

Mittwoch, 26. Oktober 2011

Falsches Ende, Dickes Ende

Im zweiten Teil meiner Mini-Serie über Immobilien und alles was damit zusammenhängt möchte ich ein wenig Licht bringen in den feinen Unterschied zwischen Instandhaltung und Reparatur, und erklären, warum es Dinge gibt, an denen man nicht nur nicht sparen sollte, sondern auch nicht sparen kann. Eine Immobilie ist zwar etwas sehr sehr Beständiges, das - von Katastrophen und Unfällen mal abgesehen - sich nicht von heute auf morgen groß verändert. Trotzdem, oder gerade deswegen, ist es wichtig, sich vor Augen zu halten: Gebäude sind wie alle Dinge einem gewissen Verschleiß unterworfen. Das betrifft ihr Inneres, aber auch die Aussenseite.

Der Wert, insbesondere der Ertragswert eines Objekts, steht mit seinem Zustand in direktem Zusammenhang. Es ist durchaus möglich, daß ein Haus noch steht und auch einen insgesamt ganz ordentlichen Eindruck macht, und doch einen sehr niedrigen oder gar negativen Ertragswert hat - zum Beispiel, weil es durchs Dach tropft, oder weil die Heizung nicht richtig funktioniert, etc. pp.

Um diese Dinge zu vermeiden, muß man zweierlei tun: Erstens muß man auftretende Schäden reparieren. Das geschieht Ad-Hoc im Schadensfall und kann schnell sehr teuer werden (kaputte Heizung..). Davon abzugrenzen ist die Instandhaltung, d.h. die regelmäßige, planhafte und gezielte Durchführung von Maßnahmen zur Erhaltung des baulichen Zustands und zur Vermeidung von unnötigen Reparaturen. Dazu gehört ein regelmäßiger Neuanstrich der Fassade oder der Außenseiten z.B. von Holzfenstern, Austausch von Verschleißteilen, etc. pp.

Diese Dinge lassen sich planen, und um sie ohne Probleme durchführen zu können, bildet man in der Regel eine Rücklage - bei Eigentümergemeinschaften ist dies sogar gesetzlich vorgeschrieben. Weniger bekannt ist, welche Beträge man hier vorhalten muß, und wann.

Erstens ist Verschleiß etwas kontinuierliches. Es ist daher keine gute Idee, erst Geld zurückzulegen, wenn man bereits sieht, daß demnächst Arbeiten anstehen. Murphy's Law will, daß das genau dann passiert, wenn man eh eher klamm ist, und für Instandhaltungen können schnell fünfstellige Beträge zusammenkommen. Zwar ist das sehr objektabhängig, aber über längere Zeiträume sind doch gewisse Grundregeln im Wesentlichen überall gleich:

Betriebswirtschaftlich geht man von einer Nutzungsdauer eines Objekts von 80 Jahren aus. Das heißt, daß ohne Investitionen in Reparatur und Instandhaltung ein Objekt nach 80 Jahren nichts mehr wert ist - oder umgekehrt, daß man im langjährigen Mittel etwa 1/80tel, also ca 1.2% des Wertes jedes Jahr investieren oder zurücklegen muß, um den Wert zu erhalten. Andere Faustregeln wie 10% der Nettokaltmiete oder 1 Euro pro qm und Monat approximieren ähnliche Größenordnungen.

Tut man das nicht, spart man kurzfristig Geld in Form von Liquidität. Mittel- und Langfristig kumulieren sich aber Rückstände, die man dann erst recht nicht mehr aufholt, und der Wert leidet - man tauscht Liquidität gegen Vermögensverlust. Das macht sich bemerkbar: als geringerer Wiederverkaufswert, als geringere Mieteinnahme, als längerer Leerstand, oder als geringere Wohnqualität bei Eigennutzung.

Fatal ist es daher, zu glauben, bei einem Neubau müsse man nichts oder kaum etwas zurücklegen. Das stimmt eben nur, wenn man rein Kosten betrachtet, die entstehen, nicht aber die Rücklagen die man bilden muß, um nicht in der Zukunft erheblich Geld mobilisieren zu müssen. Beispiel: eine neue 100qm-Wohnung die 200.000 € kostet und die für acht Euro realistisch und nachhaltig (nettokalt) vermietet werden könnte, verlangt in den ersten zehn Jahren Investitionen bzw. Rücklagen dafür in Höhe von je nach Faustregel:

$80 \text{ cent} \times 12 \text{ Monate} \times 100 \text{ qm} \times 10 \text{ Jahre} = 9.600 \text{ EUR}$ bei Verwendung der 10% der Nettokaltmieten-Regel

$1 \text{ €} \times 100 \text{ qm} \times 12 \text{ Monate} \times 10 \text{ Jahre} = 12.000 \text{ EUR}$ bei Verwendung der mindestens 1 € pro qm und Monat-Regel

$1/80 \times 10 \text{ Jahre} \times 80\% \times 200000 \text{ €} = 20.000 \text{ EUR}$ bei Verwendung der 80 Jahre Nutzungsdauer-Regel und einem angenommenen Bodenanteil am Kaufpreis von 20% (Boden verschleißt nicht ;-)

Irgendwo dazwischen liegt die Wahrheit. Sparen kann man, wie gesagt, de facto nichts - nicht erfolgte Investitionen kosten, entweder bei der Vermietung oder beim Wiederverkauf. Das sollte man sich unbedingt vor Augen führen und mit einplanen, wenn man sich eine Immobilie zulegt, sonst nimmt der Spaß an der Sache potenziell mit der Zeit immer weiter ab.

Geschrieben von David in ItsTheEconomyStupid um 14:27