



Merkblatt Gewächshausmiete

Die Eigenschaften von Bauten und Einrichtungen zum geschützten Anbau von Gemüse- und Beerenkulturen sind sehr vielfältig, wobei die Spezialisierung immer weiter voranschreitet. Es handelt sich immer häufiger um Hightech-Anlagen, welche den Ansprüchen der Betriebsleiter, der Kulturen und der Absatzmärkte gerecht werden sollen. Allerdings unterliegen die Einrichtungen einer raschen (technischen) Alterung. Im Gegenzug können einfache Bauten genauso einen Mehrwert bringen.

In der Regel werden Bauten und Einrichtungen für den geschützten Anbau durch den Bewirtschafter erstellt. Bei der Verpachtung eines ganzen Betriebes oder der Aufgabe der Bewirtschaftung stellt sich jedoch die Frage, zu welchem Preis die Infrastruktur einem neuen Bewirtschafter zur Verfügung gestellt werden kann oder soll.

Dieses Merkblatt geht NICHT auf die Unterschiede zwischen Nutzung, Miete, Pacht oder ähnlichen Begriffen ein! Es fasst betriebswirtschaftliche Überlegungen und Berechnungsansätze zusammen und soll einen Anhaltspunkt für die Vereinbarung der Entschädigung¹⁾ in Abhängigkeit von Kosten und Nutzen geben.

In diesem Merkblatt betrachtete Methoden zur Ermittlung der Entschädigung:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| • Mietwert respektive Pachtzins | Basierend auf der Anleitung zur Schätzung des landw. Ertragswertes |
| • Ansätze gemäss ProfiCost Gemüse | Unter Anwendung des in ProfiCost enthaltenen Berechnungsrasters |
| • Durchschnittliche Kosten pro Jahr | Berechnungsschema zur Verteilung der Anfangsinvestition |
| • Effektive Kosten pro Jahr | Unter Berücksichtigung sämtlicher, im betroffenen Jahr anfallenden, Kosten |

Unterscheiden Sie:

bezüglich dem Gebäude zwischen

- Rohbau und Einrichtung
- sowie deren Art und Zustand;

bezüglich den anfallenden Kosten zwischen

- Unterhaltskosten und Eigentümerlasten
- sowie deren Höhe und Nutzen²⁾.

Im Sinne der Transparenz empfehlen wir, eine fachkundige, neutrale Person mit der Bewertung zu beauftragen oder die Bewertung zumindest gemeinsam (Eigentümer und zukünftiger Bewirtschafter) und nach den Kriterien der gewählten Methode vorzunehmen und zu besprechen.

Dabei sind die oben erwähnten Unterschiede zu machen, zu diskutieren und soweit möglich schriftlich festzuhalten.

¹⁾ Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Beispielwerte für spezifische Situationen.

²⁾ Wobei der Nutzen in Verbindung mit der vereinbarten Nutzungsdauer sowohl für die Kostenübernahme durch den Eigentümer (z.B. Kosten, die eine höhere Entschädigung rechtfertigen und für alle möglichen Pächter nützlich sind) als auch den Pächter (z.B. kulturspezifische Einrichtung, bei garantierter Nutzungsdauer oder welche leicht ausgebaut werden kann) sprechen kann.

Mietwert

Der Mietwert stellt die Grundlage für die Berechnung von Ertragswert und Pachtzins dar. Die Mietwertansätze finden Sie in der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes oder in Publikationen wie dem Wirz Handbuch oder dem REFLEX von AGRIDEA.

Der Mietwert berücksichtigt den Typ, das Absatzpotential, die Zweckmässigkeit und die Lage, nicht aber Alter und Zustand eines Gewächshauses. Letztere werden im Ertragswert berücksichtigt. Heizanlage und Bewässerungsbassin sind in den Mietwerten enthalten, werden aber bei der Ermittlung der Fläche nicht berücksichtigt.

So ergeben sich, für Gewächshäuser mit gutem Absatzpotential, an guter Lage und welche sehr zweckmässig ausgerüstet sind, Mietwerte von:

- CHF 12.70 / m² / Jahr für Glasgewächshäuser mit Warmwasserheizung;
- CHF 10.00 / m² / Jahr für Foliengewächshäuser mit Warmluftheizung (mehrschiffig);
- CHF 6.60 / m² / Jahr für Folientunnel mit Warmluftheizung.

Einfache Folientunnel ohne festes Fundament oder mit weniger als 6 m Schiffbreite werden als Inventar bewertet und somit nicht über einen Mietwert.

Gewächshäuser, mit Ausnahme der Folientunnel (Hochtunnel) müssen hochtechnisiert (vollklimatisiert, CO₂-Begasung, usw.) ausgestattet sein um das Kriterium „sehr zweckmässig“ zu erfüllen.

Pachtzins

Zur Ermittlung des Pachtzinses für ein einzelnes Gewächshaus, selbstverständlich mit dem darunter liegenden Boden, kommt der Mietwert zur Anwendung („parzellenweise Verpachtung“). Der Pachtzins für ein Gewächshaus als Bestandteil einer „Gewerbepacht“ wird nach einer Formel, basierend auf dem Ertragswert (= kapitalisierter Mietwert), der Restnutzungsdauer und dem Zustand des Gewächshauses ermittelt und berücksichtigt die Verpächterlasten.

Da der Pachtzins der entsprechenden Gesetzgebung untersteht, wird an dieser Stelle nicht weiter darauf eingegangen. Kontaktieren Sie hierzu bitte Ihren Ertragswertschätzer oder Ihre Ertragswertschätzerin respektive die in Ihrem Kanton zuständige Stelle für Pachtrechtfragen.

Ansätze gemäss ProfiCost Gemüse (Ausgabe 2018)

Das Vollkostenberechnungstool ProfiCost Gemüse (www.proficost.ch) beinhaltet Angaben zu den Kosten für Gewächshäuser. Diese Angaben sind jedoch Teil der gesamten Kalkulation und richten sich grundsätzlich an Eigentümer, welche die Infrastruktur selber nutzen. So sind in den Berechnungen **Anteile für Reparatur und Versicherungen enthalten** und gegenüber den Mietwerten enthalten die Ansätze je m² keinen Wert für das darunterliegende Kulturland. Die **Abschreibungsdauern** unterscheiden sich deutlich: Pachtzinsschätzung: z.B. 30 Jahre für ein Glasgewächshaus; ProfiCost Gemüse: 18 Jahre für ein Glasgewächshaus und 10 Jahre für die festen Einrichtungen!

Diese Werte enthalten wertvolle Überlegungen und geben im Rahmen dieses Merkblattes einen Anhaltspunkt bezüglich Festlegung der Entschädigung.

So ergeben sich Ansätze von:

- CHF 19.70 / m² / Jahr für Glasgewächshäuser;
- CHF 17.80 / m² / Jahr für Foliengewächshäuser mit Warmluftheizung (mehrschiffig);
- CHF 12.60 / m² / Jahr für Folientunnel ohne Heizung.

Selbstverständlich sind diese Werte an Hand einer Vielzahl an Kriterien (vgl. „Kalkulationsgrundlagen“ im Vollkostenberechnungstool) zustande gekommen und lassen sich nicht pauschal auf ein beliebiges Gewächshaus anwenden. Wie in anderen Betriebszweigen der Landwirtschaft, zeigt sich auch hier, dass die Vorstellung der Eigentümer und die Mietwerte deutlich auseinander liegen (vgl. Abschnitt Mietwert in diesem Merkblatt).

Durchschnittliche Kosten pro Jahr

Diese Methode verteilt die angefallenen Investitionskosten über einen vorgegebenen Zeitraum und sorgt so für eine gleiche Behandlung von Jahr zu Jahr. In jedem Jahr der Nutzung hat das Gewächshaus für den Eigentümer einen fixen Wert, unabhängig davon, wie hoch die Verschuldung ist, wer es bewirtschaftet oder welchen Ertrag es abwirft.

Die durchschnittlichen Kosten werden ermittelt auf Grund:

- der Investitionssumme;
- dem Zielwert;
- dem Abschreibungszeitraum;
- einem Kapitalzinssatz, unabhängig von den Finanzierungsquellen;
- den jährlichen Kosten (Versicherung, Steuern).

Baujahr	2018				
Jahr der Auflösung					Glas
Investitionssumme gem. Bauabrechnung	CHF 2'000'000.00	1)	Annahme gemäss ProfiCost Gemüse für 1 ha		
davon Subventionen	-	2)			
Nettoinvestition	= CHF 2'000'000.00	3)			
Abschreibung pro Jahr	= (3) - 5) / 6) CHF 132'450.33	4)			
Zielwert	CHF -	5)			
Abschreibungszeitraum	15.1 Jahre	6)	Mischrechnung für Rohbau und Einrichtung		
Kapitalzinssatz	3.000%	7)		18 Jahre	10 Jahre
Abschreibung pro Jahr	CHF 132'450.33	= 4)			
= Nettoinvestition / Abschreibungszeitraum					
Verzinsung abzuschreibendes Kapital	CHF 36'000.00	= 3) - 5) * 0.6 * 7)			
= Nettoinvest. ./ Zielwert * 0.6 * Kapitalzins.					
Verzinsung Zielwert	CHF -	= 5) * 7)			
= Zielwert * Kapitalzinssatz					
jährliche Kosten (Versicherung/Steuern)					
durchschnittliche Gebäudekosten pro Jahr	CHF 168'450.33			16.85	pro m2

So ergeben sich, mit den im ProfiCost Gemüse angenommenen Investitionskosten, Ansätze von:

- CHF 16.85 / m² / Jahr für Glasgewächshäuser;
- CHF 14.22 / m² / Jahr für Foliengewächshäuser mit Warmluftheizung (mehrschiffig);
- CHF 10.38 / m² / Jahr für Folientunnel ohne Heizung.

So lassen sich kostendeckende Ansätze für die überbetriebliche Nutzung oder die Nutzung durch Dritte von Gewächshäusern ermitteln. Wertvermehrenden Investitionen sollte mit einer Aktualisierung der Ansätze Rechnung getragen werden. Die Unterhaltungspflichten des Eigentümers werden in dieser Methode nicht explizit abgegolten. In Anlehnung an ProfiCost Gemüse ist mit Unterhaltskosten in der Höhe von 2-4 % der Investitionssumme zu rechnen, wobei dies nicht nur die Verpächterlasten umfasst! Zudem ist zu bedenken, dass die Infrastruktur unterhalten werden muss, um deren Wert zu erhalten, sprich den Wert und die Entschädigung bis zum letzten Jahr der Abschreibungsdauer zu rechtfertigen.

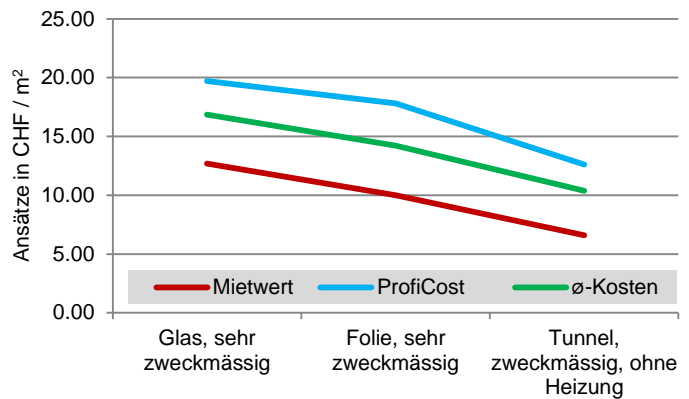
Effektive Kosten pro Jahr

In der überbetrieblichen Zusammenarbeit wenden die Betriebsleiter gerne diese Methode an, da sie die anfallenden Kosten von Jahr zu Jahr deckt. Allerdings wird so der Abschreibung und vor allem der **Schuldentilgung** eine noch grössere Bedeutung beigemessen. Der Zinssatz muss mit dieser Methode nicht vorhergesagt werden. Wird jedoch das Gewächshaus nicht über dessen gesamte Nutzungsdauer durch die gleiche Person bewirtschaftet, werden die Jahre untereinander nicht gleich behandelt (Stand der Schulden, Art der Finanzierung, usw.).

Aus Gründen der Liquidität oder der Tragbarkeit eines Projekts kommt diese Methode relativ häufig zur Anwendung, wobei sie betriebswirtschaftlich und bei objektiver Betrachtung einer Investition nicht die erste Wahl sein sollte.

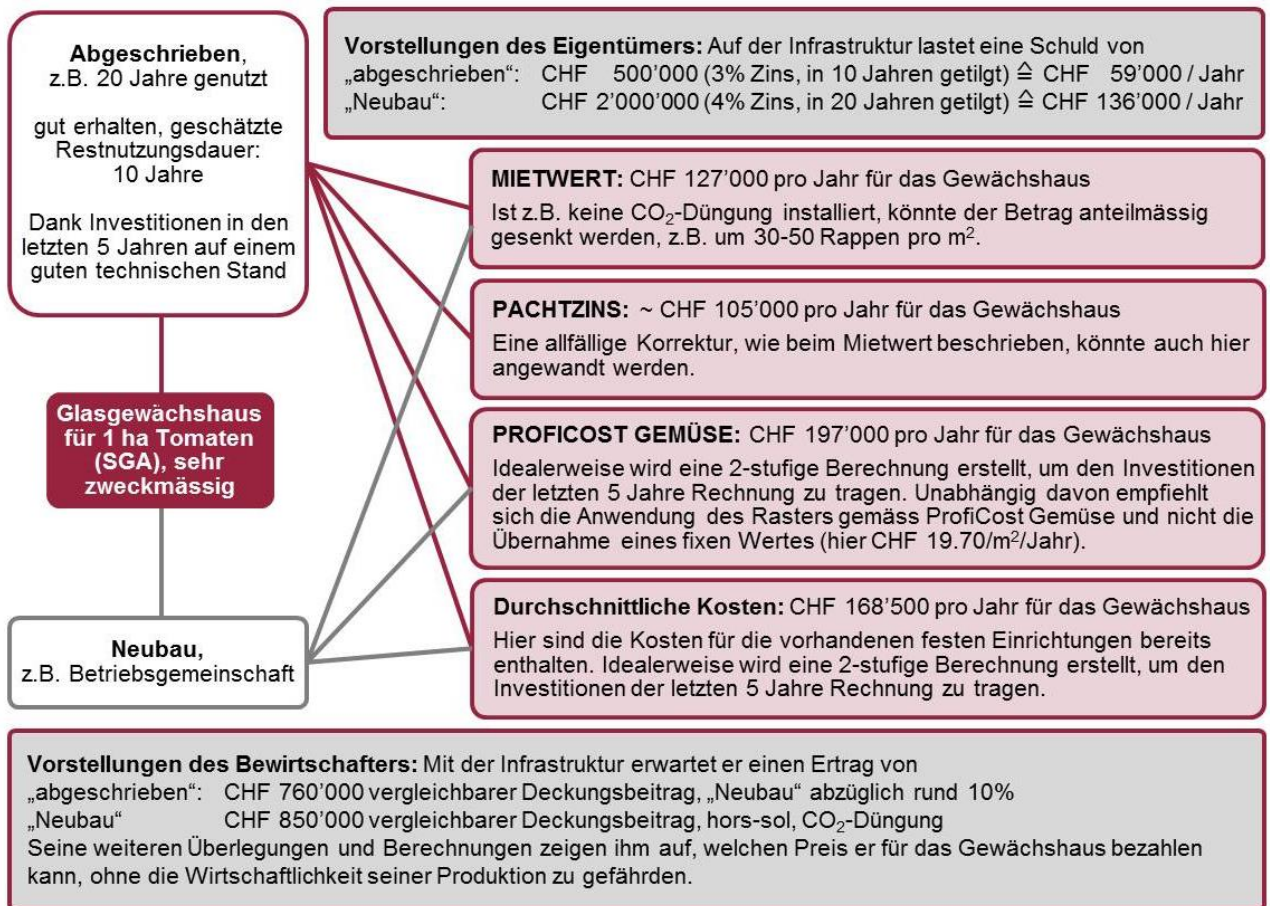
Die Qual der Wahl

Die Werte gemäss ProfiCost Gemüse (blau), welche in der nebenstehenden Grafik am höchsten sind, schliessen zusätzlich zu den Kosten der Investition auch Unterhaltskosten ein (vgl. Abschnitt „Ansätze gemäss ProfiCost Gemüse“ in diesem Merkblatt).



Wird in der Berechnung der durchschnittlichen Kosten pro Jahr ein Restwert als Zielwert eingesetzt oder die Nutzungsdauer erhöht, nähert sich die Kurve (grün) den Mietwerten (rot) an.

Nachstehende Graphik zeigt nochmals die Komplexität der Wahl der Entschädigungsmethode auf, soll aber gleichzeitig eine Art Leitfaden durch die Verhandlungen darstellen:



In Abhängigkeit der zu beurteilenden **Infrastruktur**, deren **Nutzen**, den anfallenden **Kosten** und dem Verhältnis zwischen **Eigentümer** und **Bewirtschafter** (Gemeinschaft, Pacht, usw.) können sich die Argumente für die getroffene Wahl unterscheiden.

Herausgeber

Landwirtschaftliches Institut des Kantons Freiburg, Landwirtschaftliches Beratungszentrum, Route de Grangeneuve 31, 1725 Posieux

Autor: Tobias Anliker, Betriebsberater, 026 305 58 16, tobias.anliker@fr.ch

Dies ist eine Publikation im Rahmen des Projekts „Betriebswirtschaftliche Unterstützung für den Gemüsebau 2015-17“, welches von der Schweizerischen Zentralstelle für Gemüsebau (SZG) koordiniert wird.