dies hängt weitgehend mit den zunehmenden Investitionskrediten je Fall zusammen.

Bezogen auf den Ertragswert nehmen ab dem Jahr 1999 sowohl die gesamte Fremdfinanzierung als auch die Summe der Bank- & Privat-Kredite ab. Dies hängt mit dem Systemwechsel von der Restfinanzierung zur Pauschalfinanzierung zusammen. Es werden einerseits andere Betriebe gefördert (Mindestgrösse nach Standardarbeitskräften). Andererseits wird nicht mehr eine Ausschöpfung der hypothekarischen Finanzierung verlangt, bevor ein Investitionskredit bewilligt wird. Die frühere Diskriminierung von Betrieben mit hohen Eigenmitteln wurde beendet.

Während bis 1998 die Fremdfinanzierung durch Bank- und Privatkredite im Mittel bei der Belastungsgrenze und somit bei rund 130% des Ertragswertes lag, sinkt dieser Wert ab 1999 auf unter 110%. Für die Betriebe mit Zugang zu Investitionskrediten hat sich somit die Bedeutung der Belastungsgrenze mit dem Systemwechsel stark gewandelt. Die Wahrscheinlichkeit, dass die Belastungsgrenze limitierend wird, hat stark abgenommen.

2.6. Finanzierung der schweizerischen Landwirtschaft im internationalen Vergleich

Ziel des internationalen Vergleichs ist es, die Finanzierung der schweizerischen Landwirtschaft gegenüber ausgewählten europäischen Ländern zu positionieren.

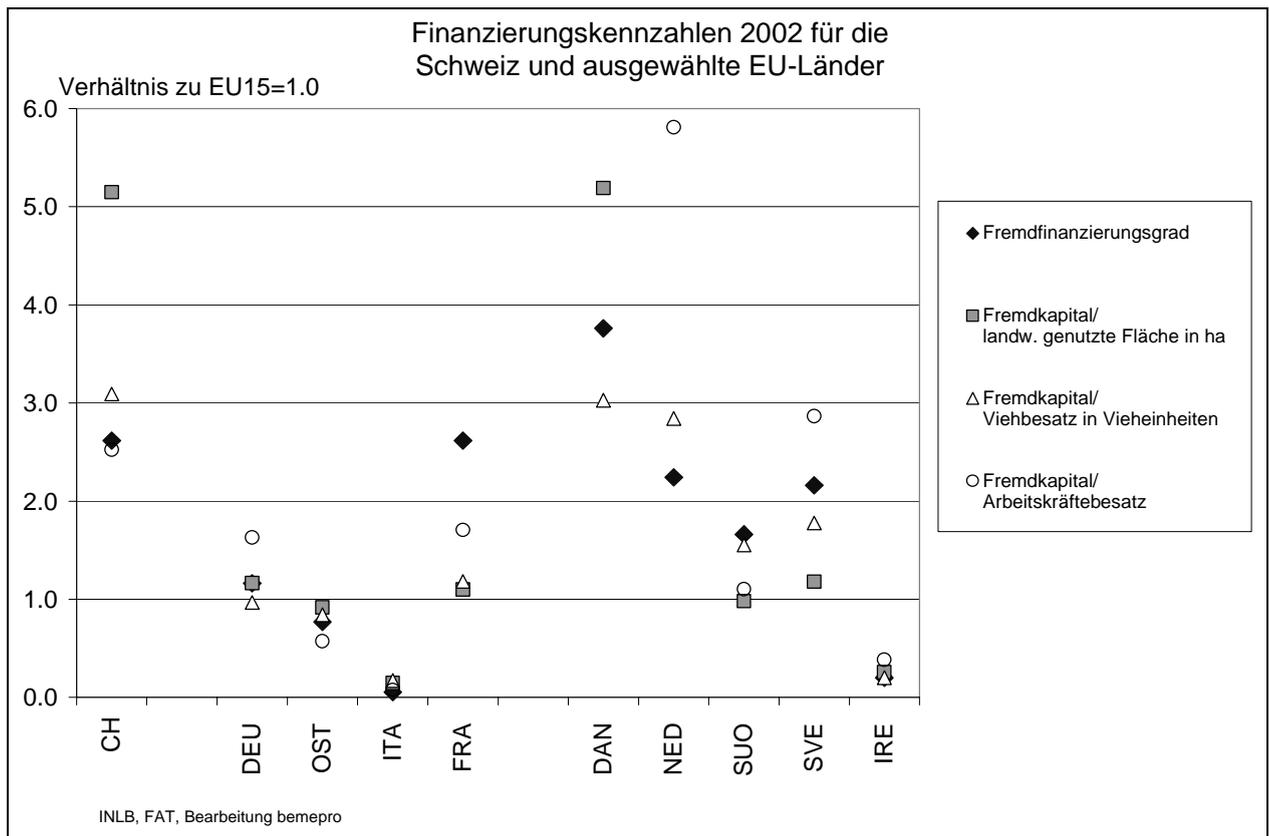
Zu prüfende Hypothesen sind:

- Die Fremdfinanzierung ist in der Schweiz im europäischen Vergleich hoch
- Die Kapitalkosten sind in der Schweiz im europäischen Vergleich hoch

Datengrundlage bilden die Ergebnisse der Zentralen Auswertung von Buchhaltungsdaten der Schweiz (ZA) und die Resultate des Informationsnetzes landwirtschaftlicher Buchführungen (INLB) der EU. Dabei wird für die schweizerischen Daten auf die gemäss EU-Methodik umgerechneten Ergebnisse zurückgegriffen (vgl. Meier 2001)

Abbildung 12 zeigt, dass der **Fremdfinanzierungsgrad** der schweizerischen Betriebe von 38% deutlich über dem EU-Niveau von 15% liegt. Von unseren Nachbarländern weist Deutschland einen Fremdfinanzierungsgrad aus, der dem EU-Mittel entspricht. Österreich liegt leicht tiefer während Italien gemäss INLB fast gänzlich auf den Einsatz von Fremdkapital verzichtet. Frankreich weist demgegenüber wie die Schweiz eine Fremdkapitalquote von knapp 40% aus. In Dänemark liegt der Fremdfinanzierungsgrad weit über dem Durchschnitt der Schweiz oder anderer EU-Länder. Auch die Niederlande und die Skandinavischen EU-Mitglieder erreichen im EU-Vergleich hohe Werte. Irland verfügt über eine weitgehend eigenfinanzierte Landwirtschaft. Dasselbe gilt neben Italien auch für die anderen südlichen Mitgliedsländer. Die Aussagekraft dieser Fremdkapitalquoten ist sehr eingeschränkt, da sie wesentlich durch die Bewertung der Aktiven beeinflusst wird, bei der es grosse nationale Unterschiede gibt (vgl. Meier 2001).

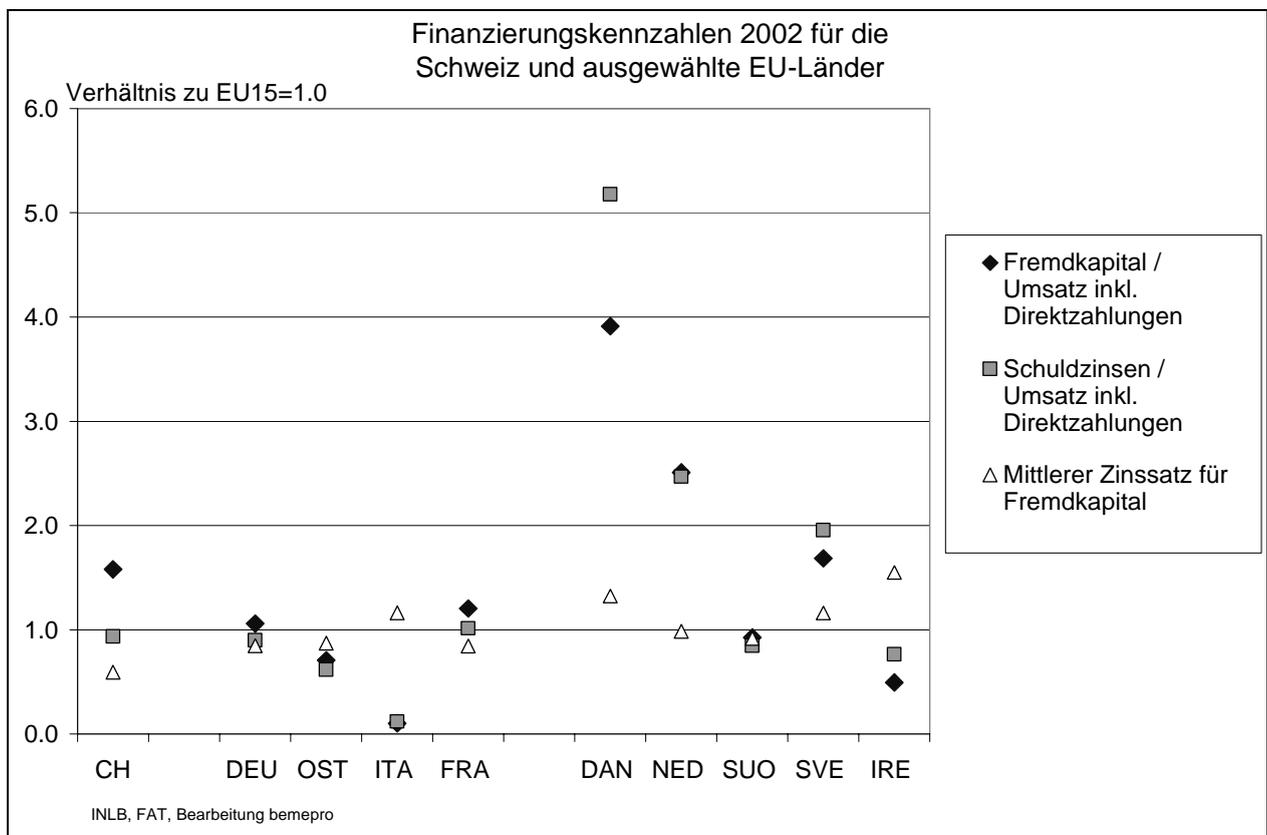
Bezogen auf die wichtigsten Produktionsfaktoren **Fläche, Vieh und Arbeitskräfte** zeigt sich folgendes Bild. Die **Intensität** des Fremdkapitaleinsatzes ist in der Schweiz vor allem in Bezug auf die Fläche, aber auch bezüglich des Viehbestandes um das 5 bzw. 3-fache höher als in der EU. Ähnlich hohe und teilweise höhere Werte (z.T. über 6 und ausserhalb Skala) erreichen aber auch Dänemark und die Niederlande. Bezogen auf den Arbeitskräfteeinsatz wird in diesen beiden Ländern sowie in Schweden mehr Fremdkapital eingesetzt als in der Schweiz.



CH	Schweiz	DAN	Dänemark
DEU	Deutschland	NED	Niederlande
OST	Österreich	SUO	Finnland
ITA	Italien	SVE	Schweden
FRA	Frankreich	IRE	Irland

Abbildung 12. Internationaler Vergleich von Finanzierungskennzahlen aus landwirtschaftlichen Buchhaltungsnetzen: Fremdfinanzierungsgrad und Intensitäten

Abbildung 13 ermöglicht eine etwas vertiefte Analyse, indem das Fremdkapital und die effektiv bezahlten Schuldzinsen auf den Umsatz der Betriebe bezogen werden. In der EU werden im Mittel rund 0.6 Euro eingesetzt, um einen Euro Umsatz zu erzielen (Summe Fremdkapital in der Schlussbilanz). In der Schweiz liegt dieses Verhältnis bei 1.0, was deutlich über dem Niveau der Nachbarländer liegt. In Dänemark, der Niederlande und in Schweden wird hingegen noch mehr Fremdkapital je Umsatz-Euro eingesetzt als in der Schweiz. Bezieht man die effektiv bezahlten Schuldzinsen auf den erzielten Umsatz, so resultiert für die Schweiz ein Wert, der fast dem EU Mittel sowie dem Niveau in Deutschland, Frankreich und Finnland entspricht. Der Grund liegt offensichtlich beim sehr tiefen mittleren Zinssatz bei den schweizerischen Landwirtschaftsbetrieben, der bei rund 60% des mittleren EU-Zinssatzes liegt. Im Übrigen zeigt sich, dass auch quer durch die EU-Mitgliedsländer der mittlere Zinssatz für das Fremdkapital in der Landwirtschaft stark variiert.



Abkürzungen vgl. Abbildung 12

Abbildung 13. Internationaler Vergleich von Finanzierungskennzahlen aus landwirtschaftlichen Buchhaltungsnetzen: Umsatzbezogene Kennzahlen und Zinsniveau

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass zwischen den EU-Mitgliedsländern erhebliche Unterschiede bei der Rolle des Fremdkapitaleinsatzes in der Landwirtschaft bestehen. Dabei fällt auf, dass in Ländern wie Dänemark und der Niederlande, deren Landwirtschaft als überdurchschnittlich kompetitiv (oder zumindest exportorientiert) gilt, die Fremdfinanzierung und auch die Zinskosten gemessen am Umsatz sehr hoch sind. Vor Vereinfachungen im Sinne von „Hohe Verschuldung = negativ“ sei mit diesem Hinweis gewarnt. Die schweizerischen Landwirtschaftsbetriebe setzen im europäischen Vergleich vor allem bezogen auf die Produktionsfaktoren Fläche und Tiere viel Fremdkapital ein. Bezogen auf den Umsatz liegt die Schweiz eher am oberen Rand des Mit-

telfeldes, wobei der Abstand zum EU-Mittelwert wachsen würde, sollte das Produktpreisniveau in der Schweiz schneller sinken als in der EU. Die „Zinsinsel Schweiz“ ist ein wichtiger Grund dafür, dass die effektiven Fremdkapitalkosten bezogen auf den Umsatz dem EU-Mittel entsprechen. Zudem spielt die Fremdkapitalstruktur mit zinslosen IK und günstigen Darlehen von Privaten eine wichtige Rolle. Für die Entwicklung in der Zukunft und eine allfällige Gefährdung der Verfassungsziele für die Landwirtschaft sind demnach eine Vielzahl von Faktoren zu betrachten. Gewisse Risiken sind vorhanden, von einer „Überschuldung“ kann aufgrund der vorgenommenen internationalen Vergleiche jedoch nicht gesprochen werden. Zu beachten ist, dass hinter den analysierten Mittelwerten immer eine beträchtliche Streuung vorhanden ist.

2.7. Zwangsverwertungen als Indikator für die Wirkung der Belastungsgrenze

Zwangsverwertungen werden oft als Indikator für existenzielle wirtschaftliche Krisen in die Diskussion gebracht. Aus mehreren Gründen ist dies problematisch und je nach Fragestellung wenig zielführend.

1. Zwangsverwertungen sind in der Landwirtschaft extrem selten. Trotz wirtschaftlich schwierigeren Rahmenbedingungen gibt es nach Aussage von Fachleuten keinen klar zunehmenden Trend. Auch Fachleute, die in den letzten Jahren häufiger Zahlungsschwierigkeiten, Mahnungen und Beteiligungen in der Landwirtschaft feststellen, betonen den Ausnahmecharakter von Zwangsverwertungen.
2. Zwangsverwertungen stehen in der Regel am Schluss einer Reihe von möglichen Massnahmen, um die Kreditgeber bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten zu befriedigen. Gerade bei Landwirtschaftsbetrieben gibt es viele Alternativen, die für alle Beteiligten im Vergleich zu einer Zwangsverwertung in der Regel bessere Ergebnisse liefern (Betriebshilfedarlehen, Umschuldung, Teilverkäufe von Grundstücken usw.). Zusätzlich vermeiden oft sowohl Geldgeber als auch Kreditnehmer aus Imagegründen eine öffentliche Zwangsverwertung. Somit stellen die Zwangsverwertungen immer eine Spitze eines Eisberges dar, wobei der Anteil, der wirklich sichtbar wird, interregional und intertemporal unterschiedlich ist.
3. Es gibt keine zuverlässige, flächendeckende Statistik über Zwangsverwertungen von landwirtschaftlichen Gewerben. Die Erstellung einer solchen Statistik wäre sehr aufwändig und mit einer erheblichen Fehlerquelle behaftet.
4. Die Häufigkeit von Zwangsverwertungen ist von vielen Faktoren abhängig:
 - Staatliche Beeinflussung des landw. Kreditmarktes, z.B. durch Belastungsgrenze
 - Kreditvergabepolitik der Bankinstitute, der kantonalen Kreditkassen, privater Gläubiger, Lieferanten; neben der aktuellen Politik spielt die Vergangenheit eine grosse Rolle: Akute Probleme sind oft die Folgen von Altlasten, deren Ursachen weit zurückliegen.
 - Zinsentwicklung
 - Preisentwicklung für landw. Produkte, Vorleistungen, Löhne, Investitionsgüter...
 - Wertentwicklung der hinterlegten Sicherheiten, z.B. Bodenmarkt

- Zahlungsmoral bzw. Bereitschaft, bei wirtschaftlichen Problemen den Gürtel enger zu schnallen und Geldgeber zufrieden zu stellen.
 - Persönliche Faktoren: Berufliche Fähigkeiten der betriebsleitenden Personen und persönliche/familiäre Situation (Krisen, Scheidungen, Unfälle usw.). In Gesprächen mit Fachleuten aus dem Kreditbereich wird oft betont, dass es vorwiegend persönliche Faktoren sind, die zu finanziellen Krisen und gegebenenfalls Zwangsverwertungen führen.
5. Bei den seltenen Zwangsverwertungen von landwirtschaftlichen Grundstücken sind die Verkaufenden oft Nichtlandwirte⁹. Dies heisst, dass Zwangsverwertungen nur bedingt Aussagen über die Fremdfinanzierung oder Überschuldung von Landwirtschaftsbetrieben erlauben. Die Aussagekraft sinkt zudem, wenn die Streuung des Eigentums an landwirtschaftlichen Grundstücken zunimmt, was möglicherweise der Fall ist.

Zusammenfassend ergibt sich, dass **die Häufigkeit der Zwangsverwertungen ein schwer messbarer Indikator von gleichzeitig sehr beschränkter Aussagekraft** ist. Die Existenz der Belastungsgrenze **kann** einen gewissen Einfluss auf die Häufigkeit von Zwangsverwertungen haben, der jedoch kaum isolierbar ist. Somit ist der Indikator zur Beurteilung der Wirksamkeit der Belastungsgrenze nicht geeignet. Kausale Hypothesen wie beispielsweise: „Dank der Belastungsgrenze ist die Anzahl der Zwangsverwertungen im Zeitablauf konstant tief geblieben“ oder „Dank der Belastungsgrenze ist die Anzahl der Zwangsverwertungen im Vergleich zu anderen Branchen sehr tief“, sind nicht belegbar. Aus diesen Gründen wurde in der vorliegenden Arbeit die Häufigkeit von Zwangsverwertungen nicht genauer untersucht.

2.8. Schlussfolgerungen zur quantitativen Analyse der Finanzierung in der Landwirtschaft

Buchhaltungsauswertungen von Landwirtschaftsbetrieben zeigen für die letzten 30 Jahre konstante Fremdfinanzierungsgrade von 40% bis 45%.

Der Anteil grundpfandgesicherter Schulden (Hypotheken) liegt seit 1975 bei rund 50%. Kredite ohne Grundpfandsicherheit weisen keinen zunehmenden Anteil an der Fremdfinanzierung auf.

Die mittleren Zinssätze für das Fremdkapital liegen in der Landwirtschaft sehr tief, was teilweise auf zinslose Investitionskredite und zinsgünstige oder zinsfreie Darlehen von Verwandten zurückzuführen ist. Aber auch die Hypotheken werden deutlich unter dem Vergleichszinssatz der Kantonalbanken verzinst, was Landwirtschaftsbetriebe gegenüber anderen Kleinunternehmen begünstigt.

Auch hohe Investitionen werden neben der Eigenfinanzierung primär durch eine Erhöhung der Hypotheken finanziert. Die durchschnittlichen Zinssätze für das Fremdkapital steigen nicht bei grossen Investitionen. Damit sind zentrale Aussagen der Motion Chevrier (vgl. S. 6) widerlegt.

1999 wurde ein Systemwechsel bei den Investitionshilfen vorgenommen, indem die früheren staatlichen Restfinanzierungen (nach Ausschöpfung der Bankkredite) durch Pauschalbeiträge er-

⁹ vgl. z.B. Hinweis F. Peter Kt Aargau

setzt wurden, die bei Bedarf durch Bankkredite ergänzt werden. Der Systemwechsel hat erhebliche Auswirkungen auf die Finanzierungsstruktur der geförderten Betriebe: Die Investitionskredite sind im Mittel höher und die Fremdfinanzierung durch Banken und Private ist gemessen am Ertragswert deutlich tiefer, was die Rolle der Belastungsgrenze stark verändert.

Ein internationaler Vergleich zeigt zunächst zwischen den EU-Mitgliedsländern erhebliche Unterschiede bei der Rolle des Fremdkapitaleinsatzes in der Landwirtschaft auf. Die schweizerischen Landwirtschaftsbetriebe setzen im europäischen Vergleich vor allem bezogen auf die Produktionsfaktoren Fläche und Tiere viel Fremdkapital ein. Bezogen auf den Umsatz liegt die Schweiz eher am oberen Rand des Mittelfeldes. Die „Zinsinsel Schweiz“ ist schliesslich ein wichtiger Grund dafür, dass die effektiven Fremdkapitalkosten bezogen auf den Umsatz dem EU-Mittel entsprechen.

Die Häufigkeit von Zwangsverwertungen in der Landwirtschaft wurde nicht untersucht, da es sich dabei um einen schwer messbaren Indikator von gleichzeitig sehr beschränkter Aussagekraft handelt.

3. Mechanismen der Kreditvergabe in der Landwirtschaft

In den folgenden Abschnitten geht es darum, die Mechanismen rund um die Kreditvergabe in der Landwirtschaft und insbesondere die Rolle der Belastungsgrenze zu verstehen. Während in Kapitel 2 aufgezeigt wurde, **wie** die Struktur und die Kosten der Fremdfinanzierung in der Landwirtschaft sind, geht es hier darum, **warum** sie so sind.

3.1. Berechnung der Belastungsgrenze

Die Belastungsgrenze für grundpfandgesicherte Kredite wird folgendermassen ermittelt (BLW 2003, S. 171):

- + 135% des landwirtschaftlichen Ertragswertes
- + nichtlandwirtschaftlicher Ertragswert von
 - Wohnraum über Normalbedarf
 - nichtlandwirtschaftlichen Teilen von Grundstücken mit gemischter Nutzung
 - umgenutzten Räumen (Art 24a RPG)
 - Nebenbetrieben (Art. 24b RPG)
 - nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerben (Gaststätten etc.)
- + Nutzwert Zugehör
- = Belastungsgrenze (Art 73 BGBB)

Für die Ermittlung des landwirtschaftlichen Ertragswertes ist die gesamtschweizerische Schätzungsanleitung massgebend (BLW 2003). Für die nichtlandwirtschaftlichen Teile gelten Ertragswerte, die sich aus der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ergeben (Art. 10 BGBB).

3.2. Geltungsbereich der Belastungsgrenze

Die Belastungsgrenze gilt für alle **Grundstücke**, die dem BGBB unterstellt sind. Explizit werden gemäss Art. 3 Abs. 4 BGBB auch sogenannte kleine Grundstücke erfasst, das heisst Grundstücke von weniger als 15 Aren Rebland oder 25 Aren anderem Land. Mit diesem breiten Geltungsbereich will der Gesetzgeber Vollzugsprobleme und Umgehungsmöglichkeiten vermeiden.

Während beim Geltungsbereich Klarheit herrscht, ist dies bei der Betroffenheit weniger eindeutig. Betroffen sind von der gesetzlichen Einschränkung nämlich nicht die Grundstücke, sondern deren **Eigentümer**. Die unterschiedliche Betroffenheit wird nachvollziehbar, indem in einem einfachen Schema die folgenden vier Eigentümergruppen unterschieden werden:

1. Eigentümer und Selbstbewirtschafter des Grundstücks im Haupterwerb
2. Eigentümer und Selbstbewirtschafter des Grundstücks im Nebenerwerb
3. Eigentümer und Selbstbewirtschafter des Grundstücks als Hobby
4. Eigentümer und Verpächter

Nehmen wir an, eine staatliche Massnahme zur Verhinderung einer „Überschuldung“ landwirtschaftlicher Betriebe wäre breit akzeptiert, so bezieht sich diese Akzeptanz nur auf die ersten zwei

Gruppen. Hobbybauern und Verpächter einzelner Grundstücke dürften weniger Einsicht in die Notwendigkeit einer staatlichen Beschränkung zeigen. Gleichzeitig liegt in diesen Gruppen das Fremdkapital gemessen am Ertragswert oft sehr hoch, weil erstens die landwirtschaftlichen Ertragswerte tief sind und zweitens der Zugang zu staatlichen Investitionshilfen nicht möglich ist (vgl. S. 47). Ein erheblicher Teil der Kritik an der Belastungsgrenze (vgl. Motion Chevrier und S. 6 im vorliegenden Bericht) kann dadurch erklärt werden, dass der Geltungsbereich, die politische Zielgruppe und das Ausmass der Betroffenheit nicht deckungsgleich sind.

Bei dieser Ausgangslage könnte eine Anpassung des Geltungsbereichs der Belastungsgrenze potentiell Verbesserungen bringen. Dies wurde im Rahmen dieses Projektes in Absprache mit dem Auftraggeber jedoch nicht weiter vertieft (vgl. S. 54).

3.3. Kriterien zur Beurteilung von Krediten

Das kommerzielle Kreditgeschäft ist ein Zinsdifferenzgeschäft. Vereinfacht muss eine Bank für einen Kredit einerseits die Kosten ihrer eigenen Mittelbeschaffung (z.B. Refinanzierung am Finanzmarkt) berücksichtigen, dazu kommen Verwaltungskosten, eine Marge für das Risiko und der Gewinn. Daraus ergibt sich der Preis bzw. Zinssatz für den Kreditnehmer. Ein bestimmter Kredit zeichnet sich neben dem Zins auch durch die hinterlegten Sicherheiten und die Laufzeiten bzw. Rückzahlungsbedingungen aus, wobei diese Eigenschaften voneinander abhängen.

Um das **Risiko** einer Kreditvergabe zu beurteilen, existiert eine Vielzahl von Begriffen und Instrumenten. Bonität, Sicherheit, Kreditfähigkeit, Kreditwürdigkeit, Tragbarkeit, Rating usw. sind die Stichworte. Für die weitere Diskussion der Kreditvergabemechanismen in der Landwirtschaft wird in bewusster Vereinfachung von Tragbarkeit und Sicherheit die Rede sein.

- **Tragbarkeit** beschreibt die Fähigkeit, unter Berücksichtigung des neuen Kredits die finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen.
- **Sicherheit** beschreibt die Wahrscheinlichkeit, dass bei gravierenden finanziellen Problemen des Schuldners (Insolvenz, Teilliquidationen, Konkurs) das ausgeliehene Kapital an den Gläubiger zurückfliesst.

Die wechselseitige Abhängigkeit der beiden Begriffe ist offensichtlich:

- Umso kritischer die Tragbarkeit, desto höher die Wahrscheinlichkeit, dass die Sicherheit relevant wird.
- Umso höher die Sicherheit, desto höhere Risiken können bei der Tragbarkeit eingegangen werden.
- Das gesamte Verlustrisiko lässt sich für den Kreditgeber vereinfacht als $(1 - \text{Wahrscheinlichkeit Tragbarkeit}) * (1 - \text{Wahrscheinlichkeit Sicherheit})$ ausdrücken¹⁰.

¹⁰ Beispiele:

Tragbarkeit (1.0=100% tragbar)	Sicherheit (1.0=100% sicher)	Verlustrisiko
1	0.8	$(1-1) * (1-0.8) = 0$
0.8	1.0	$(1-0.8) * (1-1) = 0$
0.8	0.8	$(1-0.8) * (1-0.8) = 0.04$

Aspekte, die häufig unter „Bonität“ zusammengefasst werden, sind dabei in der Tragbarkeit zu berücksichtigen: Wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens in Vergangenheit, persönliche Eigenschaften des Kreditnehmers, Umfeld des Unternehmens, Transparenz des Unternehmens usw.

3.4. Sicherheit von Krediten

3.4.1. Möglichkeiten zur Sicherstellung von Krediten

Die Sicherstellung von Krediten geschieht durch die Einräumung von Pfandrechten, die der Gläubiger unter gewissen Bedingungen ausüben kann, um seine Forderung ganz oder teilweise zu decken. Neben den Grundpfandrechten können auch Pfandrechte an beweglichen Sachen oder an Vermögenswerten wie Versicherungsleistungen oder Wertschriften als Kreditsicherheit dienen. Eine weitere Möglichkeit bieten Bürgschaften, bei denen der Bürge gegenüber dem Gläubiger für die Schuld einsteht. Eigentumsvorbehalte sind ebenfalls als Form der Absicherung eines Lieferantenkredites zu sehen. Die Bedeutung von Blankokrediten, d.h. von Krediten ohne Sicherheiten ist nicht zu unterschätzen und gerade für kurzfristige Finanzierungen, teilweise auch für mittelfristige Anschaffungen, z.B. von Maschinen, üblich.

3.4.2. Bodenmarkt, Verkehrswerte und Kreditsicherheit

Der Bodenmarkt mit landwirtschaftlichen Grundstücken ist geprägt durch eine Zweiteilung in einen Markt innerhalb der Familie, auf dem im Wesentlichen der Ertragswert preisbestimmend ist, und einen sogenannten Freihandmarkt. Die Preisbildung auf dem Freihandmarkt ist direkt beeinflusst durch die Höchstpreisvorschriften gemäss Art. 66 BGBB, indirekt wird die Nachfrage eingeschränkt durch die Bewilligungspflicht von Käufen, wobei die Auflage der Selbstbewirtschaftung (Art. 63 BGBB) die weitreichendste Wirkung hat. Giuliani (2002, z.B. S. 141, S. 207f) hat aufgezeigt, dass die Einführung des Selbstbewirtschaftersprinzips im Jahr 1994 zu einer starken Preissenkung geführt hat, indem Nachfrager mit spekulativen Kaufmotiven weitgehend vom Markt ausgeschlossen wurden. Trotzdem ist der Freihandmarkt gekennzeichnet durch Preise, die ein Mehrfaches der landwirtschaftlichen Ertragswerte betragen. Die Hauptgründe sind in Anlehnung an Giuliani (2002, S. 25, S. 96) einerseits die ökonomischen Eigenschaften des Bodens (unvermehrbar, unentbehrlich, immobil) und andererseits die unterschiedlichen Wertkomponenten (produktiver Wert, spekulativer Wert, persönlicher Besitzwert). Zusätzlich preistreibend wirkt sich die Tatsache aus, dass es sich beim Freihandmarkt um einen relativ kleinen Restmarkt handelt, wo in der Regel ein Anbieter auf eine Vielzahl von Nachfragern trifft (vgl. Giuliani 2002, S. 170).

Die quantitative Darstellung der Preis- und Mengenverhältnisse auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt ist zwar nicht Gegenstand der vorliegenden Arbeit, trotzdem seien hier einige Fakten aufgeführt.

- Der Kanton Jura veröffentlicht im Internet¹¹ (als einziger Kanton) jährlich aktualisiert die mittleren Bodenpreise auf dem Freihandmarkt und die geltenden Höchstpreise gemäss Art. 66 BGBB. Für Einzelparzellen wurde in den Jahren 2002-2004 in allen sechs dargestellt

¹¹ <http://www.jura.ch/services/ecr/statistique.htm> (Zugriff 21.2.2005)

ten Regionen zwischen dem 5.3 bis 6.4-fachen des Ertragswertes bezahlt, Tendenz sinkend. Für ganze Betriebe lagen die Verkaufswerte in den Jahren 1999-2003 im Mittel beim 2.6-fachen des Ertragswertes, Tendenz sinkend¹². Die jährlich gehandelte Fläche beträgt rund 0.8% der landwirtschaftlichen Nutzfläche des Kantons (0.5% Einzelgrundstücke, 0.3% ganze Betriebe).

- Von einer Tagung kantonaler Sachbearbeiter im Bodenrecht/Pachtrecht¹³ können die wichtigsten Aussagen folgendermassen zusammengefasst werden: Die Verkehrswerte für ganze Liegenschaften liegen häufig im Bereich des 3- bis 5-fachen Ertragswertes. Es gibt auch Objekte (z.B. Gemüsebau- oder spezialisierte tierische Veredlungsbetriebe) mit tieferen Faktoren. Für Einzelgrundstücke ist das Verhältnis Verkehrswert zu Ertragswert in der Regel deutlich grösser. In den meisten Kantonen wird zwischen 0.5% und 0.8% der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf dem Freihandmarkt gehandelt. Es gibt aber auch kleinere Regionen, wo praktisch kein Handel stattfindet.
- Giuliani (2002, S. 138ff) errechnet für das Jahr 1999 in den Kantonen Baselland und Zürich Verkehrswerte beim 4- bzw. 7-fachen des Ertragswertes für Einzelgrundstücke. Im Kanton SG wurden 1997-2001 rund 0.8% der landwirtschaftlichen Nutzfläche gehandelt, im Kanton VD waren es eher 0.3%. In den meisten untersuchten Regionen wird in den 1990er Jahren ein erheblicher Preisrückgang für Einzelgrundstücke festgestellt, der vor allem auf die Einführung des BGGB (Selbstbewirtschaftungsprinzip) im Jahr 1994 zurückgeführt wird.

Als Schlussfolgerung ist festzuhalten:

Der Freihandmarkt für landwirtschaftliche Grundstücke ist zwar relativ klein im Vergleich zum Handel innerhalb der Familie, in der Mehrzahl der untersuchten Kantone wurde in den letzten Jahren jedoch zwischen 0.5% und 0.8% der landwirtschaftlichen Nutzfläche in Form von Einzelgrundstücken oder ganzen Gewerben im Freihandmarkt gehandelt. Geht man davon aus, dass altersbedingt jährlich rund 3% der Fläche einem Bewirtschafterswechsel unterliegen, so kann der gehandelte Anteil sogar als erheblich bezeichnet werden. Die Verkehrswerte für landwirtschaftliche Grundstücke liegen in den meisten Fällen mindestens beim Dreifachen der Ertragswerte, bei Einzelgrundstücken mindestens beim Fünffachen.

Sind diese Verkehrswerte oder eher die im Erbrecht geltenden Ertragswerte zur Kalkulation der Sicherheit eines Grundpfandkredites massgebend?

Obwohl diese Verkehrswerte nur für einen Teilmarkt (den Freihandmarkt) gelten, sind sie relevant für die Sicherheit eines Grundpfandes. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei finanziellen Problemen eines Kreditnehmers mit verpfändeten landwirtschaftlichen Grundstücken, eine Sicherstellung der Kredite in der Höhe der Verkehrswerte auf dem Freihandmarkt möglich ist. Diese Feststellung ist wichtig, weil durch die Zuweisungsansprüche zum Ertragswert (Art. 11ff BGGB), die verschiedenen Kaufs- und Vorkaufsrechte (Art. 25ff, Art 42 ff BGGB), das Realteilungs- und Zerstückelungsverbot (Art. 58ff BGGB) sowie die Höchstpreisvorschriften (Art 66 BGGB) erhebliche Einschränkungen bei der Veräusserung landwirtschaftlicher Grundstücke bestehen. Trotz diesen Einschränkungen ist der Gläubigerschutz gewährleistet, z.B. indem beim Zuweisungsanspruch explizit der Anrechnungswert bis zum Verkehrswert erhöht werden kann, wenn

¹² Angabe gemäss O. Boillat, Fondation Rurale Interjurassienne, Februar 2005

¹³ Veranstaltung vom 16.3.2005; Vertreter von AG, AR, BL, GL, NW, OW, SG, SH, SO, TG, UR, ZG, ZH, anwesend;

die Passiven den Ertragswert übersteigen. Zusätzlich wurden mit der Revision des BGBB im Jahr 1999 mehrere Bestimmungen zur Stärkung der Interessen der Gläubiger eingeführt, namentlich Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot bei Zwangsverwertungen oder zur Abwendung von Zwangsverwertungen (Art. 59 und 61 BGBB) oder die Aufhebung der Höchstpreisvorschrift bei Zwangsverwertungen (Art. 63 BGBB).

3.5. Tragbarkeit von Krediten

In der schweizerischen Gesetzgebung wird für die Landwirtschaft namentlich an zwei Stellen die Prüfung wirtschaftlicher Tragbarkeit verlangt: im BGBB betreffend „tragbarer Verschuldung“ und in der Strukturverbesserungsverordnung für „tragbare Investitionen“.

Bäuerliches Bodenrecht BGBB¹⁴

Art. 77 Gewährung von pfandgesicherten Darlehen

¹ Ein Darlehen, das durch ein die Belastungsgrenze übersteigendes Pfandrecht gesichert wird, darf nur gewährt werden, wenn es:

- a. ...
- b. nicht zu einer für den Schuldner untragbaren Verschuldung führt.

² Zur Beurteilung, ob das Darlehen tragbar bleibt, ist ein Betriebsbudget aufzustellen. Dabei müssen die gesamten Aufwendungen des Schuldners zur Verzinsung und Rückzahlung seiner Pfand- und Kurrentschulden berücksichtigt werden. In die Prüfung sind auch Darlehen einzubeziehen, die durch Pfandrechte gesichert sind, für welche die Belastungsgrenze nicht gilt.

Strukturverbesserungsverordnung, SVV¹⁵

Art. 8 Tragbare Belastung

1 Die Finanzierbarkeit und die Tragbarkeit der vorgesehenen Investition müssen vor der Gewährung der Investitionshilfe ausgewiesen sein.

2 Die vorgesehene Investition ist tragbar, wenn der Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin in der Lage ist:

- a. die laufenden Ausgaben für Betrieb und Familie zu decken;
- b. die anfallenden Zinsverpflichtungen zu erfüllen;
- c. den Rückzahlungsverpflichtungen nachzukommen;
- d. die künftig notwendigen Investitionen zu tätigen; und
- e. zahlungsfähig zu bleiben.

Die gesetzlichen Vorgaben betreffend Tragbarkeitsprüfungen scheinen insbesondere in der Strukturverbesserungsverordnung relativ detailliert zu sein. Es zeigt sich aber, dass sich in der Praxis eine Vielzahl unterschiedlicher Vorgehensweisen etabliert hat¹⁶. Folgende Punkte beinhalten erheblichen Interpretationsspielraum:

- **Zukünftige betriebliche Erträge:** Wie wird das zu finanzierende Projekt berücksichtigt? Wie werden mögliche Folgeinvestitionen und technisch-organisatorische Auswirkungen beurteilt, z.B. zukünftiger Bedarf an Lohnarbeitskräften? Wie werden zukünftige Produkt- und Faktorpreise angenommen?
- **Private Ausgaben:** Normen? Effektiver Wert der Vergangenheit? Ein einziger zukünftiger Wert oder Schätzung einer mehrperiodischen Entwicklung?

¹⁴ SR 211.412.11

¹⁵ SR 913.1

¹⁶ Eigene Umfrage bei Kreditkassen; unveröffentlichte Analyse von Hansjörg Meier (Landwirtschaftliche Beratungszentrale Lindau LBL)

- **Zinsen:** Mittlerer Zinssatz aus Vergangenheitswerten? Aufgrund effektiver neuer Finanzierung? Langfristige Zinssätze, mit oder ohne Risikovarianten?
- **Künftige Investitionen:** Mechanisierung berücksichtigt? Behandlung grösserer Renovationen? Risikovarianten?
- **Zahlungsfähigkeit:** Nur Potentialbeurteilung aufgrund einperiodisch-statischer Analyse oder mehrperiodische Prognose? Berücksichtigung von Risiken inkl. Krankheit, Tod, Invalidität? Preisentwicklung?

Wesentlich ist zudem, ob die getroffenen Annahmen durch aussagekräftige Buchhaltungsergebnisse gestützt werden, oder ob diesbezüglich nur mangelhafte oder gar keine Daten vorliegen. Die landwirtschaftliche Beratung und die spezialisierten landwirtschaftlichen Treuhand-Büros stellen Instrumente zur Verfügung, mit denen einfachere oder aufwändigere Tragbarkeitsrechnungen möglich sind. Diese Instrumente stellen in gewissen Ausmass eine methodisch richtige Vorgehensweise sicher.

Durch den erwähnten Interpretationsspielraum besteht ein Risiko, dass eine vorher festgelegte Grösse (z.B. ein geplantes Investitionsvolumen) mit einer entsprechend angepassten Tragbarkeitsrechnung gestützt wird. Dieses Risiko ist insbesondere dann gegeben, wenn eine detaillierte Tragbarkeitsrechnung erst am Schluss einer Planungsphase im Rahmen der Finanzierung gemacht wird und die Details eines Projektes schon weitgehend festgelegt sind. Eine grobe Tragbarkeitschätzung in einer frühen Projektierungsphase hat demgegenüber oft zur Folge, dass erhebliche Anpassungen bei den Projektkosten erfolgen oder das Projekt grundsätzlich in Frage gestellt wird. Damit kann der Tragbarkeitsrechnung auch eine kostensenkende Wirkung zukommen.

3.6. Ertragswert: Sicherheit oder Tragbarkeit?

Der Ertragswert spielt in verschiedensten Bereichen des bäuerlichen Bodenrechtes eine zentrale Rolle, unter anderem als Bezugsgrösse für die Belastungsgrenze. Im Zusammenhang mit der Belastungsgrenze sind dabei drei Aspekte des Ertragswertes von Belang:

1. Das Wertniveau
2. Die Schätzung des Ertragswertes für individuelle Betriebe
3. Die Vergleichbarkeit unter Berücksichtigung der verschiedenen Zwecke

3.6.1. Ermittlung des Wertniveaus für die Ertragswertschätzung

Gemäss Artikel 10 des BGG (SR 211.412.11) entspricht der Ertragswert dem Kapital, das mit dem Ertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bei landesüblicher Bewirtschaftung zum durchschnittlichen Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann. In der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.110) wird folgendermassen präzisiert:

Art. 1 Art der Berechnung und Bemessungsperiode

- ¹ Als Ertragswert gilt das Kapital, für das der Zins (Landgutsrente), zum mittleren Satz für erste Hypotheken, bei landesüblicher Bewirtschaftung im Mittel mehrerer Jahre aus dem landwirtschaftlichen Gewerbe oder Grundstück erzielt werden kann.
- ² Für die Berechnung der Landgutsrente wird in der Regel das Betriebseinkommen auf die Produktionsfaktoren Kapital und Arbeit aufgeteilt und zwar im Verhältnis zu deren Ansprüchen. Der auf das Landgut entfallende Anteil des Kapitalertrages entspricht der Landgutsrente.
- ³ Als Bemessungsperiode gelten die Jahre 1994–2010. Der Ertragswert bemisst sich nach dem Durchschnitt der für die Bemessungsperiode kalkulierten Landgutsrenten und einem mittleren Zinssatz von 4,41 Prozent.

Zur Interpretation der heute in der Praxis geschätzten Ertragswerte ist es wichtig, die Berechnungsmechanismen zu kennen, die bei der Ermittlung des durchschnittlichen Wertniveaus für die Schätzungsanleitung zum Einsatz kommen.

- Der Zinssatz für Zinsansprüche auf dem Landgut und für die Kapitalisierung ist der Zinssatz für alte 1. Hypotheken der Kantonalbanken¹⁷. (Für den Zinsanspruch des Eigenkapitals wird die Rendite 10-jähriger Bundesobligationen verwendet).
- Zur Ermittlung des Ertrages bilden die Betriebseinkommen der Referenzbetriebe der Zentralen Auswertung die Ausgangsgrösse. Diese effektiv erzielten Betriebseinkommen (IST-Betriebseinkommen) werden einem kalkulierten SOLL-Betriebseinkommen gegenüber gestellt. Das SOLL-Betriebseinkommen wird als Summe von bezahlten Löhnen, kalkulierten Lohnansprüchen für die nichtentlohten Arbeitskräfte, bezahlten Pachtzinsen, bezahlten Schuldzinsen und dem kalkulierten Zinsanspruch für das im Betrieb investierte Eigenkapital berechnet. Der Quotient „IST-Betriebseinkommen / SOLL-Betriebseinkommen“ sei hier IST-SOLL-Faktor genannt. Im Mittel der Jahre 1990 bis 2002 beträgt der IST-SOLL-Faktor 71%.
- Ein theoretischer Zinsanspruch für das Landgut wird berechnet, indem das in der Bilanz ausgewiesene Landgutsvermögen mit dem Kalkulationszinssatz multipliziert und die effektiv bezahlten Pachtzinsen (Landgut des Verpächters) addiert werden.
- Die Landgutsrente entspricht dem mit dem IST-SOLL-Faktor multiplizierten theoretischen Zinsanspruch für das Landgut.
- Der Ertragswert ergibt sich aus der Kapitalisierung der Landgutsrente. Dabei wird die einfache Formel „Rente/Zinssatz“ verwendet. Zu ergänzen ist, dass diese Berechnungen für die jährlichen Mittelwerte der Tal-, Hügel- und Bergregion durchgeführt werden.

Als Formel ausgedrückt:

$$\text{Ertragswert} = \frac{\text{IST - SOLL - Faktor} * (\text{Zinssatz} * \text{Landgutsvermögen} + \text{Pachtzins})}{\text{Zinssatz}}$$

Faktisch entspricht dieser Ertragswert, wenn vereinfachend von einem pachtfreien Betrieb ausgegangen wird, einer Kürzung des buchhalterisch ausgewiesenen Landgutvermögens um den IST-SOLL-Faktor. Zugepachtete Flächen oder Anlagen werden durch die Kapitalisierung der um den IST-SOLL-Faktor reduzierten Pachtzinsen in den Ertragswert einbezogen. Dadurch ergibt sich ein Wert, der für die gesamte bewirtschaftete landw. Nutzfläche (inkl. Pachtflächen) eine Aussage zulässt.

Es ist offensichtlich, dass diese Ermittlung des Wertniveaus auf einer Reihe von Annahmen beruht, die man mit guter Begründung auch anders treffen könnte. So wird mit dem IST-SOLL-Faktor zwar berücksichtigt, dass in der Praxis eine volle Entschädigung der eigenen nichtentlohten Arbeit und des Eigenkapitals zu ausserlandwirtschaftlichen Opportunitätskosten nicht realistisch ist.

¹⁷ z.B. 4.20% für das Jahr 2000 gemäss Statistischem Monatsheft der Schweizerischer Nationalbank SNB (<http://www.snb.ch/>)

Gleichzeitig werden aber auch effektiv bezahlte Lohnkosten und Pachtzinsen reduziert und dadurch die Landgutrente eher überschätzt.

Für die Interpretation des Wertniveaus der Ertragswerte ergeben sich als Schlussfolgerungen:

- Die Ableitung von Ertragswerten aus Buchhaltungsdaten ist ein methodisch heikles Unterfangen, da für die Aufteilung des betrieblichen Erfolges auf die verschiedenen Faktoren Annahmen getroffen werden müssen, die das Ergebnis weitgehend bestimmen. Aus betriebswirtschaftlicher Optik wären eher tiefere Ertragswerte begründbar.
- Ertragswerte, die von einer mittleren Verzinsung gemäss dem Zinssatz für erste Hypotheken ausgehen, sind immer eine etwas theoretische Grösse, weil die Branche mit durchschnittlich negativer Eigenkapital- und Gesamtkapitalrendite bzw. regelmässigem teilweisem Lohnverzicht für die eigene Arbeit gekennzeichnet ist. Mit tieferem Kapitalisierungszinssatz würden höhere Ertragswerte resultieren.

3.6.2. Vergleichbarkeit von Ertragswertschätzungen

Das gemäss vorangehendem Kapitel aus Vergangenheitsdaten und Prognosen ermittelte Wertniveau wird im Schätzungsreglement (BLW, 2003) in einer Weise umgesetzt, dass jeder Betrieb mit seinen individuellen Eigenschaften beurteilt werden kann. Dabei gehen aber nur diejenigen Merkmale des Betriebes mit in die Schätzung ein, die unabhängig von der aktuellen Bewirtschaftung sind (objektive Schätzung). Der Einfluss des aktuellen Betriebsleiters, z.B. durch die Berücksichtigung von Buchhaltungsergebnissen, muss ausgeschlossen werden. Die nachhaltige Ertragskraft bei landesüblicher Bewirtschaftung soll geschätzt werden. (vgl. Schätzungsanleitung 2004, S. 14).

Es stellt sich die Frage nach der Vergleichbarkeit der Schätzungen, d.h. wie zuverlässig dasselbe Objekt in zwei Schätzungen denselben Ertragswert bekommt. Zunächst ist festzustellen, dass gewisse Ermessensspielräume bestehen. Diese werden aber von Praktikern als gering beurteilt, wenn man sie beispielsweise mit denjenigen von Tragbarkeitsrechnungen vergleicht. Je nach Verwendung für steuerliche oder andere Zwecke kann eher der Spielraum nach oben oder unten ausgenützt werden. Teilweise weichen auch die Regeln für die steuerliche Bewertung von der Eidg. Schätzungsanleitung ab (z.B. Normalbedarf an Wohnraum). Da ein einmal geschätzter Ertragswert für verschiedene Zwecke genutzt wird, ergibt sich eine gewisse Kontrolle, weil eine manipulative Schätzung für den einen Zweck mit Nachteilen für einen anderen Zweck verbunden wäre.

Die Aktualität der vorhandenen Ertragswerte ist unterschiedlich; auch mit der neuen Schätzungsanleitung 2004 hat sich insofern nichts an der Praxis verändert, als dass einzelne Kantone flächendeckend eine Neuschätzung machen, während in anderen eine laufende Aktualisierung im Zusammenhang mit bestimmten Projekten (Betriebsübernahmen, grössere Investitionen usw.) stattfindet.

Im Zusammenhang mit der Berechnung der Belastungsgrenze ist zudem die Berücksichtigung des zu finanzierenden Projektes im Ertragswert von Fall zu Fall anders. Teilweise wird von Ertragswerten vor der Investition ausgegangen, oft erfolgt eine provisorische Anpassung mit pauschalen Annahmen (z.B. Zunahme des Ertragswertes = 1/3 der Bausumme), manchmal wird eine detaillierte Neuschätzung anhand der Projektpläne gemacht.

3.6.3. Eignung des Ertragswertes zur Beurteilung von Krediten

Was ergibt sich aus den erwähnten Eigenschaften des Ertragswertes für dessen mögliche Rolle bei der Prüfung von Krediten?

Der Ertragswert stellt für den Kreditgeber eine **gewisse Information** über die alternative Verwendung (Ertragswert im eigentlichen Sinne oder Mietwert) dar, falls ein Objekt bei einer Zwangsverwertung erworben und verpachtet würde, da mit der Pachtzinsbeschränkung eine Bindung an den Ertragswert gegeben ist. Die objektive Schätzung ist in diesem Zusammenhang vorteilhaft, weil diese auch für andere Bewirtschafter eine relevante Grösse darstellt (z.B. bei Verkauf eines ersteigerten Pfandobjektes). Eine weitere Qualität des Ertragswertes besteht darin, dass eine erhebliche Anzahl von Betrieben, unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen, diesen Wert verzinsen kann. Diese Verzinsung weist insofern auch eine gewisse mittelfristige Sicherheit auf, als bei der Ermittlung der Wertniveaus für die Schätzungsanleitung 2004 auch Prognosen der Rahmenbedingungen bis 2007 und Trends bis 2010 berücksichtigt wurden.

Der **Ertragswert ist als Mass für die Sicherheit eines Kredites im Sinne des erzielbaren Verkehrswertes nur bedingt geeignet**. Normalerweise liegen die Verkehrswerte bei einem Mehrfachen des Ertragswertes (vgl. S. 35) dieser Faktor variiert aber regional, im Zeitablauf und abhängig vom Objekt sehr stark. Etwas mehr Klarheit schafft eine Verkehrswertschätzung. Deren Aussagekraft kann jedoch durch die teilweise geringe Zahl vergleichbarer Objekte eingeschränkt sein.

Der **Ertragswert ist kein Mass für die Tragbarkeit** einer Fremdfinanzierung, da die individuelle Situation des Kreditnehmers bewusst weder auf der Ertragsseite noch auf der Seite der finanziellen Verpflichtungen in die Ertragswertschätzung eingeht.

Trotzdem kann der Ertragswert, mit gewissen Risiken, als grobes Mass herangezogen werden, um eine Fremdfinanzierung in geringer Höhe mit wenig Aufwand beurteilen zu können und eventuell gewisse Kredite von einer vertieften Prüfung auszuschliessen. Diese Schlussfolgerungen gelten auch für alle vom Ertragswert abgeleiteten Grössen wie z.B. die Belastungsgrenze.

3.7. Rolle der Belastungsgrenze im Kreditvergabeprozess

3.7.1. Einleitung

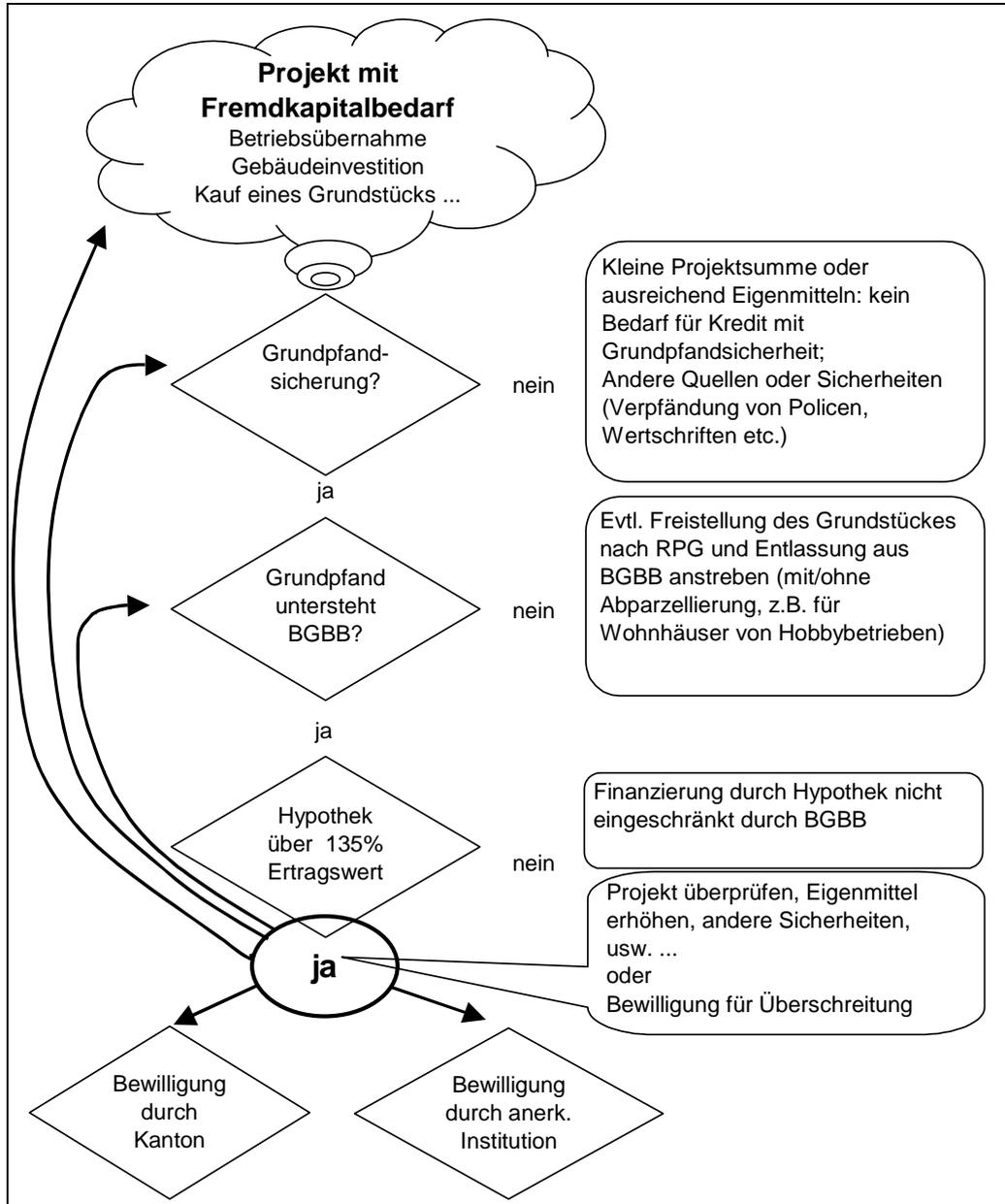


Abbildung 14. Entscheidungsbaum zur Überschreitung Belastungsgrenze

Wie das obenstehende Schema verdeutlicht, müssen eine Reihe von Bedingungen erfüllt sein, damit die Belastungsgrenze direkt relevant wird.

Der eigentliche Mechanismus der Belastungsgrenze ist insofern sehr wirksam, weil der Flaschenhals „Grundbucheintrag“ nicht umgehbar ist. Umgekehrt muss jeder Eintrag eines Grundpfandrechtes geprüft werden, selbst weit unter Belastungsgrenze. Der Aufwand zur Prüfung ist abhängig von der jeweils getroffenen organisatorischen Lösung und ob ein eine geeignete Ertragswert-schätzung bzw. Berechnung der Belastungsgrenze bereits vorliegt. Ohne diesbezüglich empiri-

sche Untersuchungen vorgenommen zu haben kann von einer Spannweite von Null Franken (wenn eine ausreichend aktuelle Ertragswertschätzung aus anderen Gründen vorliegt) bis über 1000 Franken ausgegangen werden (wenn eine Ertragswertschätzung ausschliesslich für Grundpfanderrichtung oder –erhöhung notwendig wird).

Wenn die Fremdfinanzierung durch die Belastungsgrenze limitiert wird, so existieren verschiedene Handlungsalternativen, die nachfolgend beschrieben werden.

3.7.2. Überschreitung der Belastungsgrenze

Lösungsmöglichkeiten für Finanzierungen bei oder über der Belastungsgrenze

Einleitend ist zu erwähnen, dass das BGBB die Kreditaufnahme durch Landwirte nicht grundsätzlich einschränkt, sondern nur die Grundpfandrechte betrifft. Wird auf das Grundpfand als Sicherheit verzichtet, sind die Fremdfinanzierung und die Konditionen ausschliessliche Verhandlungssache zwischen Kreditnehmer und Kreditgeber.

Die Belastungsgrenze bezieht sich auf Grundpfandrechte, wobei Art. 75 BGBB¹⁸ eine Reihe von Ausnahmen zugesteht. Insbesondere werden die zinslosen Betriebshilfe- und Investitionskredite gemäss Strukturverbesserungsverordnung (SVV)¹⁹ und sozialer Begleitmassnahmenverordnung (SBMV)²⁰ nicht an die Belastungsgrenze angerechnet.

Ist ein Fremdkapitalbedarf vorhanden, der nach Ausschöpfung der zinslosen Betriebshilfe- und Investitionskredite die Belastungsgrenze übersteigt, so bieten sich folgende Möglichkeiten:

1. Überprüfung des Projektes auf Kostensenkungspotentiale.
2. Erhöhung der Eigenmittel durch zeitlichen Aufschub und/oder Erhöhung der Eigenleistungen.
3. Überprüfung der Berechnung der Belastungsgrenze unter Ausnützung des Ermessensspielraums betreffend des landwirtschaftlichen Ertragswertes und der nichtlandwirtschaftlichen Ertragswerte.
4. Prüfung einer Freistellung des betreffenden Grundstückes von der Landwirtschaftszone (Raumplanungsgesetz), allenfalls verbunden mit einer Abparzellierung und somit Entlastung aus dem Geltungsbereich des BGBB.
5. Fremdfinanzierung ohne Grundpfandsicherheit (private Darlehen, Verpfändung von Versicherungspolice als Sicherheit, andere Sicherheiten, Blankokredite ohne Sicherheiten).
6. Überschreitung der Belastungsgrenze durch Grundpfandrecht zur Sicherung eines zinslosen Darlehens einer anerkannten Körperschaft (Art. 76, Abs. 1a, BGBB).
7. Überschreitung der Belastungsgrenze durch Grundpfandrecht zur Sicherung eines Bankdarlehens („Darlehen Dritter“), das von anerkannter Körperschaft verzinst oder verbürgt wird (Art. 76, Abs. 1b, BGBB).
8. Überschreitung der Belastungsgrenze durch Grundpfandrecht zur Sicherung eines Bankdarlehens („Darlehen Dritter“) und mit kantonaler Bewilligung (Art. 76, Abs. 2, BGBB).

¹⁸ SR 211.412.11

¹⁹ SR 913.1

²⁰ SR 914.11

Die Möglichkeiten 1 und 2 können positive wirtschaftliche Auswirkungen haben und somit als wünschbare „Nebeneffekte“ der Belastungsgrenze gelten.

Möglichkeiten 3 und 4 haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf die eigentlichen Projektkosten, können jedoch zu einer günstigeren Finanzierung führen, aber eventuell mit Projektnebenkosten verbunden sein (zweite Ertragswertschätzung, Grundbuch/Notariatskosten, ...).

Die 5. Möglichkeit, das Ausweichen auf andere Sicherheiten, dürfte in vielen Fällen gegenüber Hypotheken höhere Zinskosten zur Folge haben. In Ausnahmefällen kann das Erreichen der Belastungsgrenze auch zur zusätzlichen Akquisition von privaten Darlehen und eventuell trotz fehlender Sicherheiten zu zinsgünstigeren Lösungen führen.

Nur die Möglichkeiten 6, 7 und 8 beinhalten eine Überschreitung der Belastungsgrenze im Sinne von Art. 76 BGGB. Die doppelte Absicherung eines Kredites mit Grundpfandrecht und Bürgschaft führt in der Regel zu höheren Zinsen, wobei die Zuschläge meistens sowohl vom Kreditgeber als auch vom Bürgen stammen. Obwohl bei der 8. Möglichkeit gemäss BGGB keine Bürgschaft erforderlich ist, verlangen Banken für kantonale bewilligte Kredite über der Belastungsgrenze oft zusätzlich zum Grundpfand Bürgschaften, was die Abschlusskosten und meistens auch die Kosten während der Laufzeit erhöht.

Die häufige Praxis, die Aufteilung in 1. und 2. Hypotheken am Ertragswert oder der Belastungsgrenze zu orientieren, kann in denjenigen Fällen zinstreibend wirken oder zu höheren Amortisationsverpflichtungen führen, in denen die Belastungsgrenze ein höheres Risiko suggeriert, eine individuelle und unvoreingenommene Analyse aber zu einer höheren Limite geführt hätte. Selbstverständlich sind diesen Fällen jene gegenüberzustellen, bei denen die individuellere Prüfung zu schlechteren Konditionen führen würde.

Häufigkeit der Überschreitung der Belastungsgrenze

Informationen betreffend der Häufigkeit der Überschreitung der Belastungsgrenze liegen im wesentlichen von zwei Quellen vor: Die anerkannten Körperschaften gemäss Art. 76 Abs. 1 BGGB und die kantonalen Stellen gemäss Art. 76 Abs. 2 BGGB.

Mittels telefonischer Befragung wurde versucht, die Anzahl Bewilligungen in ausgewählten Kantonen zu ermitteln. Das Ziel bestand darin, Unterschiede in der Bewilligungspraxis (liberal, restriktiv) quantitativ festzustellen. Die erhobenen Werte sind jedoch nur von beschränkter Aussagekraft. Die Gründe für die Einschränkungen sind:

- Unterschiedliche Genauigkeit der Angaben (von präziser Statistik bis zu grober Schätzung)
- Sehr unterschiedliche Verteilung der erwähnten Bewilligungen auf:
 - Bewirtschafter „klassischer“ Landwirtschaftsbetriebe
 - kapitalintensive Spezialbetriebe Tierhaltung (Mast) oder Pflanzenbau (Gewächshaus)
 - Eigentümer sehr kleiner Betriebe unter der Gewerbegrenze (Nebenerwerb und Hobbybetriebe)
 - Eigentümer einzelner Grundstücke ohne Gebäude, mit eigener Nutzung oder Verpachtung.

- Kredite gemäss Art. 76, Abs. 1 (anerkannte Körperschaften) müssen nicht von der kantonalen Verwaltung bewilligt werden. Die Bedeutung dieser Körperschaften für Überschreitungen der Belastungsgrenze ist kantonal sehr unterschiedlich. Zudem deutet die je nach Kanton sehr unterschiedliche Nachfrage nach Bürgschaften bei überregional tätigen Bürgschaftsinstitutionen auf kantonale Vollzugsdifferenzen hin.
- Die Berechnung der Belastungsgrenze hängt von gewissen kantonalen Gegebenheiten ab. Dies führt, bei gleichen betrieblichen Voraussetzungen, zu kantonal unterschiedlichen Wahrscheinlichkeiten, dass ein Betrieb die Belastungsgrenze erreicht:
 - Der Spielraum bei der Festsetzung des Ertragswertes und damit der Belastungsgrenze wird unterschiedlich genutzt. Dabei ist vor allem auch die Abgrenzung und Beurteilung der nichtlandwirtschaftlichen Teile relevant.
 - Kantonale Eigenheiten betreffend Verwendung der Ertragswerte für steuerliche Zwecke (z.B. Wohnraum).
 - Die durchschnittliche Aktualität der Ertragswerte weicht ab.
 - Praxis zur Freistellung kleiner Grundstücke (RPG und BGBB) ist kantonal geprägt.
- Die Wahrscheinlichkeit, dass ein Eigentümer von der Belastungsgrenze limitiert wird, hängt von den betrieblichen Strukturen im Kanton ab, vor allem der Betriebsgrösse (vgl. Abbildung 17, S. 49).

Die Häufigkeit der Gewährung oder Verbürgung von Darlehen durch anerkannte Körperschaften ist quantitativ sehr schwer zu erfassen. Die Geschäftsberichte dieser Körperschaften liegen mehrheitlich beim Bundesamt für Justiz vor. Oft sind jedoch die Darlehen nicht eindeutig Art. 76 BGBB zuteilbar. Ein erheblicher Teil der gemäss diesen Berichten verbürgten Darlehen betrifft erstens nichtlandwirtschaftliche Darlehensnehmer, zweitens liegt ein wesentlicher Teil der verbürgten Darlehen unter der Belastungsgrenze. Oft haben Pachtbetriebe wegen der fehlenden Grundpfandsicherheit einen relativ hohen Anteil. Eine aussagekräftige quantitative Analyse für ein bestimmtes Jahr oder eine Zeitreihenanalyse wäre nur mit erheblichem Rechercheaufwand möglich.

Unter Berücksichtigung dieser Einschränkungen lassen sich folgende Aussagen machen: Die Häufigkeit kantonalen Bewilligungen reicht von „keine“ und „sehr selten“ über „wenige“ bis zu einer jährlichen Anzahl, die rund 3% der Landwirtschaftsbetriebe im Kanton entspricht. Ein wichtiger Grund für die grossen Unterschiede sind die heterogenen institutionellen Lösungen für den Umgang mit Art. 76 BGBB. Teilweise liegt eine vollständige Delegation der Entscheidungskompetenz an eine anerkannte Körperschaft vor, womit keine „kantonalen Bewilligungen“ mehr erforderlich sind. Dieser „Rückzug“ des Kantons kann dann zu Problemen führen, wenn die anerkannten Körperschaften vorwiegend mit dem Vollzug der Strukturverbesserungsverordnung beauftragt sind und die entsprechenden Eintretenskriterien anwenden. Aus solchen Kantonen ist tendenziell eine erhöhte Nachfrage nach Bürgschaften bei überregional tätigen Bürgschaftsgenossenschaften festzustellen.

In einzelnen Fällen ist bei den Recherchen der Eindruck entstanden, dass bei den im Kreditvergabeprozess Beteiligten die Möglichkeiten zur Überschreitung der Belastungsgrenze unterschiedlich bekannt sind. Dadurch kann die Belastungsgrenze aufgrund eines Informationsproblems von der beabsichtigten „Schwelle mit erhöhten Anforderungen“ zur absoluten Limite werden.

Schlussfolgerung: Aufgrund der Datenlage und der komplexen institutionellen Unterschiede ist eine quantitative Darstellung des Marktes für grundpfandgesicherte Kredite über der Belastungsgrenze im Rahmen der vorliegenden Studie nicht möglich. Die vorgenommenen Abklärungen deuten aber darauf hin, dass für Eigentümer landwirtschaftlicher Grundstücke **je nach Situation** (Einzelgrundstück, mit Gebäuden unter/über Gewerbegrenze, Zugang zu Investitionskrediten usw.) und **Kanton, erhebliche Unterschiede bezüglich des Zugangs zu grundpfandgesicherten Darlehen über der Belastungsgrenze gemäss Art. 76 BGG** bestehen.

Wirkt die Belastungsgrenze?

Angeichts der verschiedenen Möglichkeiten, die Belastungsgrenze zu überschreiten, stellt sich die Frage, ob sie in der Praxis eine echte Grenze darstellt, die die grundpfandgesicherten Kredite effektiv begrenzt. Die Frage kann bejaht werden. Alle im Kreditvergabeprozess Beteiligten bestätigen diese massgebliche Rolle. Vor allem in Regionen/Kantonen oder für Betriebsgruppen mit erschwertem Zugang zu einer bewilligten Überschreitung kann die Limite sogar einschneidend sein. Aber auch in Regionen mit sehr liberaler Überschreitungspraxis und wenn die erforderlichen Dokumente bereits vorhanden sind, d.h. der administrative Aufwand gering ist, stellt die Belastungsgrenze eine Schwelle dar, die Investitions- und Finanzierungsentscheidungen beeinflusst.

Tragbarkeit zur Beurteilung einer Überschreitung der Belastungsgrenze

Abbildung 15 stellt schematisch die Verhältnisse zwischen tragbarer Fremdfinanzierung und Belastungsgrenze dar. Für die Gruppe A liegt die Tragbarkeit unter der Belastungsgrenze, das heisst eine unkritische Orientierung an der Belastungsgrenze entspricht einer Unterschätzung des Risikos. Bei der Gruppe B liegt die Tragbarkeit über der Belastungsgrenze, durch die Kofinanzierung mit Investitionskrediten ist jedoch die Finanzierung ohne Überschreitung gemäss Art. 76 BGG möglich. Gruppe C hat keinen Zugang zu Investitionskrediten und ist auf eine Bewilligung zur Überschreitung angewiesen. Gruppe D hat schliesslich trotz Ausschöpfung der IK einen höheren Finanzbedarf und ist von Belastungsgrenze potentiell betroffen.

Diese unterschiedlichen Gruppen werden vor allem im nächsten Kapitel eingehender diskutiert.

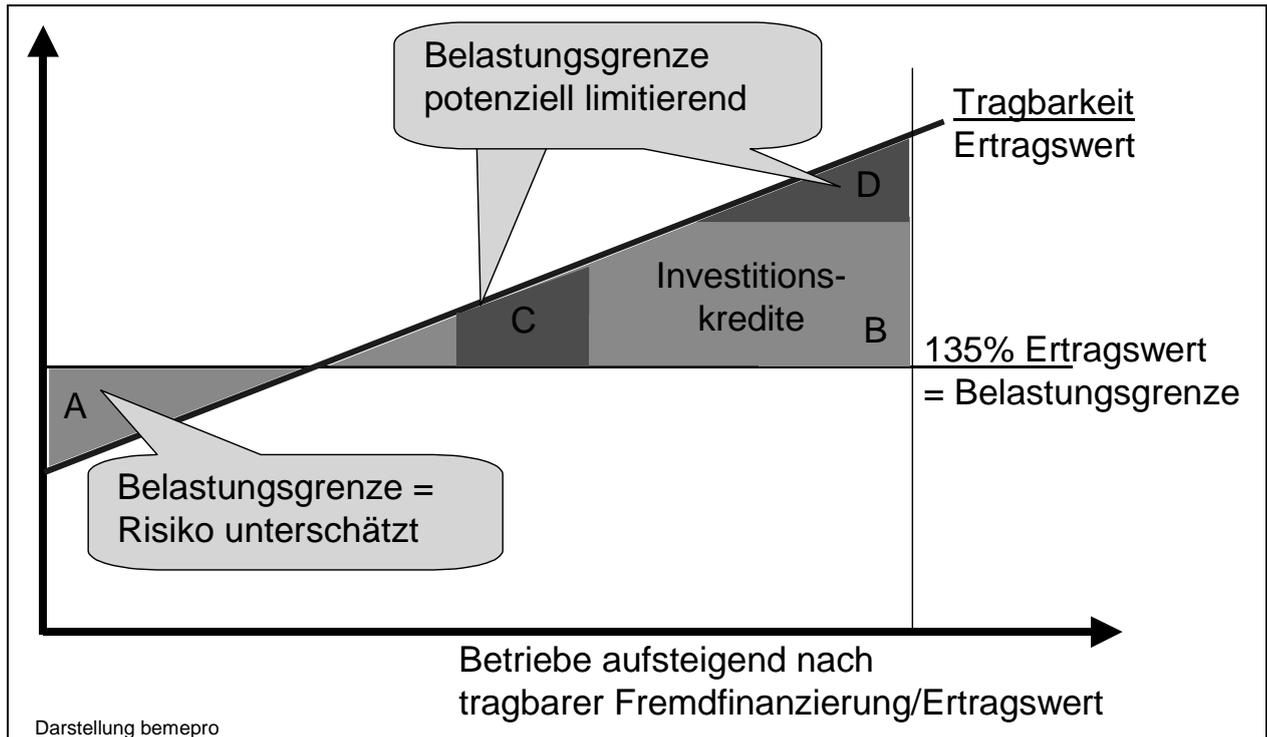


Abbildung 15. Verhältnis von Tragbarkeit und Belastungsgrenze

3.7.3. Rolle der staatlichen Investitionshilfen im Kreditvergabeprozess

Die Eintretenskriterien für Strukturverbesserungsmassnahmen (Beiträge à fonds perdu und zinslose Investitionskredite) sind bei 1.2 Standardarbeitskräften (SAK) bzw. 0.75 SAK für gefährdete Gebiete festgelegt²¹. Betriebe, die diese Limiten überschreiten, haben betreffend Finanzierung, falls auch die anderen Bedingungen erfüllt sind, gleich fünf potentielle Vorteile:

1. Tieferer Finanzbedarf nach Abzug allfälliger Beiträge à fonds perdu
2. Tiefere Zinskosten dank Zugang zu zinslosen Investitionskrediten
3. Geringerer Mittelbedarf aus anderen Finanzierungsquellen (Banken, private Darlehen).
4. Das Erreichen der Belastungsgrenze ist weniger wahrscheinlich, weil die Grundpfandrechte für staatliche Investitionskredite nicht an die Belastungsgrenze angerechnet werden, grundpfandgesicherte Kredite von Banken oder Privaten hingegen schon.
5. Gute Verhandlungsposition gegenüber der Bank:
 - Prüfung des Kreditgesuchs durch Spezialisten der Kreditkasse, gute Dokumentation inkl. einer fachlich kaum bestrittenen Tragbarkeitsrechnung
 - Durch Kofinanzierung mit Investitionskrediten, deren Grundpfandsicherheit in der Regel der Bankhypothek im Rang nachfolgt, ist die Bank auf der sicheren Seite.

Aufgrund einer Auswertung der Daten des agrarpolitischen Informationssystems AGIS des BLW lässt sich der Umfang der von den genannten Limiten unterschiedlich betroffenen Gruppen abschätzen. Dabei werden alle 70 194 im Jahr 2003 im AGIS erfassten Betriebe herangezogen, wobei

²¹ Art. 3 und 3a der Strukturverbesserungsverordnung SVV, SR 913.1.

auch Kleinbetriebe eingeschlossen sind²². Wie die nachstehende Abbildung zeigt, erreichen 55% oder knapp 39 000 Betriebe im Jahr 2003 die Schwelle von 1.2 Standardarbeitskräften. Diese Betriebe bewirtschaften 82% der landwirtschaftlichen Nutzfläche und halten 85% aller Grossvieheinheiten. Wenn die weiteren Eintretenskriterien erfüllt sind, so haben diese Betriebe in der Regel Zugang zu einer staatlichen Unterstützung ihrer Investitionen und können von den oben erwähnten Vorteilen profitieren.

Die Gruppe mit 0.75 bis 1.2 Standardarbeitskräften im Hügel- und Berggebiet umfasst gut 6 000 oder 9% der Betriebe. Davon kann sich aber nur ein kleiner Teil für Strukturverbesserungsmassnahmen qualifizieren. Gemäss Angaben des BLW²³ entfallen im Jahr 2004 deutlich weniger als 1% aller Starthilfen und Investitionskredite für Gebäude auf Betriebe mit weniger als 1.2 SAK in diesen sogenannten gefährdeten Gebieten.

Die Auswertung nach Kantonen bringt gewisse regionale Unterschiede zutage (vgl. Abbildung 17). In der Mehrzahl der Kantone erreichen zwar zwischen 50% und 60% der Betriebe die 1.2 Standardarbeitskräfte, in den Kantonen Uri und Wallis sind es jedoch nur rund ein Drittel, in den Kantonen Jura und Neuenburg sind es über 80%.

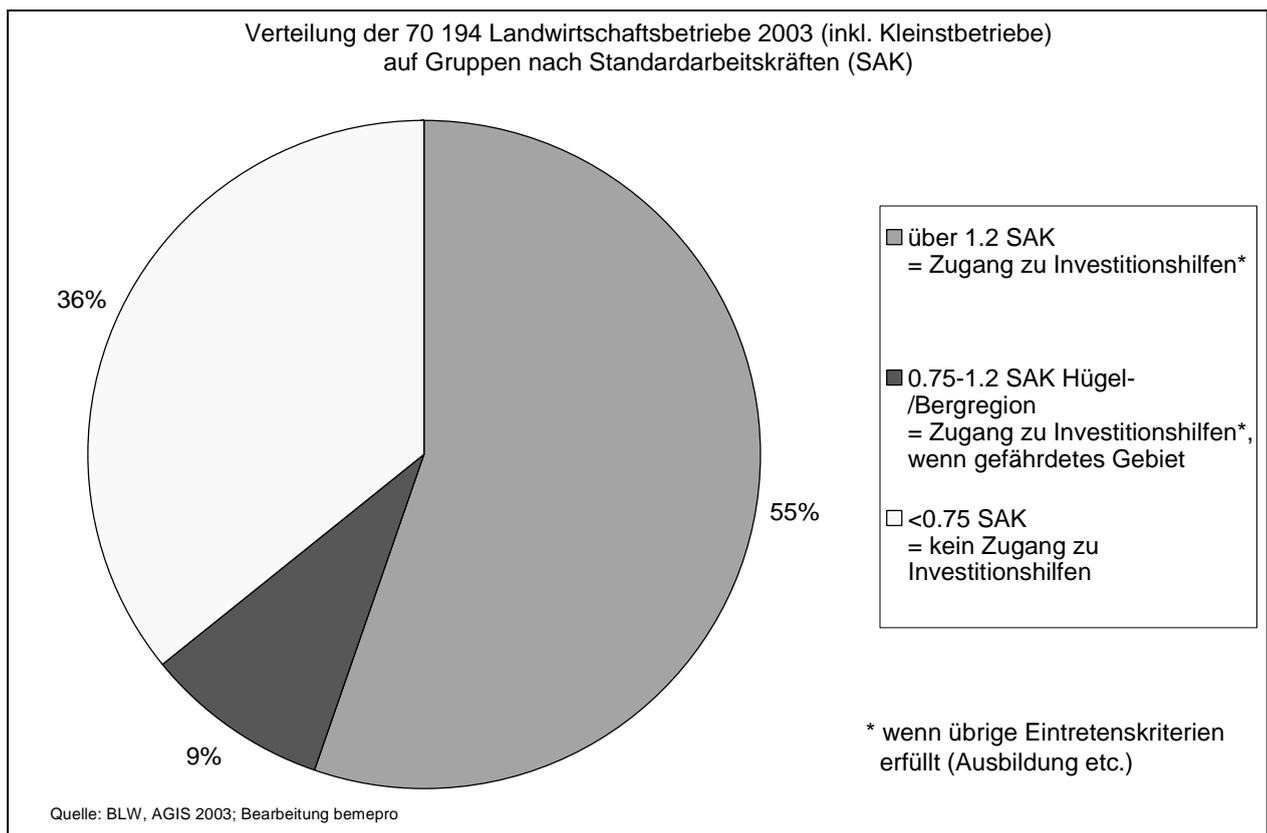


Abbildung 16. Umfang der Anspruchsgruppen für Investitionshilfen 2003

²² Zum Vergleich:
- Landwirtschaftliche Betriebe 2003 gemäss Betriebsstrukturerhebung BFS (mit minimalen Erfassungsschwellen): 65 866
- Landwirtschaftliche Betriebe 2003 mit Flächenbeiträgen (Agrarbericht BLW 2004): 57 397

²³ Tel. Auskunft W. Herzig, 27.4.2005

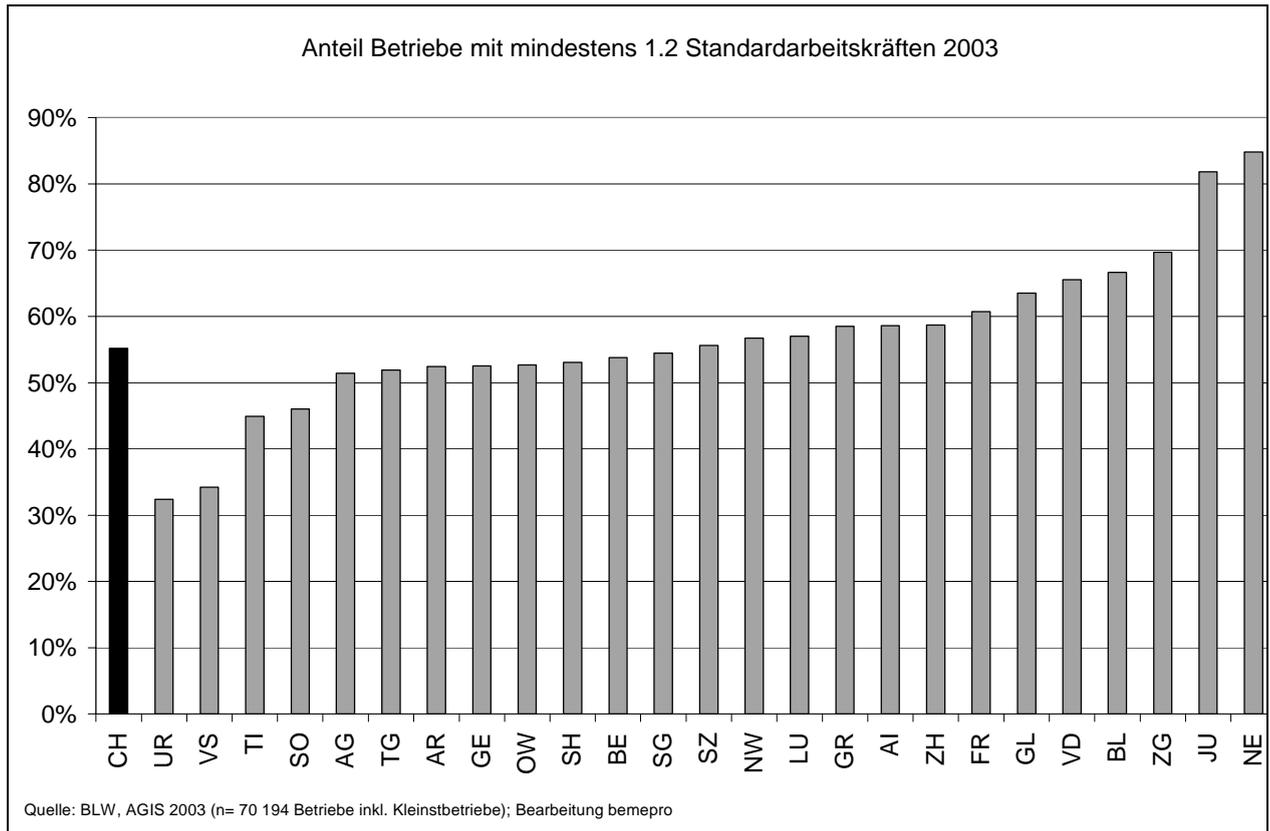


Abbildung 17. Kantonale Anteile von Betrieben mit über 1.2 Standardarbeitskräften

Wird zusätzlich berücksichtigt, dass einerseits kantonale Investitionshilfe-Massnahmen teilweise auch kleinere Betriebe erfassen und andererseits viele Betriebe trotz Erreichen der Standardarbeitskräfte andere Kriterien für den Zugang zu Investitionshilfen nicht erfüllen, so sind folgende Schlüsse zulässig:

- Rund 40-50% der Landwirtschaftsbetriebe können bei der Kreditsuche für grössere Investitionen keine Kofinanzierung durch staatliche Investitionshilfen beanspruchen. Bei der Mehrzahl handelt es sich um kleine oder kleinste Betriebe mit insgesamt weniger als 20% Anteil an der Produktion.
- Diese Anteile weichen in einzelnen Regionen stark ab.

Angesichts der einleitend erwähnten, erheblichen direkten und indirekten Vorteile einer Kofinanzierung durch staatliche Investitionshilfen, kann von einer eigentlichen **Zweiteilung des Kreditmarktes für landwirtschaftliche Betriebe** ausgegangen werden. Im Markt ohne staatliche Kofinanzierung sind aus Sicht eines Kreditgebers folgende Merkmale zu berücksichtigen:

- Höhere Unsicherheit bei der Kreditbeurteilung (weil professionelle Dokumentation durch Kreditkasse fehlt)
- Höherer Aufwand für die Bank zur Kreditbeurteilung
- Im Mittel gemessen am Ertragswert höhere Hypothek und somit grössere Wahrscheinlichkeit, dass Belastungsgrenze erreicht wird
- Höheres Risiko durch Wegfall nachrangig gesicherter staatlicher Investitionshilfen.

Es sind in der Regel diese Merkmale, die den Preis eines Kredites erhöhen. Der Aufwand zur Kreditbeurteilung, die verbleibende Unsicherheit und schlussendlich der Preis für einen Kredit hängen stark davon ab, wie gut der Kreditnehmer die Bringschuld gegenüber der Bank erfüllt, d.h.

wie gut das Kreditgesuch dokumentiert ist und vertreten werden kann. Persönliche Fähigkeiten (Verhandlungsgeschick), die Art der Geschäftsbeziehung und die Entscheidungsstrukturen der Bank dürften dabei eine grössere Rolle spielen als auf dem Markt mit staatlicher Kofinanzierung.

3.7.4. Spezielle Situationen

Der Kanton Wallis ist gekennzeichnet durch eine sehr breite Streuung des Eigentums an landwirtschaftlichen Grundstücken. Die Realteilung spielte in der Vergangenheit bei der Erbteilung die dominierende Rolle und äussert sich 1996 beispielsweise in einem Pachtlandanteil von 56% gegenüber 45% in der gesamte Schweiz²⁴. Zusätzlich spielen Nebenerwerbslandwirtschaft und speziell der Weinbau im Nebenerwerb im Vergleich mit anderen Regionen eine überdurchschnittlich wichtige Rolle. Aus Sicht des bäuerlichen Bodenrechtes ist zudem ein weiterer Faktor besonders relevant: Der Vorläufer des BGG betreffend Belastungsgrenze, das landwirtschaftliche Entschuldungsgesetz LEG, wurde im Wallis nicht angewendet. Dies bedeutet, dass die Belastungsgrenze erst 1994 mit dem neuen BGG eingeführt wurde. Zu diesem Zeitpunkt waren viele Grundstücke mit deutlich höheren Grundpfandsicherheiten belastet, was spätestens bei Verkäufen oder der Erhöhung von Hypotheken zu Rückfragen, neuen Amortisationsverpflichtungen oder höheren Zinsen führte. Das war mit ein Grund, dass in der Anleitung zur Ertragswertschätzung für die Bodenbewertung im Zentralwallis bei Freiland-Gemüsebau und Obst- und Beerenanbau eine Ausnahmeregelung geschaffen wurde, die auch noch für die aktuelle Anleitung eine Verdreifachung der üblichen Werte erlaubt (BLW 2003, S. 173). Beim Rebland führte die Bewirtschaftung im Nebenerwerb oder mit Freizeitcharakter zusätzlich zu Grundstückspreisen, die vom erzielbaren Ertrag weitgehend abgekoppelt waren und zumindest teilweise Liebhaberaspekte aufwiesen. Zusammen mit dem überdurchschnittlichen Pachtanteil in der Landwirtschaft (und somit einem für die Bewirtschafter beschränktem Zugang zu grundpfandgesicherten Krediten) kumulieren sich im Kanton Wallis die potentiellen Konfliktpunkte mit dem BGG und insbesondere der Belastungsgrenze. Möglicherweise trägt auch Wohneigentumsanteil, der mit über 60% fast beim Doppelten des schweizerischen Mittels von 34% liegt²⁵, zur Problematik bei (falls im schweizerischen Vergleich dieses Wohneigentum auch häufiger im Zusammenhang mit BGG-unterstellten Grundstücken auftritt). Selbstverständlich lassen sich die erwähnten Eigenschaften der Besitz- und Bewirtschaftungsstruktur teilweise auch in anderen Regionen beobachten.

3.8. Kreditvergabe an die Landwirtschaft aus Bankensicht und im Vergleich zu anderen Branchen

Die Banken sind wichtigster Kreditgeber der Landwirtschaft, die Hälfte der Fremdkapitals wird zudem grundpfandgesichert als Hypotheken zur Verfügung gestellt (vgl. Abbildung 3 Seite 11). Somit spielt die Sichtweise der Banken sowohl für die heutige Regelung mit Belastungsgrenze als auch bei einer allfälligen Aufhebung eine zentrale Rolle. Die geführten Gespräche²⁶ in der Form

²⁴ Pachtanteil (Fläche) VS im Jahr 1996 bei 56% gegenüber 45% im schweizerischen Mittel (Bundesamt für Statistik, Eidg. Betriebszählung 1996, Auskunft D. Bohnenblust, 19.4.2005)

²⁵ Bundesamt für Statistik, 2005. Internet (Zugriff 12.4.2005):

<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/regionen/regionalportraits/wallis/blank/kennzahlen.html>

²⁶ Gesprächspartner: Kantonbanken, Regionalbanken, Raiffeisenbanken

von halb strukturierten Interviews geben keine repräsentative Meinung der Bankenbranche wieder. Es geht vielmehr darum, das Spektrum der Meinungen zum Ausdruck zu bringen und gewisse Gewichtungen vorzunehmen (Relevanz statt Repräsentanz). Eine repräsentative Befragung hätte aufwandmässig den Rahmen der Arbeit gesprengt und gewisse Details (z.B. Zinsgestaltung) wären schwieriger eruiierbar gewesen. Ebenso wenig geht es bei den nachfolgenden Kernaussagen um offizielle Stellungnahmen der angefragten Banken. Erstens liegen solche teilweise dem Bundesamt für Justiz bereits vor²⁷ und zweitens wären solche im Rahmen einer Vernehmlassung zu einer Gesetzesänderung zu einem späteren Zeitpunkt einholbar.

Das wichtigste aus den Gesprächen mit Bankenvertretern lässt sich folgendermassen zusammenfassen:

1. Das Zinsniveau für Hypotheken auf landwirtschaftlichen Grundstücken ist im Vergleich zu anderen Hypotheken tief. Teilweise entsprechen die Zinsen den ebenfalls tiefen Werten für Wohneigentum, teilweise liegen sie leicht (z.B. 0.5%) darüber. Gegenüber Gewerbeliegenschaften liegen die Zinsen in der Regel deutlich tiefer (0.5% bis 1.5%). Als Gründe für diese guten Konditionen gelten:
 - Überdurchschnittliche Zahlungsmoral
 - Finanzielle Krisen sind eher selten und es existieren verschiedene Möglichkeiten zu deren Überwindung ohne Zwangsverwertung.
 - Überdurchschnittliche Sicherheit (Verkehrswerte liegen deutlich höher als Ertragswert und Belastungsgrenze) und so gut wie keine Kreditverluste
 - Dank Ertragswert, Belastungsgrenze und Kreditkassen mit Landwirtschaftsprofis gibt es für die Landwirtschaftsbetriebe relativ zuverlässige Anhaltspunkte für die Kreditbeurteilung
2. Die Belastungsgrenze spielt teilweise eine wichtige Rolle bei der Festsetzung der Kreditlimiten und bei der Zinsgestaltung: z.B.
 - Erste Hypothek (amortisationsfrei) bis Belastungsgrenze, darüber Bürgschaft und Amortisationspflicht
 - Erste Hypothek bis Ertragswert, darüber bis Belastungsgrenze 2. Hypothek mit Amortisationspflicht
 - Finanzierung über Belastungsgrenze mit Zinszuschlag, z.B. weil Sicherheit durch Bürgschaft anstelle von Grundpfandrecht.
3. Wenn bei einem Kreditgesuch eine kantonale Kreditkasse mit eigenen Krediten engagiert ist und deren Grundpfandrechte im Rang nach der Bank folgen, so verzichtet die Bank oft auf eine vertiefte Prüfung, da die Beurteilung von Tragbarkeit und Sicherheit durch die Kreditkasse als sehr zuverlässig angesehen wird. Teilweise wird die Arbeit der Kreditkasse auch durch die Bank entschädigt.
4. Ertragswert und/oder Belastungsgrenze dienen teilweise auch als schnelle Entscheidungshilfe, welche Kredite problemlos gewährt werden können und welche einem genaueren Rating unterzogen werden müssen.

²⁷ Antworten auf des Schreiben des BJ vom 24.3.2003

5. Die Interpretation des Ertragswertes ist sehr unterschiedlich:
 - Mass für die Sicherheit eines Kredites, weil die Verkehrswerte (im Falle einer Pfandverwertung) in einem bekannten Verhältnis zum Ertragswert stehen.
 - Mass für die Tragbarkeit, weil der Ertragswert per Definition im Mittel verzinst werden kann. In diesem Zusammenhang wird teilweise auch nicht verstanden, warum Belastungsgrenze bei 135% und nicht bei 100% des Ertragswertes liegt.
 - Individuelles Mass, da auf einer individuellen Schätzung vor Ort beruhend
 - Objektives Mass, unabhängig von aktueller Bewirtschaftung
 - Zuverlässiges Mass, da auf Eidg. Schätzungsanleitung beruhend und Qualität der Schätzungen in der Regel sehr hoch.
 - Teilweise problematisches Mass, weil aufgrund Steuerrecht kantonale Unterschiede vorhanden und Aktualität sehr unterschiedlich ist.
6. Unbestritten wird der Belastungsgrenze in der Vergangenheit eine wichtige Wirkung zugeschrieben. In den 1980er Jahren und Anfangs der 1990er Jahre (bis zur grossen Immobilien- und Regionalbankenkrise) wäre mehr Geld in die Landwirtschaft geflossen und die Verschuldung wäre heute höher. Die Häufigkeit finanzieller Probleme und möglicherweise auch von Kreditverlusten, die bisher kaum vorkamen, wäre höher. Somit hängt der nach wie vor gute Ruf der Landwirtschaft teilweise mit der Existenz der Belastungsgrenze in der Vergangenheit zusammen.
7. Generell wird betont, dass sich die Kreditgewährung an die Landwirtschaft gewandelt hat und weiter wandeln wird. Die Branche als Ganzes wird zunehmend kritischer eingestuft und die individuelle Prüfung gewinnt an Bedeutung, d.h. gegenüber der reinen Sicherheitsbeurteilung werden die Bonität des Kreditnehmers und die Tragbarkeit der Finanzierung wichtiger. Die Anforderungen an die Kreditnehmer steigen (Informationsbedarf, Transparenz). In diesem Zusammenhang hat die Belastungsgrenze Bedeutung verloren und diese Entwicklung wird sich fortsetzen.
8. Es gibt eine Gruppe von Betrieben, die wegen der Belastungsgrenze eher ungünstig finanziert sind. Dort bestünde ein Potential zur Kostensenkung durch Umschuldung mit günstigeren Hypotheken. Diese Gruppe wird aber als klein beurteilt. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht sind auch Grenzen bei der Finanzierung kurzfristiger Anlagen (Betriebsmittel, Maschinen) durch langfristige Kredite zu beachten.
9. Durch die steigende Bedeutung der nichtlandwirtschaftlichen Anteile an der Summe der Belastungsgrenze (vermieteter Wohnraum, Nebenbetriebe usw.) steigt das Risiko bei einer unkritischen Belehnung bis zur Belastungsgrenze. Vor allem in stadtnahen Gebieten kann diese Belastungsgrenze sehr hoch sein. Die Berücksichtigung der Verkehrswerte ist in diesen Fällen wichtig.
10. Die erhöhte Vorsicht der Banken ist nicht immer nur freiwillig. Übergeordnete Instanzen wie die Bankenaufsicht, das Basel II- Abkommen oder die für die Refinanzierung der Hypotheken zuständigen Institutionen (z.B. Pfandbriefzentrale) tragen zum erhöhten Risikobewusstsein bei. Inwiefern dies eine Wiederholung früherer Fehler verhindern würde, kann hier nicht beurteilt werden.

3.9. Schlussfolgerungen zur Kreditvergabe in der Landwirtschaft

1. Landwirtschaftsbetriebe hatten bisher im Vergleich zu anderen Kleinunternehmen in der Regel einfacheren Zugang zu grundpfandgesicherten Krediten und bessere Konditionen. Der Zinsbonus zugunsten der Landwirtschaft dürfte gegenüber anderen Kleinunternehmen zwischen 0.5% und 1.5% liegen. Oft entsprechen die Zinsen den Konditionen für Wohneigentum, teilweise liegen sie etwas höher. Die empirische Analyse in Kapitel 2 deckt sich mit den Aussagen der Bankbranche. Die Belastungsgrenze dürfte in der Vergangenheit einen Beitrag zum Zinsvorteil der Landwirtschaft geleistet haben. Der Hauptgrund liegt aber in der überdurchschnittlichen Sicherheit.
2. Die Belastungsgrenze ist wirksam. Durch den Flaschenhals des Grundbucheintrages gibt es für Grundpfandsicherheiten keine Umgehungsmöglichkeiten. Unabhängig davon, ob Überschreitungsmöglichkeiten beansprucht werden oder nicht, stellt die Belastungsgrenze eine Schwelle dar, die Investitions- und Finanzierungsentscheidungen beeinflusst. Ohne Belastungsgrenze wäre die Landwirtschaft nach Aussage vieler Spezialisten stärker fremdfinanziert.
3. Eine pauschale Orientierung an der Belastungsgrenze dürfte in einigen Fällen die Risiken unterschätzen. Betriebe mit unterdurchschnittlicher Tragbarkeit profitieren von günstigeren Konditionen. Für Betriebe mit überdurchschnittlicher Tragbarkeit suggeriert die Belastungsgrenze fälschlicherweise ein erhöhtes Risiko. In diesen Fällen kann die Belastungsgrenze Mehraufwand zur Begründung des Kreditgesuches und einer allfälligen Überschreitung der Belastungsgrenze verursachen und zu höheren Zinsen und Amortisationsverpflichtungen führen.
4. Die Banken schätzen den Ertragswert bzw. die Belastungsgrenze als Anhaltspunkt, auch wenn die vertiefte individuelle Kreditprüfung an Bedeutung gewinnt. Die Akzeptanz der staatlichen Vorschrift ist auch deshalb hoch, weil sich auch die Konkurrenz daran halten muss.
5. Kreditsuchende, die keine Kofinanzierung durch staatliche Investitionshilfen beanspruchen können, haben eine höhere Wahrscheinlichkeit, mit ihrer Kreditnachfrage die Belastungsgrenze zu erreichen.
6. Die gesetzlichen Möglichkeiten zur Überschreitung der Belastungsgrenze sind äusserst heterogen umgesetzt. Bei gleicher Ausgangslage ist im einen Fall der Zugang zu höheren Krediten ohne grossen Mehraufwand möglich, im anderen Fall deutlich erschwert oder gar unmöglich. Neben der kantonalen Bewilligungspraxis, die liberaler oder restriktiver sein kann, sind auch die institutionellen Regelungen zwischen Verwaltungen, Kreditkassen und anerkannten Körperschaften entscheidend.
7. Die Eigentümer landwirtschaftlicher Grundstücke werden bei der Kreditsuche im Vergleich zu Gewerbetreibenden nicht benachteiligt, eher im Gegenteil. Im Vergleich zu Wohneigentümern in der Bauzone ist jedoch durch das BGG die Kreditbeschaffung erschwert. Ein wesentlicher Teil der Kritik an der Belastungsgrenze entzündet sich denn auch an Situationen, die zwar landwirtschaftliche Grundstücke, nicht aber eigentliche Landwirtschaftsbetriebe betreffen.

4. Auswirkungen einer Aufhebung der Belastungsgrenze

4.1. Alternativen zur heutigen Politik mit Belastungsgrenze

Welche Alternativen zum Status Quo sind zu erwägen? Da ein bedeutender Teil der Kritik an der Belastungsgrenze bei Fällen auftritt, bei denen das BGBB zwar rechtlich eindeutig massgebend ist aber nicht eigentliche Landwirtschaftsbetriebe sondern Eigentümer landwirtschaftlicher Grundstücke ohne nennenswertes Einkommen aus der Landwirtschaft betroffen sind, könnte es sinnvoll sein, die Probleme durch eine Anpassung des Geltungsbereichs der Belastungsgrenze zu reduzieren. Dabei wurden folgende Varianten vorgeschlagen:

1. Nur Grundstücke, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, unterstehen der Belastungsgrenze.
2. Nur Grundstücke ab einer minimalen Grösse unterstehen der Belastungsgrenze.

Die Diskussion mit dem Auftraggeber, dem Bundesamt für Justiz, hat ergeben, dass beide Varianten erhebliche Vollzugsprobleme schaffen würden. Erstens ist das landwirtschaftliche Gewerbe ein Kunstbegriff, der eine Gruppe von landwirtschaftlichen Einzelgrundstücken zusammenfasst oder ein einzelnes Grundstück betrifft. Für das Grundbuch und einen allfälligen Eintrag von Grundpfandrechten existieren nur Grundstücke. Zweitens entstünden bei einer Befreiung kleiner Grundstücke Probleme, weil z.B. die Durchführung von Güterzusammenlegungen erschwert oder gar verunmöglicht werden könnte, wenn einzelne Teilflächen mit extrem hohen Grundpfandrechten belegt sind (Botschaft zum BGBB BBl. 1988 III 977,2). Art. 3 BGBB stellt denn auch klar, dass die Belastungsgrenze auch für sogenannte kleine Grundstücke gilt, d.h. weniger als 15 Aren Rebland oder 25 Aren anderem Land. Drittens ist auf die Möglichkeit einer Freistellung eines Grundstückes gemäss Raumplanungsgesetz RPG und gleichzeitiger Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGBB und somit der Belastungsgrenze hinzuweisen.

Zudem würde eine Differenzierung des Geltungsbereichs implizieren, dass z.B. Hobbylandwirte in der Lage sind, ihre hypothekarische Belastbarkeit selber richtig einzuschätzen, während der Staat den Profilandwirt vor Überschuldung schützen muss.

Aus diesen Gründen wurden Anpassungen beim Geltungsbereich der Belastungsgrenze nicht genauer untersucht. Die folgenden Analysen konzentrieren sich auf mögliche Konsequenzen einer Aufhebung der Belastungsgrenze.

4.2. Kriterien zur Beurteilung von Politikalternativen und Vorgehensweise

Gemäss Projektauftrag sind die Auswirkungen einer Aufhebung der Belastungsgrenze auf die Verschuldung in der schweizerischen Landwirtschaft, auf die Preise von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben sowie auf die Strukturen in der Landwirtschaft abzuklären. Dies bedeutet, dass sich die Untersuchung auf die Wirksamkeit der Massnahme bzw. die Wirkung bei

deren Aufhebung konzentriert. Eine zusätzliche Bewertung im Sinne der Zweckmässigkeit oder der Wirtschaftlichkeit²⁸ ist nicht vorgesehen und wäre angesichts der komplexen Wirkungszusammenhänge auch methodisch äusserst heikel. Die Studie enthält keine quantitative Schätzung der Kosten der Massnahme, seien es direkte Vollzugskosten in der öffentlichen Verwaltung oder Kosten bei Grundeigentümern, Kreditinstituten oder anderen beteiligten Stellen. Ebenso wenig werden volkswirtschaftliche Nutzen oder Kosten der Massnahme bzw. einer Aufhebung ermittelt. Auch eine umfassende Diskussion im Kontext verfassungsmässiger Ziele wie der Handels- und Gewerbefreiheit oder dem Leistungsauftrag der Landwirtschaft unterbleibt.

Auftragsgemäss werden die folgenden Wirkungsfelder untersucht:

- Kreditmarkt
- Bodenmarkt
- Strukturentwicklung

In einer abschliessenden tabellarischen Gegenüberstellung von Argumenten pro und contra Belastungsgrenze werden verschiedene Blickwinkel zusammengefasst. Diese Übersicht kann als Basis für die weitere Entscheidungsfindung dienen.

4.3. Auswirkungen einer Aufhebung der Belastungsgrenze auf den Kreditmarkt

Für die Abschätzung möglicher Auswirkungen einer Aufhebung der Belastungsgrenze auf den landwirtschaftlichen Kreditmarkt stehen weder quantitative Modelle noch einfach übertragbare ähnliche Arbeiten zur Verfügung. Die Analyse muss sich deshalb auf die in Kapitel 2 dargestellte aktuelle Finanzierung in der Landwirtschaft sowie die Mechanismen der Kreditvergabe gemäss Kapitel 3 stützen. Zusätzlich werden die in persönlichen Gesprächen gewonnenen Hinweise von Vertretern der Banken, kantonaler Verwaltungen, landwirtschaftlicher Kreditkassen, Treuhändern und betriebswirtschaftlichen Beratern berücksichtigt. Diese rein qualitative Diskussion ist nicht frei von subjektiven Bewertungen.

Im Interesse einer Vereinfachung, der maximalen Transparenz und Nachvollziehbarkeit beschränkt sich die nachfolgende Darstellung auf drei Indikatoren:

- Gesamtes Hypotheken-Volumen
- Mittlere Zinssätze
- Streuung der Zinssätze zwischen Kreditnehmern

Da diese drei Indikatoren voneinander abhängen, werden in der Folge Szenarien entwickelt, die sich bezüglich der Indikatoren unterscheiden, in sich aber möglichst konsistent sind. Für jedes Szenario wird die Wahrscheinlichkeit diskutiert.

Szenario 1: „Unsicherheit“

Hauptmerkmal: Zinsen steigen

²⁸ vgl. dazu BJ, 2004, S. 47

Beschreibung: Durch Wegfall der Belastungsgrenze als einfaches Prüfkriterium entsteht erhebliche Unsicherheit bei Geschäftsbanken. Als Reaktion werden Kredite analog der bisherigen (eher pauschalen) Prüfung aber mit einem Zinszuschlag für die Unsicherheit vergeben, oder die Kredite werden genauer geprüft, was die Abschlusskosten erhöht und in einigen Fällen höhere Risiken transparent macht: beides erhöht die Zinssätze. Oder die Branche als Ganzes verliert durch die grössere Unsicherheit an Attraktivität, auch ein teilweiser Rückzug von Kreditinstituten erhöht Zinsen tendenziell.

Eine Ausdehnung der Hypotheken ist aufgrund der zunehmenden Unsicherheit nicht zu erwarten.

Eintretenswahrscheinlichkeit: mittel

Ein Trend zur vertieften individuellen Prüfung von Kreditgesuchen besteht unabhängig von der Belastungsgrenze. Dies kann zu höheren Zinsen führen, hat aber mit einer Aufhebung der Belastungsgrenze nicht zu tun. Das Zinsniveau ist zudem insgesamt stärker durch die Sicherheit aufgrund der hohen Verkehrswerte geprägt. Trotzdem besteht eine gewisse Wahrscheinlichkeit, dass bei einigen Marktteilnehmern durch den Wegfall der vertrauten „Richtschnur Belastungsgrenze“ die mittleren Zinsen für die (ohnehin wenig transparente und kleine) Branche Landwirtschaft steigen.

Szenario 2: „Transparenz“

Hauptmerkmal: Zinsvorteil bleibt dank Brancheneffort

Beschreibung: Die Branche (Landwirtschaft, Treuhänder, Kreditkassen, Betriebsberatung) entwickelt und kommuniziert Instrumente, um Kreditgesuche gegenüber den Banken möglichst einheitlich und transparent zu präsentieren. Dabei spielt vermutlich der Ertragswert gemäss Eidg. Schätzungsanleitung eine weiterhin wichtige Rolle. Entsprechende Anstrengungen gab es schon in der Vergangenheit, diese werden jedoch erheblich verstärkt, um den heutigen Branchenbonus zu erhalten.

Eintretenswahrscheinlichkeit: gering

Die Erfahrung zeigt, dass die Heterogenität der Instrumente zur Kreditbeurteilung, vom einseitigen Formular bis zu ausgefeilten Businessplänen, zunimmt. Harmonisierungsbestrebungen verlaufen nicht zuletzt aufgrund der institutionellen Komplexität und Interessenslage oft im Sande.

Szenario 3: „Schleuse auf“

Hauptmerkmal: Hypothekarkarvolumen steigt

Beschreibung: Banken nutzen die Möglichkeit, den Hypothekarkmarkt in der Landwirtschaft auszudehnen. Auch die Landwirtschaft will von der Flexibilisierung profitieren und erhöht die Investitionen. Die komfortable Spanne zwischen heutiger Hypothekarbelastung und Verkehrswerten garantiert ausreichende Sicherheit, in der Regel ohne aufwändigere Prüfung. Der Branchenbonus kann deshalb weiterhin gewährt werden.

Eintretenswahrscheinlichkeit: gering

Trotz ausreichenden Sicherheiten ist Bereitschaft für generell höhere Engagements der Banken beschränkt. Mit Verweis auf die Verluste in der Immobilienkrise Mitte der 1990er Jahre wird auf die erhöhten Vorsichtsmassnahmen aufmerksam gemacht. Zudem setzt bei individuellerer Prüfung der Kreditgesuche die Tragbarkeit meist enge Grenzen. Einzelfälle bestätigen die Regel. Eine weitere bremsende Wirkung üben zudem die zinslosen Investitionskredite aus: Wenn die Eintretenskriterien erfüllt und die pauschalen Ansätze für

das Projekt ausreichend sind, ist es wenig attraktiv, das Potential an zinslosen Investitionskrediten zugunsten höherer Hypotheken nicht auszuschöpfen.

Für eine gewisse Ausdehnung des Hypothekenvolumens spricht die aktuelle Marktsituation mit historischem Zinstief.

Szenario 4: „Segmentierung“

Hauptmerkmal: Gegenläufige Entwicklungen in Teilmärkten

Beschreibung: Das Volumen der Hypotheken verändert sich für Haupterwerbsbetriebe in der Landwirtschaft kaum. Nebenerwerbs- und vor allem Hobbybetriebe oder Eigentümer ohne eigene Bewirtschaftung profitieren von den höheren Belehbarkeit, vor allem für Investitionen im Wohnbereich.

Das durchschnittliche Zinsniveau verändert sich kaum, da sich an der Hauptursache der heute vergleichsweise tiefen Zinssätze, der überdurchschnittlichen Sicherheit durch die hohen Verkehrswerte, nichts ändert.

Die Streuung der Zinssätze für Hypotheken nimmt zu. Eine vertiefte individuelle Prüfung der Kreditgesuche bringt einerseits höhere Risiken häufiger an den Tag, überdurchschnittliche Betriebe profitieren andererseits von höheren Hypotheken ohne die Zuschläge für die Beträge über der Belastungsgrenze.

Eintretenswahrscheinlichkeit: hoch

Für das Hypotheken-Volumen der Landwirtschaftsbetriebe im Haupterwerb trifft im Wesentlichen das bei der Begründung von Szenario 3 gesagte zu. Bei Hobby- und teilweise auch Nebenerwerbsbetrieben hängt die Tragbarkeit von ausserlandwirtschaftlichen Einkommensquellen ab, die häufig eine Finanzierung weit über die Belastungsgrenze zulassen.

Streuung der Zinssätze

In allen oben erwähnten Szenarien ist von einer stärkeren Streuung der Zinssätze zwischen den Kreditnehmern auszugehen, wenn die Belastungsgrenze aufgehoben wird. Durch eine gegenüber heute individuellere Kreditprüfung werden die Risikobeurteilungen und deshalb auch die Zinssätze heterogener ausfallen als heute. Es gibt Verlierer aber auch Gewinner. Zu den potentiellen Gewinnern gehören nicht nur Betriebe mit einem guten wirtschaftlichen Leistungsausweis, kommunikative und andere individuelle Fähigkeiten werden wichtiger. Zu betonen ist, dass diese Entwicklung bereits stattfindet und weitergehen wird – eine Aufhebung der Belastungsgrenze würde diesen Trend verstärken oder beschleunigen.

Fristigkeit

Wichtig ist die Unterscheidung der Fristigkeit von möglichen Auswirkungen. Während sich veränderte Zinssätze und Kreditlimiten für Neugeschäfte unmittelbar auswirken, sind für durchschnittliche Zinskosten und Finanzierungsstruktur erst mittelfristig (5 bis 10 Jahre) Veränderungen sichtbar. Wenn erhöhte Kreditlimiten an die Bedingung verstärkter Amortisationen gebunden sind, so nimmt zwar kurzfristig die finanzielle Belastung zu, das mittelfristig ausgewiesene Kreditvolumen und der Fremdfinanzierungsgrad bleiben aber möglicherweise unverändert.

4.4. Auswirkungen einer Aufhebung der Belastungsgrenze auf den Bodenmarkt

Wie bereits ausgeführt wurde (vgl. S. 35), ist der Bodenmarkt mit landwirtschaftlichen Grundstücken geprägt durch eine Zweiteilung in einen Markt innerhalb der Familie, auf dem im Wesentlichen der Ertragswert preisbestimmend ist und einen sogenannten Freihandmarkt. Neben der Struktur des Bodenmarktes ist für die Diskussion einer Aufhebung der Belastungsgrenze zudem die Überlegung wichtig, welche Alternativen Bodenbesitzer haben. Es sind dies vereinfacht dargestellt:

- Selbstbewirtschaftung,
- Verkauf, oder
- Verpachtung.

So führt beispielsweise eine altersbedingte Betriebsaufgabe ohne nachfolgende selbstbewirtschaftende Erben nicht automatisch zu einem Angebot auf dem Freihandmarkt sondern wird eventuell verpachtet.

Ist ohne Belastungsgrenze eine Veränderung der Nachfrage zu erwarten?

Ohne Belastungsgrenze wird die Finanzierung eines Kaufes von landwirtschaftlichen Grundstücken durch Hypotheken tendenziell erleichtert. Daher ist gegenüber heute von einer Ausdehnung der Nachfrage auf dem Freihandmarkt auszugehen, was einer Rechtsverschiebung der Nachfragekurve in Abbildung 18 entspricht. Dabei sind folgende Punkte zu berücksichtigen, die das **Ausmass** der Nachfrageveränderung einschränken:

- Durch eine bewilligte Überschreitung der Belastungsgrenze, d.h. unter anderem bei nachgewiesener Tragbarkeit, ist eine höhere hypothekarische Belastung bereits heute in den meisten Fällen möglich.
- Bei einer Kofinanzierung durch Investitionskredite ist zu erwarten, dass die Kreditkassen bei Wegfall der Belastungsgrenze ihre Risiken weiterhin aufgrund des Ertragswertes und einer individuellen Tragbarkeitsprüfung beurteilen. Da Investitionskredite in der Regel nachrangig sind, können sehr hohe Hypotheken zu einer Kürzung oder Verweigerung von Investitionskrediten führen.

Im Weiteren ist zu berücksichtigen, dass unter den heutigen Bedingungen Käufer mit hohen Eigenmitteln bevorzugt werden, da diese auch ohne Überschreitung der Belastungsgrenze relativ hohe Preise offerieren können. Häufig haben Baulandverkäufe die Voraussetzung dazu geschaffen. Dies bedeutet, dass bei den aktuell auf dem Freihandmarkt erzielten Preisen von einer unelastischen Nachfrage auszugehen ist (auch bei leicht höheren Preisen würde kaum weniger nachgefragt, bei leicht tieferen Preisen würde Nachfrage nicht massiv ausgedehnt). Bei einem Wegfall der Belastungsgrenze ist kaum zu erwarten, dass sich auf diesem Preisniveau der Kreis der Nachfrager dank vereinfachter Fremdfinanzierung massiv ausweitet. Eine Nachfrageausdehnung ist eher im unteren Preissegment zu erwarten, da die zusätzlichen Nachfrager die Hypotheken verzinsen und tilgen müssen und im Gegensatz zu den aktuellen Nachfragern nicht beliebig Eigenkapital abschreiben können, bzw. in einem höheren Ausmass die Finanzierung aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung finanzieren müssen. In der Abbildung kommt dies durch die stärkere Krümmung und Rechtsverschiebung der Nachfrage im unteren Bereich zum Ausdruck. Von der Nachfrageverschiebung ist nur eine leichte Ausdehnung der gehandelten Menge von q_f auf q_f^* zu erwarten. Die Preise steigen geringfügig von p_f auf p_f^* .

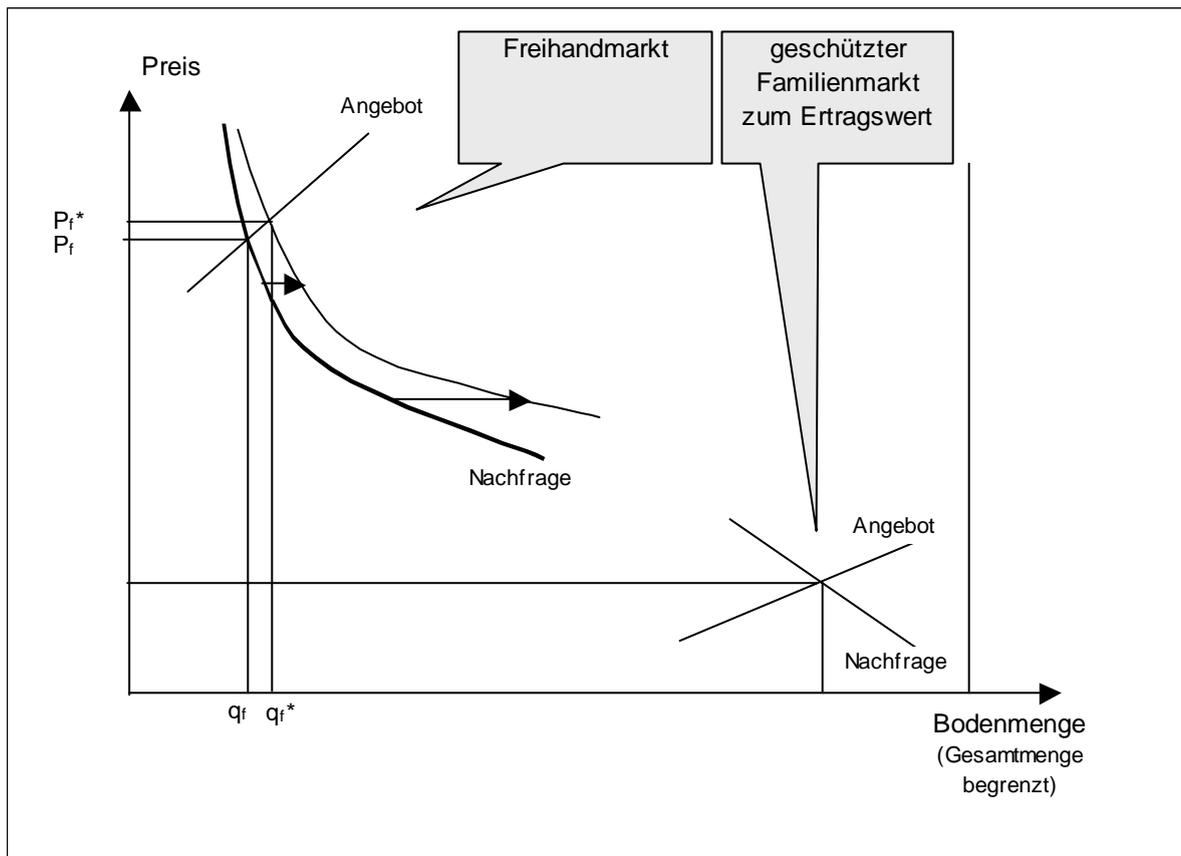


Abbildung 18. Nachfrageveränderung bei Aufhebung der Belastungsgrenze

Ist eine Veränderung des Angebotes zu erwarten?

Wie die vorangehende Abbildung gezeigt hat, kann nachfragebedingt ein geringer Preisanstieg auf dem Freihandmarkt stattfinden. Dies würde auch zu einer geringen Ausdehnung des Angebotes führen, was einer Bewegung auf der aktuellen Angebotskurve entspricht. Die Frage stellt sich, ob zusätzlich eine Veränderung der Angebotskurve selbst stattfindet. Dazu sind folgende Entwicklungen denkbar:

- Mit der höheren Belehnbarkeit gewinnen landwirtschaftliche Grundstücke für die aktuellen Besitzer an Wert, vor allem Grundstücke in Siedlungsnähe und im Einzugsgebiet größerer Agglomerationen (vgl. Determinanten der Preisbildung bei Giuliani 2002). Dadurch wird es attraktiver, Grundstücke zu behalten, die unter aktuellen Bedingungen verkauft worden wären – das Angebot geht zurück – die Angebotskurve verschiebt sich nach links.
- Mit der höheren Belehnbarkeit können finanzielle Schwierigkeiten, die unter aktuellen Bedingungen zum Verkauf von Grundstücken geführt hätten, durch eine Kreditaufnahme überbrückt werden. Häufig dürfte dies nur der Verzögerung einer Entwicklung entsprechen, kurzfristig kann aber das Angebot an Grundstücken zurückgehen – die Angebotskurve verschiebt sich nach links.
- Durch den Wegfall der Belastungsgrenze werden bei vertiefter Kreditprüfung höhere Risiken schneller transparent und durch eine restriktivere oder teurere Finanzierung zur Sanierung mittels Landverkauf gezwungen – die Angebotskurve verschiebt sich nach rechts.

- Mit der höheren Belehbarkeit steigt das Risiko, dass einzelne Eigentümer zu hohe finanzielle Belastungen auf sich nehmen und zur Deckung der Verpflichtungen landwirtschaftlicher Grundstücke verkaufen müssen – Ausdehnung des Angebotes und Verschiebung der Angebotskurve nach rechts.
- Die letztgenannte Angebotssteigerung wäre erst mittel- bis langfristig zu erwarten, während die erstgenannten Angebotsveränderungen bereits kurzfristig möglich sind.

Insgesamt ist kurzfristig eher ein leichter Rückgang des Angebotes zu erwarten, was den tendenziell preissteigernden Effekt der Nachfrageausdehnung verstärkt.

Zusammenfassung

Von einer Aufhebung der Belastungsgrenze sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf den Markt mit landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben zu erwarten. Die erwähnten Trends bei Nachfrage und Angebot werden überlagert durch viel stärkere Einflüsse auf den Bodenmarkt, wozu neben der Entwicklung der agrarpolitischen Rahmenbedingungen auch die Raumplanung und andere Elemente des bäuerlichen Bodenrechts wie die Höchstpreise oder die Interpretation der Selbstbewirtschaftung gehören.

4.5. Auswirkungen einer Aufhebung der Belastungsgrenze auf die Strukturentwicklung

Eine Aufhebung der Belastungsgrenze kann bestehende Trends verstärken oder beschleunigen. Mit dem Abbau der Marktstützung wächst die Bedeutung der unternehmerischen Kompetenz in der Landwirtschaft, gleichzeitig werden auch die Risiken für die Geldgeber heterogener. Bereits heute werden Kredite zunehmend individuell und vertieft geprüft und die Anforderungen an die Qualität eines Kreditgesuches steigen. Ein Wegfall der Belastungsgrenze würde diesen Trend verstärken. Grössere Betriebe mit Zugang zu staatlichen Investitionshilfen wären insgesamt weniger betroffen. Kleinere Betriebe spüren die Auswirkungen stärker, wobei die einen vor allem den Wegfall der bürokratischen Hürden begrüßen während die anderen den wegen mangelhafter Tragbarkeit erschwerten oder teureren Zugang zu Krediten bedauern.

Die Aufhebung der Belastungsgrenze dürfte nur geringe Auswirkungen auf die Entwicklung der Strukturen in der Landwirtschaft haben. Die wesentlichen Determinanten der Strukturentwicklung wie Entscheidungen bezüglich Einstieg und Ausstieg, Aufnahme von Erwerbskombinationen oder langfristige Investitionsentscheidungen usw. waren bisher nicht wesentlich durch die Verfügbarkeit von Hypotheken über der Belastungsgrenze geprägt. Die übrigen politischen Rahmenbedingungen im bäuerlichen Bodenrecht, der Raumplanung und vor allem der Agrarpolitik mit Direktzahlungssystem, Marktstützung und Strukturverbesserungsmassnahmen sind viel bestimmender. Nicht zu vergessen sind die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die Landwirtschaft wird sich entlang der vorgezeichneten Trends entwickeln, mit oder ohne Belastungsgrenze.

4.6. Argumente pro und contra Belastungsgrenze

In der nachfolgenden Tabelle werden verschiedene Aspekte der Belastungsgrenze in kontradiktorischer Weise nebeneinander aufgelistet. Dabei werden sowohl nicht bewiesene Aussagen oder Wertungen als auch im Rahmen der vorliegenden Arbeit belegte Argumentationen aufgeführt. Für vertieft untersuchte Argumente wird auf die entsprechende Seite im Bericht verwiesen. Dies ermöglicht eine erste Gewichtung der Aussagen. Darüber hinaus wird die Darstellung möglichst neutral gehalten. Für die Ableitung einer Empfehlung müssen die Pro- und Contra-Argumente bewertet und die einzelnen Themenbereiche gewichtet werden. In diesem Sinne kann das Schema auch als Grundlage für eine Nutzwertanalyse verwendet werden.

Tabelle 10. Argumente pro und contra Belastungsgrenze

Pro Belastungsgrenze	Contra Belastungsgrenze
Thesen Motion Chevrier 2002²⁹	
<p>Buchhaltungsergebnisse belegen über einen Zeitraum von über 80 Jahren einen kaum veränderten Fremdfinanzierungsgrad (S. 9).</p> <p>Die grundpfandgesicherten Kredite machten in den letzten 30 Jahren konstant rund die Hälfte des Fremdkapitals in der Landwirtschaft aus (S. 10). Ebenfalls entfallen konstant knapp 30% auf andere mittel- und langfristige Kredite (ohne Investitionskredite), die häufig von Verwandten gewährt werden und im Durchschnitt zinsgünstiger sind als die Hypotheken (S. 12 und 13)</p> <p>Die Landwirtschaft profitiert von einem eigentlichen Zinsbonus im Vergleich zum allgemeinen Hypothekenzininsniveau und zu den Bedingungen für andere Gewerbetreibende. Die Hauptursache liegt in der komfortablen Sicherheitsspanne zwischen üblicher Fremdfinanzierung und den Verkehrswerten für landwirtschaftliche Grundstücke. Ein kleiner Teil des Zinsbonus kann durch die Belastungsgrenze begründet werden (S. 13, 35, 50).</p>	<p>Motion: Trotz Belastungsgrenze ist Verschuldung in der Landwirtschaft gestiegen.</p> <p>Motion: Belastungsgrenze führt zu Ausweichen von eigentlich günstigen Hypotheken auf teurere Kreditformen mit schlechteren Sicherheiten.</p> <p>Motion: Eigentümer landwirtschaftlicher Grundstücke sind bei der Kreditsuche benachteiligt.</p>

²⁹ Der Motionär hat nicht eine Aufhebung, sondern eine Überprüfung der Belastungsgrenze verlangt; Struktur und Kosten der Finanzierung sind zudem nur bedingt durch die Belastungsgrenze beeinflusst; insofern ist die Einordnung der Argumente PRO und CONTRA nur eingeschränkt richtig.

Pro Belastungsgrenze	Contra Belastungsgrenze
Wirkung in Vergangenheit	
<p>Die Belastungsgrenze war in der Vergangenheit ein wirksames Instrument zur Begrenzung der Fremdfinanzierung in der Landwirtschaft. Vor allem in Zeiten mit viel spekulativer Nachfrage auf dem Bodenmarkt (im Wesentlichen bis Einführung BGBB 1994) und freigiebiger Finanzierung seitens der Banken (v.a. bis Immobilienkrise Mitte der 1990er Jahre) hätte die Fremdfinanzierung stark zugenommen und vermehrt zu finanziellen Krisen geführt.</p>	<p>Es ist unbestritten, dass die Belastungsgrenze in der Vergangenheit die Fremdfinanzierung begrenzt und möglicherweise auch negative Auswirkungen einer Überschuldung eingeschränkt hat. Mit Blick auf die Zukunft muss aber Folgendes berücksichtigt werden (S. 35, 50):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Ausbildungsniveau und damit auch die betriebswirtschaftlichen Kompetenzen in der Landwirtschaft sind heute erheblich höher als bei Einführung der Belastungsgrenze in den 1940er Jahren und verbessert sich weiter. • Mit der Einführung des Selbstbewirtschaftersprinzips im BGBB 1994 sowie der raumplanerischen Konsolidierung der Grenzen von Landwirtschaft und Bauzone sind spekulative Kräfte im Bodenmarkt stark reduziert worden. • Die Banken haben ihre Kreditvergabepolitik nach der Immobilienkrise Mitte der 1990er Jahre angepasst und agieren deutlich vorsichtiger. • Die wirtschaftliche Entwicklung in der Landwirtschaft führt zu kritischeren und zunehmend individualisierten Prüfungen der Kreditgesuche.
Hypothekarvolumen in Zukunft	
<p>Auch wenn aktuell wenig Anzeichen für eine neue Immobilienkrise bestehen, können mittelfristig ähnliche Szenarien nicht ausgeschlossen werden. Die hypothekarische Verschuldung wird ohne Belastungsgrenze deutlich steigen.</p>	<p>Eine Aufhebung der Belastungsgrenze würde nicht zu einer starken Ausdehnung der Hypotheken in der klassischen Landwirtschaft führen. Für Klein- und Kleinstbetriebe dürfte ein erleichterter Zugang zu Hypotheken willkommen sein (S. 55).</p>

Pro Belastungsgrenze	Contra Belastungsgrenze
Eignung der Belastungsgrenze zur Kreditbeurteilung	
<p>Die Belastungsgrenze entspricht für die Mehrzahl der Landwirtschaftsbetriebe einer tragbaren Fremdfinanzierung und bietet aufgrund der mehrfach höheren Verkehrswerte dem Kreditinstitut eine komfortable Sicherheit im Falle einer Grundpfandwertung.</p>	<p>Der Ertragswert (und damit auch die Belastungsgrenze) ist ein objektiviertes und damit von der aktuellen Bewirtschaftung unabhängiges Mass. Er hat als grober Anhaltspunkt seine Berechtigung, erfüllt aber nicht die Anforderungen einer individuellen Tragbarkeitsrechnung. Kreditprüfungen anhand des Ertragswertes/Belastungsgrenze verdecken gewisse Risiken, während in anderen Fällen überschätzte Risiken zu schlechteren Konditionen führen.</p> <p>Die Eignung der Belastungsgrenze zur Beurteilung der Sicherheit dürfte heute in der Regel gegeben sein. Die Aussagekraft nimmt allerdings angesichts der tendenziell sinkenden und zunehmend stärker gestreuten Verkehrswerte ab.</p> <p>Die Entwicklung zu einer vermehrten und vertieften individuellen Kreditprüfung und zur fallweisen Berücksichtigung einer Verkehrswertschätzung ist in vollem Gange. Dadurch verliert die Belastungsgrenze an praktischer Bedeutung und wird zunehmend zum administrativen Leerlauf. (vgl. v.a. S. 38 ff)</p>
Einheitlichkeit der Berechnung	
<p>Durch die Anlehnung an die Ertragswertschätzung ist die Berechnung der Belastungsgrenze gesamtschweizerisch geregelt, kann durch eine Vielzahl erfahrener Experten ermittelt werden und stellt eine breit akzeptierte Grösse dar.</p>	<p>Die Aktualität der verfügbaren Ertragswertschätzungen ist sehr unterschiedlich und nicht bei jeder Kreditprüfung wird eine vollständige Neuschätzung gemacht. Die Verwendung als steuerlicher (amtlicher) Wert beeinflusst aufgrund abweichender kantonaler Regelungen das Niveau zusätzlich. Auch darf ein eidgenössisches Schätzungsreglement nicht über Ermessensspielräume bei der Schätzung hinwegtäuschen. Die Verhältnisse zwischen Ertragswert und durchschnittlicher Tragbarkeit sowie Verkehrswert sind zudem stark vom Betriebstyp abhängig.</p> <p>Des weiteren führt die Berücksichtigung der nichtlandwirtschaftlichen Ertragswerte teilweise zu sehr hohen Belastungsgrenzen.</p> <p>Einer individuellen Prüfung ist gegenüber dem groben Raster „Belastungsgrenze“ der Vorzug zu geben. (S. 38, 50).</p>

Pro Belastungsgrenze	Contra Belastungsgrenze
Zusammenhang Investitionshilfen	
<p>Die Belastungsgrenze stellt in den Fällen mit staatlicher Kofinanzierung durch Beiträge und Investitionskredite nur selten eine Einschränkung dar; bei gegebenen Voraussetzungen ist in diesen gut dokumentierten Fällen eine Überschreitung meist ohne Probleme möglich.</p>	<p>Bei staatlicher Kofinanzierung kann von einer vorsichtigen Prüfung von Tragbarkeit und Sicherheit ausgegangen werden und die hypothekarische Finanzierung überschreitet die Belastungsgrenze nur selten. Für diese Fälle hat eine Aufhebung der Belastungsgrenze nur geringe Auswirkungen.</p> <p>Für knapp die Hälfte der Betriebe (mit weniger als 20% der Nutzfläche), die keinen Zugang zu Investitionshilfen haben, bildet die Belastungsgrenze eine Scheinsicherheit oder bei unproblematischer Tragbarkeit eine unnötige administrative Behinderung. (S. 25, 47)</p>
Effiziente Kreditbeurteilung und Zinsniveau	
<p>Die Belastungsgrenze dient den Banken teilweise als grobes Beurteilungskriterium, um die Genauigkeit einer Kreditprüfung festzulegen. Dies vereinfacht die Verfahren und leistet einen gewissen Beitrag zum Zinsbonus, den die Landwirtschaft gegenüber anderen Kleinstunternehmen genießt.</p> <p>Ohne Belastungsgrenze ist mit (geringfügig) höherem Zinsniveau und für gewisse Fälle mit grösserem administrativen Aufwand für die Kreditgesuche zu rechnen.</p>	<p>Auch ohne staatliche Belastungsgrenze kann jedes Kreditinstitut den Ertragswert oder eine ähnliche Grösse zur Kreditbeurteilung verwenden. Hinfällig wird jedoch die implizite (und problematische) „staatliche Aussage“, dass ein Grundpfandrecht bis zur Belastungsgrenze nicht zur Überschuldung führt.</p> <p>Es kann auch als Aufgabe der Branche (Landwirtschaft, Betriebsberatung, Treuhänder, Kreditkassen) angesehen werden, die Banken mit geeigneten Instrumenten bei der Kreditbeurteilung zu unterstützen.</p> <p>Nebenbei erwähnt: Es ist nicht das Ziel sondern allenfalls ein Nebeneffekt der Belastungsgrenze, die Landwirtschaft mit günstigen Krediten zu versorgen.</p>

Pro Belastungsgrenze	Contra Belastungsgrenze
Risiko Überschuldung	
<p>Durch die Belastungsgrenze sinkt das Risiko von unvorsichtigen Finanzierungen und damit verbunden auch von Fehlinvestitionen. Diese Schutzfunktion rechtfertigt die Einschränkung der persönlichen Freiheit. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine übermässige Fremdfinanzierung in der Landwirtschaft, die zu einer markanten Zunahme finanzieller Probleme führt, auch die verfassungsmässigen Ziele der Landwirtschaft gefährden könnte.</p>	<p>Die offiziell geforderte unternehmerische Landwirtschaft braucht Unternehmer und Unternehmerinnen, die selber die Verantwortung für ihre Investitionen und deren Finanzierung tragen. Kreditvolumen und Konditionen sollen dabei unabhängig von einem „staatlichen Benchmark“ ausgehandelt werden können.</p> <p>Es ist denkbar, dass ohne Belastungsgrenze finanzielle Fehleinschätzungen häufiger vorkommen, wobei diese Zunahme durch verschiedene Faktoren begrenzt wird. Selbst wenn mittelfristig der Ausstieg aus der Landwirtschaft aufgrund von Insolvenzen häufiger wird, ist keine akute Gefährdung der verfassungsmässigen Ziele absehbar. Für Härtefälle, gegen die Spekulation und für raumplanerische Probleme existieren andere politische Leitplanken, die zielgerichteter wirken als die Belastungsgrenze. Ein verstärkter Wettbewerb und eine erhöhte Flächenmobilität könnte für die Strukturentwicklung durchaus auch positive Effekte haben.</p> <p>Zu beachten ist, dass die Belastungsgrenze „nur“ für Grundpfandrechte gilt. Die Fremdfinanzierung durch Maschinenkredite, Leasingverträge, Verpfändung von Lebensversicherungen, Vorsorgegeldern oder Wertschriften sowie durch Blankokredite unterliegt keiner Einschränkung. Während die Aufnahme von Hypotheken im Zusammenhang mit grösseren Investitionen normalerweise im Rahmen langfristiger Planungen auch ohne Belastungsgrenze gründlich geprüft wird, dürften Finanzierungsfehler im „staatlich nicht geprüften Bereich“ deutlich häufiger sein.</p> <p>(Nebenbei: Den bestehenden fiskalischen Ausstiegshürden ist bei der Unternehmenssteuerreform hohe Aufmerksamkeit zu schenken.)</p>

Pro Belastungsgrenze	Contra Belastungsgrenze
Überschreitung der Belastungsgrenze im praktischen Vollzug	
<p>Die Situationen, in denen eine Überschreitung der Belastungsgrenze trotz gegebener Tragbarkeit nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich ist, müssen als Vollzugsprobleme eingestuft werden und rechtfertigen nicht die Aufhebung der Belastungsgrenze an sich.</p>	<p>Die existierende Vielfalt im Vollzug der Belastungsgrenze betrifft nicht nur kantonale Verwaltungen sondern auch parastaatliche und private Organisationen in den Bereichen Beratung, Investitionshilfen und Bürgschaften. Es besteht ein erhebliches Risiko, dass Verbesserungsvorschläge an den gegebenen Realitäten scheitern. Gleichzeitig stellt die Vollzugsvielfalt die Belastungsgrenze an sich in Frage, weil im sehr liberalen Fall die Grenze faktisch aufgehoben wird, während im restriktiven Fall die erwähnten Nachteile auftreten (Scheinsicherheit und Behinderung). (S. 43)</p>
Rolle des Grundbucheintrags für Vollzug	
<p>Die Belastungsgrenze ist flächendeckend wirksam und effizient, weil sie auf dem Flaschenhals „Grundbucheintrag“ aufbaut.</p>	<p>Gerade weil die Belastungsgrenze auf landwirtschaftliche Grundstücke angewendet wird, trifft sie alle Eigentümer, auch Hobbybauern und Erbengemeinschaften als Verpächter. Dies hat mit Förderung des bäuerlichen Grundeigentums (Art. 1 BGBB) wenig zu tun. (S. 33)</p>
Bodenspekulation	
<p>Die Belastungsgrenze wirkt gegen die Bodenspekulation.</p>	<p>Das 1994 eingeführte Selbstbewirtschaftersprinzip und eine gewisse Konsolidierung der raumplanerischen Zonengrenzen waren die wirksamsten Elemente gegen spekulative Bodenkäufe. (S. 35) Die Verkehrswerte sind jedoch nach wie vor auf einem Niveau, das normalerweise nicht aus der landwirtschaftlichen Nutzung beziehungsweise mit Hypotheken finanziert werden kann, sondern erhebliche Eigenmittel voraussetzt. Das heisst auch eine Aufhebung der Belastungsgrenze würde keinen Nachfragschub aufgrund neuer Finanzierungsmöglichkeiten auslösen (S. 58)</p>
Schutz und Eigenverantwortung	
<p>Die Belastungsgrenze bietet den Eigentümern landwirtschaftlicher Grundstücke einen gewissen Schutz vor Fehlentscheidungen. Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass dies in vielen Fällen wichtig ist und aufgrund des starken staatlichen Engagements in der Landwirtschaft auch Steuergelder schützt.</p>	<p>Der in früheren Zeiten breit legitimierte Schutz wird heute zur Behinderung und Bevormundung. Mit dem Rückzug des Staats aus der Marktregulierung ist der Ruf nach unternehmerischen Bauernfamilien verbunden. Unternehmertum setzt Eigenverantwortung und Entscheidungskompetenz voraus.</p>

4.7. Empfehlungen

Auf eine Empfehlung betreffend Beibehaltung oder Aufhebung der Belastungsgrenze wird verzichtet³⁰. Die entsprechenden Entscheidungsgrundlagen sind ab Seite 61 tabellarisch zusammengestellt, einer Gewichtung der aufgeführten Argumente soll hier aber nicht vorgegriffen werden.

4.7.1. Empfehlungen bei Beibehaltung der Belastungsgrenze

Falls am Prinzip der Belastungsgrenze festgehalten wird, sind folgende Punkte zu prüfen:

1. Überschreitungsmöglichkeiten vereinheitlichen: Bei gegebenen Voraussetzungen muss jeder Eigentümer eines landwirtschaftlichen Grundstücke ein Grundpfandrecht über der Belastungsgrenze eintragen lassen können. Mögliche Elemente einer solchen Vereinheitlichung:
 - Informationspolitik: Sowohl in Fachgremien wie bei Eigentümern landw. Grundstücke
 - Kantonale Verfahren und institutionelle Arbeitsteilungen überprüfen
 - Monitoring über Häufigkeit der Überschreitungen
 - Standards für die verwendeten Ertragswertschätzungen (u.a. Aktualität) festlegen
 - Standards für Tragbarkeitsrechnung festlegen
 - Evtl. Rechtsanspruch auf Überschreitung formulieren
 - Tilgungsdauer 25 Jahre überprüfen (z.B. max. 15 Jahre oder bis Alter 65)
2. Geltungsbereich überprüfen: Ist der Geltungsbereich für ausnahmslos alle landwirtschaftlichen Grundstücke aus heutiger Sicht zwingend?
3. Pauschales Niveau von 135% des Ertragswertes überprüfen

4.7.2. Empfehlungen bei Aufhebung der Belastungsgrenze

Falls die Belastungsgrenze aufgehoben wird, ist ein aufmerksames Monitoring der Fremdfinanzierung im Rahmen der bestehenden Instrumente sinnvoll. Die Daten sind verfügbar (vgl. Kapitel 2), müssen jedoch im Sinne eines Frühwarnsystems systematisch beobachtet werden.

Das Zinsniveau hängt wesentlich von der Kreditsicherheit und letzteres von den Verkehrswerten auf dem Freihandmarkt ab. Es ist zu prüfen, ob das Schaffen von Markttransparenz eine gesamtwirtschaftlich sinnvolle staatliche Massnahme darstellen könnte. Eine Abschaffung der Höchstpreisvorschriften könnte die Legitimation noch erhöhen.

³⁰ Die persönliche Empfehlung teilt der Verfasser dem Auftraggeber in einem separaten Schreiben mit.

Abkürzungen

BGBB	Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht
BJ	Bundesamt für Justiz
BLW	Bundesamt für Landwirtschaft
EW	Ertragswert
FAT	Agroscope FAT Tänikon, Eidg. Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik
IK	Investitionskredit
INLB	Informationsnetz landwirtschaftlicher Buchführungen der EU
RPG	Raumplanungsgesetz
SBS	Schweizerisches Bauernsekretariat
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts (http://www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html)

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1.	Fremdfinanzierungsgrade in verschiedenen landwirtschaftlichen Buchhaltungsnetzen 1923-2003.....	9
Abbildung 2.	Anteil grundpfandgesicherter Schulden in Testbetrieben und Referenzbetrieben der Zentralen Auswertung 1975-2003.....	10
Abbildung 3.	Absolute Zusammensetzung der Finanzierung in den Referenzbetrieben 1990-2003.....	11
Abbildung 4.	Relative Zusammensetzung der Finanzierung in den Referenzbetrieben 1990-2003.....	12
Abbildung 5.	Mittlere Zinssätze für Fremdkapital in den Referenzbetrieben 1990-2003	13
Abbildung 6.	Veränderung der Finanzierung abhängig von Gebäudeinvestitionen 1990-1992	17
Abbildung 7.	Veränderung der Finanzierung abhängig von Gebäudeinvestitionen 1995-1997	19
Abbildung 8.	Veränderung der Finanzierung abhängig von Gebäudeinvestitionen 2000-2002 (absolute Werte)	21
Abbildung 9.	Veränderung der Finanzierung abhängig von Gebäudeinvestitionen 2000-2002 (relative Zusammensetzung des Fremdkapitals).....	22
Abbildung 10.	Veränderung der Finanzierung bei hohen Gebäudeinvestitionen.....	24
Abbildung 11.	Finanzierungskennzahlen von Betrieben mit Investitionskrediten 1993-2004	26
Abbildung 12.	Internationaler Vergleich von Finanzierungskennzahlen aus landwirtschaftlichen Buchhaltungsnetzen: Fremdfinanzierungsgrad und Intensitäten	28
Abbildung 13.	Internationaler Vergleich von Finanzierungskennzahlen aus landwirtschaftlichen Buchhaltungsnetzen: Umsatzbezogene Kennzahlen und Zinsniveau.....	29
Abbildung 14.	Entscheidungsbaum zur Überschreitung Belastungsgrenze	42
Abbildung 15.	Verhältnis von Tragbarkeit und Belastungsgrenze.....	47
Abbildung 16.	Umfang der Anspruchsgruppen für Investitionshilfen 2003.....	48
Abbildung 17.	Kantonale Anteile von Betrieben mit über 1.2 Standardarbeitskräften.....	49
Abbildung 18.	Nachfrageveränderung bei Aufhebung der Belastungsgrenze	59

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1.	Anzahl vergleichbarer Referenzbetriebe 1990-1992	15
Tabelle 2.	Investitionen in Gebäude und feste Einrichtungen 1991 nach Höhe der Investitionen	16
Tabelle 3.	Entwicklung des mittleren Zinssatzes für das Fremdkapital 1990 bis 1992, abhängig von der Höhe der Investitionen in Gebäude	17
Tabelle 4.	Anzahl vergleichbarer Referenzbetriebe 1995-1997	18
Tabelle 5.	Investitionen in Gebäude und feste Einrichtungen 1996 nach Höhe der Investitionen	18
Tabelle 6.	Entwicklung des mittleren Zinssatzes für das Fremdkapital 1995 bis 1997, abhängig von der Höhe der Investitionen in Gebäude	19
Tabelle 7.	Charakterisierung der vergleichbaren Betriebe 2000 bis 2002 bezüglich Investitionen	20
Tabelle 8.	Investitionen in Gebäude und feste Einrichtungen 2001 nach Höhe der Investitionen	21
Tabelle 9.	Entwicklung des mittleren Zinssatzes für das Fremdkapital 2000 bis 2002, abhängig von der Höhe der Investitionen in Gebäude	22
Tabelle 10.	Argumente pro und contra Belastungsgrenze	61

Literatur

- BJ (Bundesamt für Justiz, Herausgeber), 1986. Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 7. Mai 1986. Anhang zur Verordnung über die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 28. Dezember 1951. Eidgenössische Drucksachen- und Materialzentrale, Bern. 128 S.
- BJ (Bundesamt für Justiz), 2004. Wirksamkeit von Bundesmassnahmen. Vorschläge zur Umsetzung von Artikel 170 der Bundesverfassung bei Bundesrat und Bundesverwaltung. Bericht der Interdepartementalen Kontaktgruppe "Wirkungsprüfungen" an die Generalsekretärenkonferenz der Schweizerischen Eidgenossenschaft, 14. Juni 2004. Bern.
- BLW (Bundesamt für Landwirtschaft, Herausgeber), 2003. Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003. Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB) vom 4. Oktober 1993. BBL Vertrieb Bundespublikationen. Bern. 173 S.
- FAT (Agroscope FAT Tänikon), 2004. Zentrale Auswertung von Buchhaltungsdaten, Grundlagenbericht 2003. Tänikon.
- Giuliani, Gianluca, 2002. Landwirtschaftlicher Bodenmarkt und landwirtschaftliche Bodenpolitik in der Schweiz. Eine theoretische und empirische agrarökonomische Analyse anhand von Daten über Handelsfälle von Landwirtschaftsland in den Kantonen Aargau, Graubünden und Zürich. Diss. ETH Nr. 14781. Shaker, Aachen. 255 S.
- Hausheer Schnider, Judith und Meier, Beat, 2003. Hauptbericht 2002 über die wirtschaftliche Entwicklung der Schweizer Landwirtschaft. Ergebnisse der Zentralen Auswertung von Buchhaltungsdaten. Eidgenössische Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik (FAT), Tänikon.
- Meier, Beat, 2001. Schweizer Landwirtschaftsbetriebe im EU-Vergleich. Analyse von Buchungsergebnissen gemäss INLB-Methodik. FAT-Bericht 571. Eidgenössische Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik (FAT), Tänikon.
- Meier, Beat, 2005. Analyse der Repräsentativität im schweizerischen landwirtschaftlichen Buchhaltungsnetz. Messung und Verbesserung der Schätzqualität ökonomischer Kennzahlen in der Zentralen Auswertung von Buchhaltungsdaten, Diss. ETH Nr. 15868. Zürich. 147 S.