

Das Prinzip der technischen Entwertung

Fakt ist: Jedes Bauteil altert bereits ab dem ersten Tag seiner Montage. Man spricht dabei von der technischen Entwertung oder Altersentwertung, die in der Immobilienbewertung eine zentrale Bedeutung hat und von Laien oft falsch interpretiert wird.

Die Küche ist ganz neu, das Gäste-WC ebenfalls und der Laminat wurde auch erst vor kurzem ausgewechselt. Auch wenn jeder Tag für jeden Menschen 24 Stunden hat, ist es beachtlich, wie die Zeit bzw. die Begriffe «ganz neu» oder «kürzlich» bei meinen Kunden unterschiedlich angewendet werden. Es ist durchaus plausibel, in den Vermarktungsunterlagen eines Immobilienangebots eine dreijährige Küche als neuwertig anzupreisen. In der Bewertung einer Immobilie hat der Ausdruck «neu» eine klare Position: Neu bedeutet, heute eingebaut. Morgen ist die Küche schon nicht mehr neu, die Uhr beginnt zu ticken.



**Andrea Strasser Wyler,
Geschäftsführerin**

In der Immobilienbewertung wird diese «tickende Uhr» als technische Entwertung bezeichnet. Jedes Bauteil einer Immobilie verliert infolge Alterung und Zerfall an Wert. Dabei wird ermittelt, welche Lebensdauer ein Bauteil, beispielsweise eine Küche, aufweisen sollte. Hat die Küche beim Einbau Fr. 50 000 gekostet und ist nun bereits 10-jährig, so vermindert sich der Wert der Küche im Verhältnis zu ihrer Lebensdauer.

Es handelt sich also nicht – wie oftmals fälschlicherweise angenommen – um die Sanierungskosten einer Immobilie. Vielmehr sind es die theoretischen Kosten, die investiert werden müssten, um die vorhandenen Bauteile wieder auf stand «neu» zu setzen. Eine Sanierung dieser Bauteile wäre um ein vielfaches höher, da beispielsweise ein Fenster nicht einfach auf Stand «neu» saniert werden kann. Es wäre ein Austausch des Fensters nötig. Der Restwert des ersetzten Fensters könnte dabei nicht gerettet werden.

In der Bewertung ist die technische Entwertung von zentraler Bedeutung, da sie den berechneten Wert der Immobilie direkt beeinflusst. Eine seriöse Herleitung dieser Zahl ist daher wichtig für die Richtigkeit des Ergebnisses.