# Neue Wege zur **Finanzierung**

Einige Landwirte haben es geschafft, Kapital von finanzstarken Investoren einzuwerben. Das bäuerliche Bodenrecht lässt dies unter bestimmten Voraussetzungen zu. Riskieren wir damit den Ausverkauf der Landwirtschaft?

ie Regeln des Schweizer Bodenrechts zur Finanzierung in der Landwirtschaft sind ein zweischneidiges Schwert. Auf der einen Seite stellen sie sicher, dass landwirtschaftliche Nutzfläche in bäuerlicher Hand bleibt und nicht von gierigen Investoren geschluckt wird. Auf der anderen Seite gibt es Landwirte, die auf externe Geldgeber angewiesen sind, wenn sie ihren Betrieb für die Zukunft rüsten wollen. Sind die Regeln zu streng, müssen diese Betriebe über kurz oder lang aus der Landwirtschaft ausscheiden.

Wir haben uns daher umgesehen: Unter welchen Bedingungen dürfen Landwirte die im bäuerlichen Bodenricht festgehaltene Belastungsgrenze überschreiten? Und wie stellen sie dabei sicher, dass die Investoren nicht

Stallerweite-

Kosten liegen

meist höher

Belastungs-

rung: Die

als die

arenze.

plötzlich Land und Hof besitzen?

Der erste Ansprechpartner für Kredite ist meistens die Bank. Sie vergibt diese in der Regel gegen Grundpfandsicherheiten – sprich: als Hypotheken - und muss sich dabei nach dem Ertragswert der Betriebe richten: Bei 135 % des Ertragswertes liegt die sogenannte Belastungsgrenze. Kredite, die darüber hinausgehen, dürfen Landwirte eigentlich nicht mit einem Grundpfandrecht besichern.

### Ausnahmen möglich

Dabei gibt es aber Ausnahmen. Zu diesen zählen die zinsfreien Investitionskredite von Bund und Kantonen sowie die Darlehen der Stiftung für Wohneigentumsförderung (SFWE). Beide Arten von Krediten dürfen über

Grundpfand besichert werden, selbst wenn der Betrieb dadurch die Belastungsgrenze überschreitet. Ausserdem darf der Betrieb den Gewinnanspruch der Miterben in Grundpfandsicherheiten oder Schuldbriefe umwandeln, wenn er ihn nicht auszahlen möchte oder kann. Alle Grundpfandsicherheiten und Schuldbriefe zusammen sollten den Verkehrswert des Betriebes aber nicht überschreiten.

Aber auch für andere Kapitalgeber gibt es Ausnahmen: Kann der landwirtschaftliche Betrieb darlegen, dass er ein Darlehen trotz Überschreitung der Belastungsgrenze tragen kann, darf er auch dieses mit einem Grundpfandrecht besichern. Dafür muss er ein schriftliches Betriebsbudget aufstellen und vom Kanton bewilligen lassen. Nicht relevant ist die Belastungsgrenze hingegen, wenn der Landwirt kein Grundpfand benötigt zum Beispiel für private Darlehen oder eine zugelassene Bürgschaftsgenossenschaft für die Hypothek bürgt. In der Regel verlangen in diesem Fall sowohl die Bank als auch die Genossenschaft ebenfalls ein Betriebsbud-

Kommt auch das für den Betrieb nicht in Frage, sind die Alternativen dünn gesät. Gerade bei den kapitalintensiven Investitionen im Bereich der

erneuerbaren Energien stossen manche Betriebe mit den klassischen Finanzierungsmethoden an Grenzen. Ein Ausweg könnte hier die Gründung einer Aktiengesellschaft sein (siehe Reportage unten). Aber auch die Beteiligung von Kunden und Menschen aus der Region am Betrieb stellt einen vielversprechenden Ansatz dar (siehe Reportage S. 10). Wie man sich bei diesen Ansätzen vor einer Überschuldung schützen kann, erklärt Martin Würsch vom Schweizer Bauernverband auf Seite 10.

Verkehrswert Gewinnanspruch Investitionskredit **SFWE** Belastungsgrenze Bank-Hypothek Ertragswert

Grundpfandsicherheiten oberhalb der Belastungsgrenze dürfen Landwirte an Banken nur im Ausnahmefall abgeben.

## **Bio-Gemüse dank Biogas-AG**

ndlich steht sie: Lucy und David Mauer aus Diessbach im Kanton wollten schon seit 2005 eine Biogasanlage bauen. Denn auf ihrem Bio-Gemüsebetrieb in Diessbach im Kanton Bern verbrauchten sie viel Heizöl für die Gewächshäuser, welche rund eine der insgesamt 20 ha des Betriebes einnehmen. Gleichzeitig verliess ihr Grünabfall ungenutzt den Hof. Mit der energetischen Verwertung des Grünabfalls in der Biogasanlage wollten sie einen Stoffkreislauf auf ihrem Hof schließen – und unabhängiger vom schwankenden Ölpreis werden.

Schnell war ihnen jedoch klar: Das wird nur etwas mit einem finanzstarken Partner. Denn für die geplante Anlage mit 250 kW elektrischer Leistung rechneten sie mit einem Investitionsbedarf von ca. 4,3 Millionen Franken. Durch einen Biogasanlagebauer lernten sie die Schweizer Firma EOS - die heute zu Alpiq gehört - kennen.

In Zusammenarbeit entstand ein interessantes Konzept: Die Maurers stellen die Fläche für eine Biogas-AG zur Verfügung, indem sie eine Dienstbarkeit für die AG im Grundbuch eintragen lassen. Maurer erhält einen Bewirtschaftervertrag - kümmert sich also um den Betrieb der Anlage - und kann zudem die Abwärme günstig kaufen und seine Gewächshäuser damit heizen. So könne er die Anlage voll in seine Betriebsabläufe integrieren, ohne das Kapital aufbringen oder finanzielles Risiko tragen zu müssen.

Obendrein gewährte ihm die Firma aufgrund seiner bisherigen Investitionen in die Planung eine Beteiligung von ca. 10% an der neuen AG.

Die Maurers waren schnell von der Idee überzeugt. Die Papiere für ihre AG-Beteiligung, den Bewirtschaftersowie den Wärmeabnahmevertrag legte ihnen die Firma unterschriftsreif



vor. «Mit den richtigen Leuten geht so etwas unkompliziert und schnell», erinnert sich David Maurer, der auf die Unterstützung durch einen eigenen Rechtsanwalt verzichtete.

Der Kanton Bern hatte keine Vorbehalte gegenüber der AG, weil die Bewirtschaftung der Anlage durch den Landwirt vertraglich sichergestellt war. Andere Kantone sehen hingegen das Selbstbewirtschafterprinzip verletzt, sobald ein Investor mehr als ein Drittel der Anteile an einer solchen AG hält. Ein möglicher Ausweg wäre hier, eine Bauzone für die Biogasanlage auszuweisen. Sie untersteht nicht dem Bäuerlichen Bodenrecht und ermöglichen eine höhere Beteiligung von Investoren.

Die Biogasanlage der Maurers ist seit 2011 in Betrieb. Während der Bauphase stieg die Firma EOS aus dem Bereich der erneuerbaren Energien aus. Die Firma Greenwatt aus dem Kanton Freiburg übernahm alle ihre Anteile und Verträge. Mauer füttert die Anlage mit Grünabfällen, Gülle von umliegenden Betrieben sowie Reststoffen aus einer Molkerei und einer Mühle. Die Abwärme nutzt er selbst, das Gas verwendet Greenwatt zur Verstromung. Dafür erhält die Firma eine kostendeckende Einspeisevergütung (KEV) vom Bund.

Nach eigenen Berechnung der Maurers kommt sie das Konzept insgesamt derzeit nicht günstiger als die Ölheizung. Dafür sind sie immun gegen steigende Ölpreise. Und weil sie so viel ihres Biogemüses wie möglich direkt vermarkten möchten, bringt die Biogasanlage auch einen Imagevorteil. Lucy Maurer berichtet, dass die Kunden schon einmal nachfragen, wie die Maurers z.B. im Mai Tomaten anbieten können. «Schön, wenn man dann nicht antworten muss: dank der Ölheizung», findet sie.

Mit der **Biogasanlage** heizen die Maurers ihre Gewächs-

## «Kunden tragen unseren Betrieb»

**Herman Lutke** Schipholt hat zinsfreie Darlehen von Privatleuten erhalten - und ist davon nicht überrascht.



Die strengen Regeln des Schwei-zer Bodenrechts zur Belastungsgrenze haben einen Sinn: Landwirte sollen sich an der Last der Zins- und Tilgungszahlungen nicht übernehmen.

Was aber, wenn die Darlehensgeber keine Zinsen oder Sicherheiten haben wollen? So geschehen bei Landwirt Herman Lutke Schipholt. der seit 1997 den Randenhof im Kanton Schaffhausen bio-dynamisch bewirtschaftet. Die 27 ha Fläche des Betriebes pachtet er. In den letzten Jahren erweiterte er den Betrieb auf 50 ha. Außerdem baute er die Käserei neu, um die

Milch von seinen 20 Kühen der originalen Braunvieh-Rasse besser verarbeiten zu können. Dafür setzte er auf den üblichen Schweizer Investitionsmix: Eigenmittel, grundpfandgesichertes Bankdarlehen und ein Investitionskredit. Das reichte aber bei weitem nicht

Und so fasste er einen Plan: Dank seiner Direktvermarktung hatte er guten Kontakt zu seinen Kunden und den Menschen in der Region. Er ließ sie wissen, dass er auf der Suche nach Kapital für seinen Betrieb war. Prompt stieß er auf reges Interesse: 50 Leute übernahmen eine Solidarbürgschaft über jeweils 2000 Fran-

ken für einen Bankkredit. Weil der Betrieb diesen Kredit dann nicht mehr über ein Grundpfandrecht absichern muss, ist er damit nicht an die Belastungsgrenze gebunden.

Viele weitere Privatpersonen gaben Darlehen, ohne dafür formale Sicherheiten oder Zinsen zu verlangen. «Diese Darlehen sind wie die staatlichen Investitionskredite, nur dass ich sie über einen längeren Zeitraum zurückzahlen kann», erklärt Lutke Schipholt. Die staatlichen Investitionskredite haben meist eine Laufzeit von 12-15 Jah-

Das Erstaunliche: Lutke Schipholt findet die Investitionsbereitschaft der Privatpersonen alles andere als verwunderlich. Die Leute wüssten eben gerne, was mit ihrem Geld eigentlich passiert, wenn sie es investieren. Wegen seiner Wirtschaftsweise würden sie darauf vertrauen, dass ihr Kapital einen positiven Beitrag zur Landschaftsgestaltung und zum Umweltschutz in ihrer Region leistet. Und als Sicherheit reiche es ihnen aus, dass Lutke Schipholt mit seinem Namen und seiner Überzeugung für die richtige Verwendung ihres Vermögens einsteht.

Er glaubt, dass dieses Konzept auch auf Betrieben aufgehen könnte, die nicht nach bio-dynamischen Richtlinien wirtschaften. Bei den Kapitalgebern käme es immer gut an, wenn jemand seinen Be-

## «AG-Beteiligungen können Betriebe stabilisieren»

Martin Würsch ist Leiter von «Agriexpert» im Schweizer Bauernverband.



Beim Schweizer Bauernverband ist man sich der Gefahren einer übermässigen Verschuldung der Landwirtschaft bewusst. Ob der Bund die Gesetze dennoch lockern sollte. haben wir Martin Würsch gefragt.

LANDfreund: Immer mehr Landwirte gründen eine Aktiengesellschaft (AG) um finanzstarke Investoren an Bord zu holen. Bei welcher Art von Projekt halten Sie das für sinnvoll?

Martin Würsch: Die AG-Gründung mit

Partnern kann eine Methode sein, um Neubauten in grösserem Massstab umzusetzen, weil die Steuerlast hier geringer ist und die AG zudem die Mehrwertsteuer gegen die Vorsteuer aufrechnen kann. Wegen der geringeren Steuerlast können Landwirte ihre Schulden rascher tilgen. Die Betriebe sind daher stabiler. Gerade im Bereich der erneuerbaren Energien sind hier in den letzten Jahren einige sinnvolle Projekte entstanden. AG-Gründungen können auch eine gute Lösung darstellen, um Hochnachfolger, andere Familienmitglieder oder führende Kadermitarbeiter am Betrieb zu beteiligen. Auch für die Beteiligung von Kunden oder Gönnern am Betrieb, z.B. über Partizipationsscheine, kann die AG eine gute Grundlage bieten.

**BETRIEBSLEITUNG** 

#### LANDfreund: Bei welcher Art von Projekt sehen sie das eher skeptisch?

Würsch: Wichtig ist, dass sich solche Projekte sinnvoll in den landwirtschaftlichen Betrieb eingliedern und dass die betrieblichen Entscheidungen weiterhin der Landwirt trifft. Wir müssen verhindern, dass die Investoren zu grossen Einfluss nehmen können. Es gibt ausserdem Beispiele, bei denen Abnehmer ihre Lagerhäuser auf dem Betrieb ihrer Lieferanten gebaut haben. Damit sind sie günstig an Bauland gekommen und haben die Lagerungskosten an die Landwirte weitergegeben. So etwas kann nicht das Ziel einer AG-Gründung sein.

#### LANDfreund: Meist setzen die Investoren sämtliche Verträge auf. Welche rechtlichen Details sollten Landwirte vor der Unterschrift überprüfen?

Würsch: Zunächst müssen Sie sicherstellen, dass die Leitung des AG-Betriebes in den Händen des Landwirts bleibt. Er muss über die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft verfügen. In einem Aktionärsbindungsvertrag sollte sich der Landwirt ein Vorkausrecht sichern für den Fall, dass einer der anderen Aktionäre seine Anteile verkaufen möchte. Oft ist es auch sinnvoll, eine Lieferpflicht für allfällige Produkte festzuschreiben, damit der Betrieb z.B. nicht plötzlich ohne die Abwärme aus der Biogasanlage dasteht. Die Verträge sind für jeden Einzelfall individuell auszuarbeiten. Nur wenn alle Details hieb- und stichfest geschrieben sind, ist ausgeschlossen, dass die Investoren plötzlich indirekt oder unter Umgehung des Selbstbewirtschafterprinzips über den Betrieb bestimmen oder gar Land und Hof besit-

LANDfreund: Die Kantone beurteilen landwirtschaftliche Akti-

engesellschaften sehr unterschiedlich. Braucht es auf Bundesebene ein Gesetz, das die Gründung einer landwirtschaftlichen oder gar direktzahlungsberechtigten AG erleich-

Würsch: Wir würden uns gewisse Erleichterungen und eine einheitliche Praxis in den Kantonen wünschen. Einerseits bewilligt man juristische Personen, die dem Selbstbewirtschafter gehören und von ihm geleitet werden, unserer Meinung nach zu restriktiv. Oft verhindert man sinnvolle, dem Bauern und der Landwirtschaft dienende Lösungen über das Realteilungsverbot oder die Voraussetzungen zur Baubewilligung. Für die Zusammenarbeitsformen sind die Ausnahmen der Realteilung für juristische Personen wenig umschrieben. Solche gibt es für Bauten des Pächters oder eines gemeinschaftlich geführten Betriebes. Diese Ausnahmen könnten eine Tür öffnen, um juristische Personen, die mehrheitlich von Selbstbewirtschaftern und Eigentümern des landw. Betriebes beherrscht werden, zu gründen. Andernfalls müsste das BGBB diese Möglichkeit neu als Ausnahme zum Realteilungsverbot schaffen, da den Landwirten die Gründung von Juristischen Personen im Bereich der landw. Tätigkeit nicht verwehrt werden darf

LANDfreund: Wie kann der Bund dazu beitragen, dass Land und Betriebe nicht in den Händen fachfremder Investoren landen? Würsch: Wir schlagen vor, dass neben Auflagen an die Bewilligungen solcher Gesellschaften künftig auch das Handelsregisteramt Meldepflichten erhält, die sicherstellen, dass die Anliegen des BGBB eingehalten werden. So könnte man meldepflichtige Änderungen der Gesellschaft von einer Bewilligung der Landwirtschaftsamts abhängig machen. Das Selbstbewirtschafterprinzip muss natürlich verbindlich bleiben.