

Entwertung oder Restnutzungsdauer?

Der Erfahrungsaustausch der Schätzungsexpertenkammer SEK/SVIT, Region Zürich/Zentralschweiz/Tessin, von Mitte Mai in Zürich ging der Frage nach der Entwertung auf den Grund.

STEPHAN WEGELIN*

WIRTSCHAFTLICHE UND TECHNISCHE ENTWERTUNG. Der Erfahrungsaustausch im «Au Premier» beim Zürcher Hauptbahnhof vom 18. Mai 2011 befasste sich für einmal mit einer bewertungstechnischen Frage, nämlich der Frage nach der sogenannten Entwertung. Ein Thema, das nur auf den ersten Blick banal und technisch erscheint, auf den zweiten Blick allerdings eine brisante Thematik darstellt und einige Folgefragen aufwirft.

Zuerst sind – wie meistens in der Bewertungslehre – verschiedene Begrifflichkeiten zu klären. Was ist eine technische Entwertung, was eine wirtschaftliche? Was sind Rückstellungen? Was versteht man unter Abschreibungen? Und was ist eigentlich mit Unterhalt gemeint? Wenn von Unterhalt die Rede ist, sind die jährlich anfallenden Kosten für kleinere Reparaturen gemeint. Es sind die Sofortmassnahmen, die notwendig sind, um das Haus laufend in Schuss zu halten. Rückstellungen werden gebildet, um die grosszyklischen Erneuerungen tätigen zu können. So sind beispielsweise rund alle 20 Jahre die Sanitärbereiche oder Küchen zur Erneuerung fällig. Mit der Abschreibung wird die Grundsubstanz eines Gebäudes auf den Termin des Rückbaus geüffnet. Alle Begrifflichkeiten haben etwas mit dem Zahn der Zeit zu tun, der dafür verantwortlich ist, dass das Gebäude an Wert verliert.

INVESTORENSICHT. Gemäss Definition steht der Begriff Wert allerdings für den Nutzen, den ein Gut in Zukunft abwirft. Betrachtet man diese Definition genau, so fällt auf, dass die Vergangenheit ausgeblendet wird. Von Interesse ist lediglich die Zukunft. Also die simple Frage, was ein Investor *in Zukunft* von seiner Investition erwarten darf. Der Investor interessiert sich demnach nicht für die Entwertung, die ein Gebäude erfahren hat. Vielmehr interessiert ihn die Restnutzungsdauer, die ihm verbleibt. Er will wissen, wie hoch sein Nutzen ist und wie lange er diesen noch vereinnahmen kann – sei dieser nun monetär (Kapitalverzinsung) oder konsumtiv (z. B. Wohnqualität). Der Investor sucht grundsätzlich immer ein ökonomisches Gleichgewicht. Die Frage hinter den Din-

gen lautet demnach, ob sich die Investition gelohnt hat. Oder anders formuliert, rechtfertigt der Wert (der zukünftige Nutzen und die Nutzdauer) die Kosten (die vergangenen Aufwendungen)? Im Grunde stellt sich die Frage, ob die vorhandene Substanz auch tatsächlich einen Nutzen generiert.

SUBSTANZ- UND ERTRAGSWERT WICHTIG. Folgendes Beispiel macht deutlich, worum es geht: Ein Mehrfamilienhaus verfügt neben zahlreichen Wohnungen auch über ein Schwimmbad, das aber niemand nutzen möchte. Die Wohnungen sind toll, doch Schwimmen mit dem Nachbar kein Bedürfnis. Die Kosten für das Schwimmbad sind voll angefallen. Die Substanz ist vorhanden. Bloss generiert das Schwimmbad keinen Nutzen. Logischerweise wird nun der Substanzwert deutlich höher ausfallen als der Ertragswert. Das ökonomische Gleichgewicht ist in diesem Fall nicht gegeben. Es wurde eine Substanz geschaffen, die keinen Nutzen generiert.

Die anwesenden Experten sind nun der Meinung, dass beide Werte berechnet werden sollen. Dabei sei der Substanzwert ein guter Stellvertreter des Ertragswertes. Gerade, um herauszufinden, ob und in welcher Höhe eine Diskrepanz vorhanden ist, ist das eigentliche Ziel die Berechnung beider Werte. Allfällig abweichende Resultate verlangen in der Folge nach einer Erklärung. Oft stösst der versierte Bewerter gerade durch die Feststellung unterschiedlicher Werte auf verdeckte oder nicht offensichtliche Problempunkte, die eben nur so festgestellt und entsprechend erklärt werden können.

HINWEIS

Nächster Erfahrungsaustausch: 26. Oktober 2011, 9.15 Uhr, im «Au Premier», HB Zürich.



*STEPHAN WEGELIN
Mitglied SEK / SVIT und Erfa-Organisator

ANZEIGE

Telefon 056 200 09 20

www.immo-vermarktung.ch

LOGOGESTALTUNG

FIRMENWEBSEITEN

PROJEKTWEBSEITEN

DOKUMENTATIONEN

VERMARKTUNGSTAFELN

LUFTBILDFOTOGRAPHIE

HOCHSTATIV-FOTOGRAPHIE

IMMOBILIENFILME

AUSSICHTSPANORAMAS

WEB-TO-PRINT-DOKUMENTATIONEN

IMMOBILIEN-WEBSEITEN

INDIVIDUELLE PROGRAMMIERUNGEN

ONLINE-INSERAT-SCHNITTSTELLEN

ARCHITEKTUR-VISUALISIERUNGEN

VIRTUELLE FILME

3D-GRUNDRISSSE

BUSINESSIMAGES
ARCHITEKTUR-VISUALISIERUNGEN

IMMOTOOLS
AGENTUR FÜR VISUELLE KOMMUNIKATION

IMMOCAM
ARCHITEKTUR-FOTOGRAPHIE/VIDEO

IMMOSERVER
ONLINE SOFTWARE FÜR IMMOBILIEN-MARKETING