

Der Aspekt von Landkäufen ist in der Planung zu beachten

FRICK ■ Der Strukturwandel ist in vollem Gang. In den letzten 15 Jahren sind viele Landwirtschaftsbetriebe in der Schweiz aufgegeben worden – umliegende oder verwandte Betriebe haben «profitiert». Sie sind gewachsen, haben ihre Strukturen gewandelt. Wo vor 15 Jahren inmitten von 17 ha Wiesland ein Anbindestall für 15 Kühe, Jungvieh und Kälber stand, steht heute auf der neu gebauten Güllengrube ein Laufstall für 40 Kühe. Auch Heuraum musste zusätzlich gebaut werden, ein weiterer Traktor angeschafft werden, und ein neuer Doppelschwader war nötig. Natürlich, wie sollten denn die 48 ha bewirtschaftet werden?

Eigenlandanteil liegt oft sehr tief

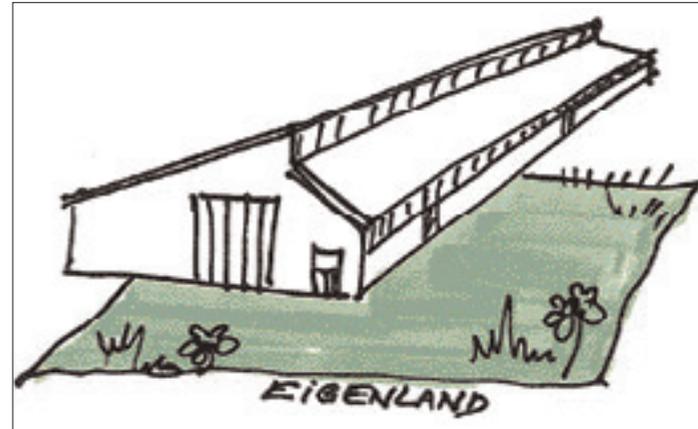
Was sich meistens nicht gewandelt hat, ist das Eigenland. Die Betriebsvergrößerung ge-

schah in den allermeisten Fällen durch Zupachten, nicht selten konnten ganze Betriebe dazu gepachtet werden. Der zweite Schritt, die Vergrößerung des Eigenlands, steht bei vielen Betrieben noch an. Gemäss Meinrad Fischer, Abteilung Bodenrecht des Kantons Zürich, haben Zürcher Betriebe einen durchschnittlichen Eigenlandanteil von 40 bis 45 Prozent. Aber gerade bei grösseren Betrieben, mit 40 ha und mehr landwirtschaftlicher Nutzfläche, liegt der Eigenlandanteil oft unter 30 Prozent. Es kommt immer mal wieder vor, dass er von Betrieben hört, die Land, das sie vorher in Pacht hatten, kaufen «müssen». Ein eigentlicher Trend in diese Richtung ist laut Fischer jedoch bis heute noch nicht feststellbar.

Aber nicht nur die bäuerliche Gesellschaft hat sich in den letzten 15 Jahren gewandelt. Auch die übrige Gesellschaft wandelt

sich. Wo eine Erbengemeinschaft von Geschwistern besteht, deren Eltern noch selber einen Betrieb bewirtschaftet haben, bestehen oft noch tiefe emotionale Bindungen an das Land. Ein Verkauf kommt gar nicht in Frage. Geht die Erbengemeinschaft jedoch eine Generation weiter, sind plötzlich sehr viele beteiligt, die Interessen können nicht mehr vereint werden, die emotionale Bindung an das Land ist nur noch schwach. Also beschliesst die Erbengemeinschaft den Verkauf.

Hier kommt ein Riesenproblem auf den anfangs beschriebenen Betrieb zu: Die während einer Generation erwirtschafteten Mittel mussten zwangsläufig in die neue Güllengrube, den Stallbau und die Mechanisierung investiert werden. Der Betrieb verfügt nicht über eine genügend grosse Liquidität, um plötzlich 7 ha (=250 000 bis



Das Verhältnis Eigenland zu Pachtland ist vor dem Bau kritisch zu prüfen.

(Bild Bettina Springer)

500 000 Fr.) kaufen zu können. Die Belehnungsgrenze musste bereits für den Stallneubau ausgeschöpft werden. Der Ertragswert steigt durch einen höheren Eigenlandanteil nicht wesentlich. Die landwirtschaftlichen Kreditkassen können gemäss

Richtlinien keine Kredite für Landkäufe gewähren.

Welche Überlegungen vor einem Bau nötig sind

Wo also das Geld hernehmen? Bei anstehenden Neuerungen auf dem Betrieb muss bei der

Tragbarkeitsberechnung und Finanzierungsplanung unbedingt eine Rückstellung für Landkäufe mit einberechnet werden. Jeder Betriebsleiter sollte das Verhältnis von Eigenland und Pachtland überprüfen. Pachtet er von vielen kleineren Verpächtern ist das Risiko besser verteilt. Hängt ein grosser Teil der Nutzfläche von einem einzelnen Verpächter ab, so kann eventuell das Gespräch mit dem Verpächter gesucht werden, und vor dem Bau eines neuen Stalls ein Pachtvertrag mit einer möglichst langen Laufzeit unterzeichnet werden. So ist der Pächter geschützt, denn Kauf bricht Pacht im Normalfall nicht, der Betrieb steht längerfristig auf soliden Beinen. Andernfalls ist die Investition in Gebäude in Frage zu stellen.

*Bettina Springer,
FiBL-Beratung*

bettina.springer@fibl.org