

Neues Wohnobjekt häufig günstiger

Betriebswirtschaft / Vor der Anschaffung einer Liegenschaft ist zu beachten, dass ältere, renovationsbedürftige Gebäude Folgekosten verursachen.

BRUGG Am 15. Januar 2021 werden sechs Jahre vergangen sein, seit die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Mindestkurs von 1,20 Franken pro Euro aufgehoben und einen negativen Einlagezins eingeführt hat. Zwischenzeitlich sind die Hypothekarzinsen, besonders die langfristigen, weiter gesunken. Der hypothekarische Referenzzinssatz sank von 2% auf 1,25%. Durch die tiefen Zinsen stiegen die Immobilienpreise für nichtlandwirtschaftliche Liegenschaften stetig. Während des Lockdowns im Frühling wurde mit der unsicheren Arbeitsmarktlage eine Stabilisierung der Immobilienpreise erwartet. Das Gegenteil ist eingetroffen. Die Nachfrage ist im Verhältnis zum Angebot enorm gestiegen und die Preise für Wohnneigentum stiegen überdurchschnittlich an. Nebst den tiefen Zinsen und dem Wunsch nach den eigenen vier Wänden dürften in dieser Zeit auch psychologische Gründe und Prioritäten der Menschen die Preistreiber sein. In Krisenzeiten werden jeweils vermehrt Sachwerte nachgefragt. In der Covid-19-Pandemie kommt der Wohnsituation zudem eine ganz besondere Bedeutung zu. Es wird viel mehr Zeit zu Hause verbracht.

Neues kommt oft günstiger

Bei Renditeliegenschaften verlagert sich die Leerstandsproblematik zusehends auf ältere Liegenschaften. Ältere Liegenschaften



Alte, unsanierte Gebäude ziehen grössere Investitionen mit sich (z. B. Wärmedämmung, Gewässer- und Tierschutz). Eine neuere, teurere Liegenschaft ist häufig gesamthaft günstiger. (Bild AdobeStock)

mit veraltetem Ausbau können mit der Attraktivität vieler Neubauwohnungen nicht mithalten. Sollte ein Kauf einer älteren Wohnung oder Liegenschaft in Erwägung gezogen werden, ist dieser Umstand zu beachten. Nebst dem Kaufpreis ist abzuschätzen, wie hoch das Gesamtinvestitionsvolumen für eine langfristige Nutzung ist. Oft besteht bei älteren Liegenschaften erheblicher, aufgestauter Unterhalt. Dies und die anhaltende Nachfrage sind für Eigentümer der Hauptgrund für einen Verkaufentscheid.

Aufgestauter Unterhalt gilt nicht nur für Wohnneigentum,

sondern auch für landwirtschaftliche Liegenschaften und Gewerbeobjekte. Unsanierte Gebäude, beispielsweise aus den 1970er-Jahren, erfüllen vielleicht gerade noch ihren Zweck. Solche sind aber zwischenzeitlich bereits 50-jährig und für eine langfristige Nutzung ziehen diese auch aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen (Wärmedämmung, Gewässer- und Tierschutz) grössere Investitionsvolumen mit sich. Bei einem Kauf einer älteren Liegenschaft sind nebst den unmittelbaren Folgekosten (Zins, Amortisation, Unterhalt) auch die zukünftigen Investitionskosten in der Pla-

nung zu berücksichtigen. Werden diese konsequent geprüft, ist es durchaus möglich, dass eine neuere, teurere Liegenschaft gesamthaft günstiger ist als eine ältere, im Ankauf günstigere.

Hypothek amortisieren

Die tiefen Zinsen sind bereits in den Kaufpreisen eingepreist. Das heisst, durch die tiefen Zinsen ist eine Wohnung unter dem Strich nicht günstiger. Der «eingesparte» Zins soll nicht für den Privatverbrauch verwendet werden, sondern für die Amortisation oder Rücklagen. Bei nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften wird zwischen der 1. Hypothek

Begriffe kurz erklärt

Hypothek: Ist das Grundpfandrecht an einer Immobilie. Damit überträgt der Immobilienbesitzer in Höhe einer bestimmten Summe das Recht an seinem Wohneigentum an den Gläubiger, i. d. R. an ein Kreditinstitut. Mit diesem wird das Darlehen für Bau oder Kauf einer Immobilie durch die Immobilie selbst abgesichert.
Hypothekarzins: Kosten, die für ein Hypothekendarlehen bezahlt werden. Der Hypothekarzins wird prozentual zur Höhe der Hypothek berechnet.
Referenzzinssatz: Der Referenzzinssatz ist ein durchschnittlicher Zinssatz, mit dem Hypotheken verzinst werden.

Dieser wird jedes Vierteljahr vom Bundesamt für Wohnungswesen neu festgesetzt.
Rendite: Rendite ist der Ertrag einer Geldanlage, der innerhalb eines Jahres erzielt wird.
Renditeliegenschaften: Renditeliegenschaften sind Mehrfamilienhäuser von Privatpersonen, die nicht selbst bewohnt, sondern vermietet werden.
Amortisation: Tilgung eines Kredites oder einer Anleihe nach einem vorher festgelegten Tilgungsplan.
Liquidität: Unter Liquidität versteht man die Fähigkeit, Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können. pd/ke

mit freiwilliger Amortisationspflicht und der 2. Hypothek mit Amortisationspflicht unterscheiden. Die 2. Hypothek, falls eine solche aufgenommen wird, muss innert 15 Jahren, respektive bis zum 65. Lebensjahr, direkt oder indirekt amortisiert werden.

Für eine Amortisation der 1. Hypothek sprechen die zukünftig tieferen Zinsausgaben, die Reduktion der Verschuldung und auch noch zu einem immer kleiner werdenden Anteil der Steuerabzug gegenüber dem Eigenmietwert. Zu beachten ist, dass der Wert einer Liegenschaft auch sinken kann, wie z. B. beim Immobiliencrash Anfang der

1990er-Jahre. Aber auch eine Altersentwertung und Abnutzung führt zwangsläufig zu einem tieferen Wert (z. B. Photovoltaikanlagen, Ökonomiegebäude, Dauerkulturen). Gegen eine Amortisation spricht, dass frei verfügbares Kapital Liquidität gewährleistet. Sei es für unvorhergesehene Ausgaben, geplante Investitionen in Liegenschaften oder andere Anlagen oder Verwendung zum Privatverbrauch als Ergänzung der Rente.

August Köpfl
Fachverantwortlicher Immobilien
SBV Agriexpert
Tel. 056 462 51 11

Saatgut bestellen

Kampagne 2020 / Bis zum 15. Dezember sind der SZU die Bestellunterlagen zurückzusenden.

AARBERG Im Laufe der Woche sollten die Rübenpflanzler die Unterlagen zur Saatgutbestellung per E-Mail/Post von der Schweizer Zucker AG (SZU) erhalten haben. Die Bestellungen sind bis zum 15. Dezember durchzuführen, um das Saatgut termingerecht zu liefern, informiert die SZU. Auch können so die Sorten aus den dreijährigen Versuchen von 2018 bis 2020 für den Anbau 2021 angeboten werden. Zudem berichtet die SZU von einer konstant hohen Verarbeitungsleistung in den beiden Werken in der vergangenen Kampagnenwoche. In Aarberg BE schwanken die inneren Werte je nach regionaler Herkunft der Rüben stark. Nach wie vor wer-

den mit den kleinen Rüben viele Steine angeliefert. In Frauenfeld TG ist der Fremdbesatz leicht rückläufig.

Die Verlade- und Transportorganisationen haben ein weiteres Mal die verbleibenden Rübenmengen geschätzt. Für die Region West verbleiben nach wie vor mit durchschnittlich 65 t/ha noch zirka 110 000 t Rüben bis zur letzten Lieferung am 11. Dezember zu verarbeiten. In der Region Ost hat der feuchtwarme November für einen Zuwachs gesorgt: Mit einem Ertrag von durchschnittlich 90 t/ha dauert die Verarbeitung der verbleibenden zirka 220 000 t Rüben bis zum 22. Dezember.

ke/pd

Abnehmer bieten Hand

FiBL-Bioschweinetagung / Die 100-Prozent-Biofütterung ist machbar, aber herausfordernd.

WINTERTHUR An der diesjährigen Bioschweinetagung des Forschungsinstituts für biologischen Landbau FiBL, die am 20. November virtuell durchgeführt wurde, stand die von Bund und Bio Suisse angestrebte 100-Prozent-Biofütterung von Schweinen im Zentrum.

«Bioschwein 100.0»

Noch immer gilt bis Ende 2022 eine Übergangsfrist, in der zu fünf Prozent konventionelles Futter eingesetzt werden darf. Dieser Anteil besteht bei den Schweinen in der Regel aus der Eiweisskomponente Kartoffelprotein, die in Bioqualität nicht verfügbar ist, aber über ein optimales Aminosäuren-Verhältnis und geringe PUFA (Gehalt an mehrfach ungesättigten Fettsäuren) verfügt.

Der Frage, wie auch die restlichen fünf Prozent künftig ausreichend durch Biofutter ersetzt werden könnten, haben sich in letzter Zeit unter dem Namen «Bioschwein 100.0» gleich mehrere inländische Studien gewidmet. Untersucht wurden dabei verschiedene Aspekte, von der Ferkelfütterung über die Nährstoffeffizienz bis hin zur Fleischqualität:
Ferkelaufzucht: Ein Versuch auf vier Praxisbetrieben mit verschiedenen Rationen zeigte, dass eine 100-Prozent-Biofütterung bei Ferkeln grundsätzlich möglich ist. Es ergaben sich keine signifikanten Unterschiede bei Tageszunah-



Bei der 100-Prozent-Biofütterung könnte eine verlängerte Säugezeit förderlich sein. (Bild die grüne)

men und Gesundheit im Vergleich zur 95-Prozent-Biofütterung. Bei der ausschliesslichen Biofütterung könnte eine verlängerte Säugezeit förderlich sein.

Mastbetriebe: Auch zwei Studien mit Mastschweinen kamen zum Schluss, dass eine 100-Prozent-Biofütterung bezüglich Mastleistungen möglich ist. Die Fettqualitätsparameter lagen jedoch im oder über dem Grenzbereich für Abzüge im Schlachthof.

Selektion durch Zucht: Eine Studie untersuchte, ob für biologische Schweinemast andere Tiere selektioniert werden sollten als für die konventionelle Mast. Dabei kam heraus, dass es

keine eigene Biozucht bezüglich der Fütterungsbedingungen braucht. Dennoch wird eine präzisere Auswahl von Zuchttieren für die Biomast empfohlen, dabei könnte ein Bio-Index für Eber hilfreich sein.

Verarbeitung und Sensorik: Eine weitere Studie zeigte, dass Produkte mit erhöhten PUFA-Werten, die sich bei ausschliesslicher Biofütterung und erhöhtem Anteil an Raufutter teilweise ergeben, gut verarbeitbar sind und von den Konsumenten genauso akzeptiert werden.

Anderes Abzugsschema

«Die vorliegenden Resultate veranschaulichen, dass eine Umset-

zung einer 100-Prozent-Biofütterung in der Praxis mit einer Erhöhung der PUFA- und Jodzahlen einhergehen wird», sagte FiBL-Tagungsleiterin Barbara Früh. «Die Ergebnisse zeigen jedoch auch, dass die Konsumenten und Konsumentinnen eine Veränderung der Qualitäten akzeptieren.»

Die Abnehmer sind laut Früh bereit, die Herausforderung mit anzugehen und bieten Hand: Während zwei Jahren soll bei gleichen Grenzwerten ein anderes Abzugsschema zum Zuge kommen, wenn die Produzenten die 100-Prozent-Biofütterung umsetzen.
Alexandra Stückelberger

10. Woche Rübenkampagne

	Lieferung	Zucker	Gesamtabzug
Werk Aarberg			
Bisher	553631 t	15,8 %	8,9 %
Berichtswoche	65378 t	15,9 %	9,4 %
Total konv.	619009 t	15,8 %	9,0 %
Werk Frauenfeld			
Bisher	464811 t	17,4 %	7,8 %
Berichtswoche	62905 t	17,5 %	7,8 %
Total konv.	527716 t	17,4 %	7,8 %
Total SZU konv.	1146725 t	16,5 %	8,5 %

Quelle: Schweizer Zucker AG