

## Wirtschaftliches Bauen

Künftige Herausforderungen an Bauten in der Landwirtschaft  
Was ist tragbar, finanzierbar und rentabel?

Thomas Haas, BBZN Hohenrain

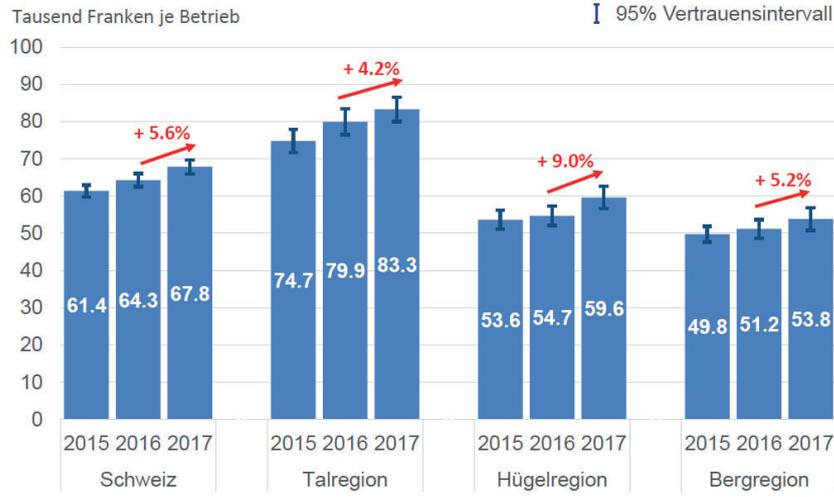
Berufsbildungszentrum  
Natur und Ernährung | [bbzn.lu.ch](http://bbzn.lu.ch)

### Ablauf

- Wirtschaftlichkeit
- Begriffe
- Tragbarkeit
- Kreditkasse
- Finanzierung
- Rentabilität
- Betriebswirtschaftliche Planung
- Ausblick

# Wirtschaftlichkeit der Landwirtschaft

## Landwirtschaftliches Einkommen

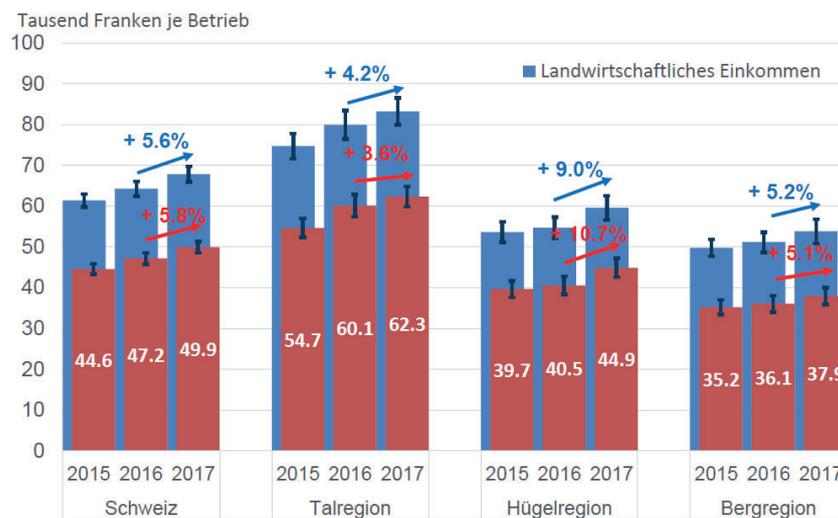


Buchhaltungsergebnisse 2017 | 41. Agrarökonomie-Tagung Agroscope 2018  
Dierk Schmid | © Agroscope, Tänikon 1, 8356 Ettenhausen

15

# Wirtschaftlichkeit der Landwirtschaft

## Arbeitsverdienst pro Arbeitskraft



Buchhaltungsergebnisse 2017 | 41. Agrarökonomie-Tagung Agroscope 2018  
Dierk Schmid | © Agroscope, Tänikon 1, 8356 Ettenhausen

17

# Wirtschaftlichkeit

- > Bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit wird überprüft, ob der entstehende Aufwand mit dem zusätzlichen Ertrag und/oder Aufwandreduktion mindestens gedeckt ist.
- > Wirtschaftlich ist eine Investition, wenn das Einkommen der Unternehmerfamilie dadurch zunimmt.

# Tragbarkeit

- > Mit der Tragbarkeitsrechnung wird überprüft, ob die Folgekosten einer Investition die Existenz eines Betriebes verbessern oder gefährden.
- > Ohne Tragbarkeit keine Investition!!!

# Finanzierbarkeit

- Die Finanzierbarkeit zeigt auf, wie der Mittelbedarf, welcher durch eine Investition ausgelöst wird, gedeckt werden kann.
- Eine Investition ist finanzierbar, wenn die notwendigen Finanzmittel beschafft werden können.

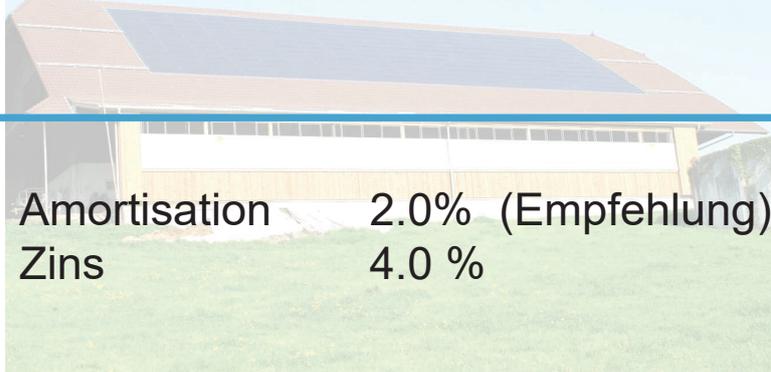
# Rentabilität

- Durch die Bewertung des Arbeitsaufwands der familieneigenen Arbeitskräfte mit einem Lohnanspruch wird die Veränderung des kalkulatorischen Gewinns/Verlustes ermittelt.
- Führt die Investition zu einer Erhöhung des kalkulatorischen Gewinns, ist diese rentabel.

# Tragbarkeitsberechnung

Amortisation	4.0%
Zins	5.0 %

Zustimmung Lawa  
(Landwirtschaft und Wald)



Belastungsgrenze BGG

Amortisation	2.0% (Empfehlung)
Zins	4.0 %

## Gesuchsabwicklung Kreditkasse

- > Telefonischer Kontakt bei Finanzierungsfragen
- > Einreichung eines schriftlichen Gesuches mit den erforderlichen Unterlagen [www.kreditkasse.ch](http://www.kreditkasse.ch)
- > Betriebsexpertise Kreditkasse (2 - 5 Monate)
- > Ausarbeitung Kreditvorlage durch Kreditkasse unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grundlagen

# Gesuchsabwicklung Kreditkasse 2

- > Besprechung des Antrages mit Geschäftsführer
- > Nachbesprechung bei LK mit Gesuchsteller-Ehepaar
- > Weiterleitung Unterlagen an mitfinanzierende Bank
- > Antrag an Vorstand / Entscheid des Vorstandes
- > Beitrags-, Kredit-, Bürgschaftszusicherung
- > Sicherstellung (Grundpfand, Bürgschaft usw.)
- > Frühester Baubeginn
- > Auszahlung
- > Controlling, Einfordern und Beurteilen der Buchhaltung

# Starthilfe und Hochbau der Kreditkasse

<b>Investitionskredit für die Starthilfe *</b>	Standard-Arbeitskräfte	0.60 - 0.99	1.00 - 1.24	1.25 - 1.49	pro weitere 0.25	4.75 - 4.99	5.00 und höher
	Pauschalen	100'000	110'000	120'000	(+) 10'000	260'000	270'000
<b>Investitionskredit für Wohnhäuser</b>	Wohnungen	Betriebsleiter und Altenteil		Betriebsleiter		Altenteil	
	Pauschalen	200'000		160'000		120'000	
<b>Gebäude für RGVE</b>	Zone	Talgebiet		Hügelzone und Bergzone I		Bergzonen II - IV	
	Bund und Kanton	Beitrag	Investitionskredit	Beitrag	Investitionskredit	Beitrag	Investitionskredit
Maximale Investitionshilfe je Betrieb	Stall	-	keine Limite	310'000	keine Limite	430'000	keine Limite
<b>Ökonomiegebäude für Raufutter verzehrende Tiere</b>							
Maximale Investitionshilfe je GVE	Sockelbeitrag	-	-	15'000	-	20'000	-
	je GVE	-	9'000	6'100	6'000	8'800	6'000
<b>Einzelne Elemente **</b>							
Stall	Sockelbeitrag	-	-	15'000	-	20'000	-
	je GVE	-	6'000	3'000	4'000	4'800	4'000
Heu - und Siloraum	m3	-	90	30	50	40	50
Hofdüngeranlage	m3	-	110	45	75	60	75
Remise	m2	-	190	50	115	70	115

# Starthilfe und Hochbau der Kreditkasse

Alpgebäude **		Beitrag Bund und Kanton	Investitionskredit	
Maximale Investitionshilfen je GVE		4'940	6'000	
Alphütte Wohnteil	Alpen für Jungvieh und bis 59 GVE gemolkene Tiere	48'070	66'000	
	Alpen ab 60 GVE gemolkene Tiere	72'200	96'000	
Räume und Einrichtungen für die Käsefabrikation und -lagerung pro GVE gemolkene Tiere		1'463	2'100	
Stall, inkl. Hofdüngerlager pro GVE		1'463	2'400	
Schweinegestall, inkl. Hofdüngerlager pro Mastschweineplatz (max. 1 Pl. / GVE gemol. Tiere)		437	540	
Ökonomiegebäude für Schweine- und Geflügelställe		Einheit	Investitionskredit ohne BTS	Investitionskredit mit BTS
Zuchtschweine inkl. Nachzucht und Eber		GVE	5'600	6'600
Mastschweine		GVE	2'700	3'200
Legehennen		GVE	4'050	4'800
Aufzucht- und Mastgeflügel sowie Truten		GVE	4'800	5'700
Bemerkungen:	* Eine Starthilfe unter 1.00 SAK wird nur in Gebieten nach Art. 89 Abs. 2 LwG gewährt.			
	** Die Summe der einzelnen Elemente darf keinesfalls höher sein, als die maximale Investitionshilfe je GVE.			
	*** Die Summe der Beiträge für ökologische Ziele ist je Betrieb auf 50'000.- begrenzt.			

## Die Finanzierung braucht Zeit

- langfristige Investitionsplanung
- Mögliche Quellen abklären
- Eigenmittel / laufende Rechnung
- Eigenleistungen
- Kreditkasse
- Berghilfe / Stiftungen
- private Darlehen
- Bankfinanzierung
- alternative Finanzierungen



# Unterlagen für Geldgeber

- Angaben zum Projekt
- Kostenvoranschlag / Offerte
- aktueller Jahresabschluss (1-3)
- Gutachten Kreditkasse
- Steuererklärung
- Grundbuchauszug
- Schatzung
- Budget / Planerfolgsrechnung



# Absicherung

- Blanko
- Grundpfandsicherheiten
- Inhaber-Schuldbriefe
- Grundpfandverschreibung
- Register-Schuldbriefe
- Belastungsgrenze anhand Reglement 2018
- Provisorische Belastungsgrenze: Dienststelle Steuern
- Überschreitung Belastungsgrenze: Genehmigung lawa

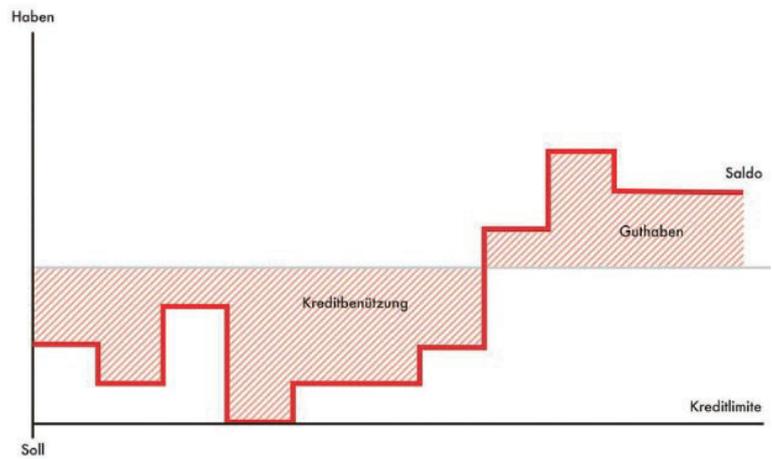
**Grundbuchamt Luzern Ost**  
**Geschäftsstelle Hochdorf**  
Hauptstrasse 5  
6280 Hochdorf  
Telefon: 041 318 12 50  
gbho@lu.ch  
www.grundbuch.lu.ch

Auszug  
aus dem Grundbuch

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Rothenburg	101	Liegenschaft	Nein
Neuenkirch	102	Liegenschaft	Nein

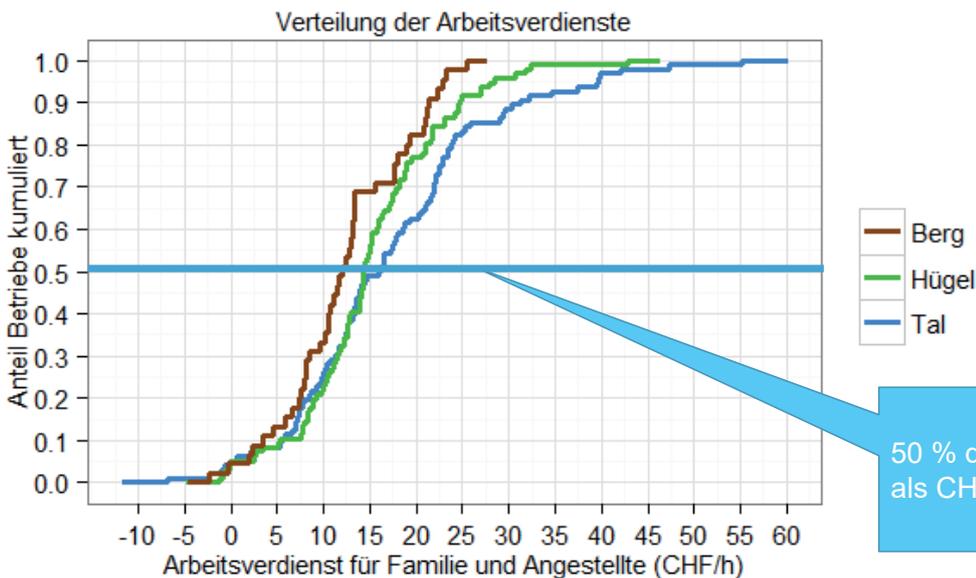
# Teure Finanzierungen

- Leasing
- Abzahlungsverträge
- Lieferanten
- Kunden
- Kontokorrent



# Rentabilität

## Arbeitsverdienste Milchwirtschaft 237 Betriebe (2018)



50 % der Betriebe verdienen weniger als CHF 15.- pro Stunde

# Betriebswirtschaftliche Planung

- > Betriebsvoranschlag  
(Programm Agridea, Validierung durch BLW)
- > Stufe Erfolgsrechnung: Wirtschaftlichkeit
- > Stufe mehrjähriger Finanzplan: Tragbarkeit
- > Wiedererkennung für Landwirte:  
Programm in allen Ausbildungsstufen verwendet
- > Vergleiche mit ART und Vorjahren
- > Ergänzend
  - Vollkostenrechnung
  - Businessplan
  - Betriebskonzept

# Betriebswirtschaftliche Planung

- > Verfügbare Flächen
- > Raum Tiere, Vorräte, Nährstoffe
- > Berechnung Deckungsbeitrag DB
- > Direktzahlungen, andere Erträge
- > Mechanisierung, Gebäude
- > Schuldzinsen / Zinsanspruch
- > Lohnkosten
- > Privatverbrauch / Lohnanspruch
- > Finanzierungsplan, Abzahlung
- > Arbeitsbelastung

Verkauf Mastriender		Gersteverkauf
Fleisch an Haushalt		Gerste an Masttiere
Verkauf Schlachtkuh		
Kuhbeiträge		Extensobeiträge
<b>= Tot. Erträge</b>		<b>= Tot. Erträge</b>
Futter		Dünger
Tierarzt		Pflanzenschutz
Besamung		Saatgut
Verschiedenes		Trocknung
<b>= Tot. Direktkosten</b>		<b>= Tot. Direktkosten</b>
<b>= vergleichbarer DB</b>		<b>= vergleichbarer DB</b>

# Ausblick

- > Zinsen könnten steigen
- > Ertragswerte und Belastungsgrenze für zweite und folgende Wohnungen steigen
- > Agrarpolitik 22+
  - Wohnbauförderung könnte wegfallen
  - Belastungsgrenze könnte gelockert werden
  - Investitionen führen länger zu Aufwertungen
- > Risikoanalyse aktualisieren

21

Berufsbildungszentrum  
Natur und Ernährung [bbzn.lu.ch](http://bbzn.lu.ch)

## Vielen Dank für die Aufmerksamkeit



22

Berufsbildungszentrum  
Natur und Ernährung [bbzn.lu.ch](http://bbzn.lu.ch)