

DER KONSUMTIVE NUTZEN BEI IMMOBILIEN



*Christian Oehler
Immobilien­schätzer mit
eidg. Fachausweis,
Innenausbauzeichner/
Innenarchitekt*

Der konsumtive Charakter und der konsumtive Nutzen belegen die Abweichung zwischen dem Substanz- und Ertragswert einer Liegenschaft und der möglichen Differenz, die daraus resultieren kann. Neben der privaten, selbst bewohnten Immobilie, die ganz klar dem konsumtiven Nutzen und dem Aspekt Liebhaberwert unterliegt, kann diese Situation auch bei industriellen und gewerblichen Objekten, Mehrfamilienhäusern und Dienstleistungsimmobilien zutreffen und auch begründet werden.

Erläuterung des Begriffs: «Konsumtiv»

Konsumtiv: Das Wort stammt aus dem Lateinischen und bedeutet: Für den Verbrauch bestimmt (Duden Band 5; Fremdwörter; Bibliographisches Institut & F.A. Brockhaus AG, Mannheim, 2001).

Differenz zwischen wirtschaftlichen Gütern und Konsumgütern aus volkswirtschaftlicher Sicht

Wirtschaftliche Güter sind knapp, begehrt, werden nachgefragt und erzielen somit einen Preis und dienen direkt der unmittelbaren Bedürfnisbefriedigung, wie z. B. Essen und Trinken (Eisenhut P. aktuelle Volkswirtschaftslehre 2001, Kapitel 1).

Konsumgüter werden längere Zeit genutzt und müssen nicht unmittelbar beschafft werden, wie z.B. Velo, Kleider, Bücher. Sie haben somit einen anderen Stellenwert, andere Prioritäten und teilweise Prestige-Charakter wie z.B. Luxusauto (Eisenhut P. aktuelle Volkswirtschaftslehre 2001, Kapitel 1).

Differenz zwischen Wert und Preis

Grundsatz: Güter werden gekauft, weil sie dem Käufer einen Nutzen bringen. Der Nutzen kann einerseits das Ziel sein, einen Ertrag zu erwirtschaften, oder andererseits, dem persönlichen Bedürfnis und Prestige zu dienen. Der Preis ist nicht der Wert. Der Wert ist die Einschätzung des zukünftigen Nutzens, der aus der Liegenschaft resultieren könnte. Der Kaufpreis ist das Resultat

der Verhandlungen, basierend auf den persönlichen Wertvorstellungen zwischen Verkäufer und Käufer. Die Voraussetzung und die Bereitschaft, einen Preis über oder unter dem Wert zu zahlen, ist der Liebhaberwert und der Aspekt des konsumtiven Nutzens. Im privaten Wohnbereich spielt das Sozialprestige, wie Sicht in die Alpen, Seeanstoss, etc., eine Rolle. Bei industriellen und gewerblichen Liegenschaften, Mehrfamilienhäusern und Dienstleistungsimmobilien geben handfeste, wirtschaftliche Interessen den Ausschlag, wie günstiger Steuerfuss, attraktive Gemeinde, ideale Verkehrsverbindungen, wenig politische und gesetzliche Hindernisse, Wirtschaftsförderung der öffentlichen Hand.

Unterschiede zwischen Anlageobjekt und Liegenschaft mit konsumtivem Charakter, konsumtiv beeinflusste Liegenschaft

Anlageobjekte dienen in erster Linie dazu, dass das investierte Kapital einen, mit einem auf dem Kapitalmarkt (Börse) vergleichbaren, Ertrag generiert. Somit ist bei solchen Liegenschaften alleine der Wert des Ertrages massgebend, wobei kein gravierender Unterschied zwischen der Substanz (Land, Nebenkosten, Bauwerk) und dem Ertrag (Mieteinnahmen: Fremdvermietung oder Eigenmiete) entstehen soll. Besteht doch ein Unterschied, ist dieser genau zu hinterfragen und dessen Ursache zu begründen. Mögliche Ursachen für eine Differenz:

- Verlust an Nutzungspotenzial (keine optimal nutzbare Gebäudeteile und Nutzflächen);
- temporärer Mindernutzen, infolge noch nicht angepasster baulicher Massnahmen zur Optimierung des Ertrages;
- temporärer Mindernutzen infolge der zu erwartenden positiven Entwicklung eines Gebietes, Wiederbelebung eines Quartiers (z.B. durch neue Impulse wie Raumplanung, Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung).

Es kann jedoch vorkommen, dass bei Anlageobjekten ein Unterschied zwischen Substanz- und Ertragswert resultiert, und zwar auf Grund der Situation des konsumtiven Nutzens. Dieser Aspekt des konsumtiven Charakters kann durchaus berechtigt sein. Es können folgende Situationen dafür sprechen: Teilweise private Nutzung der Liegenschaft, wie z. B. Wohnanteil, Teile der Umgebung als Ziergarten. Ein weiterer Faktor ist der Prestigebedarf, wie exklusive Geschäftsadresse in einem bevorzugten Quartier, exklusiver Strassenzug, grosszügige Architektur, historisches Gebäude, künstlerische Bauelemente und die erwähnten wirtschaftlichen Interessen. In einer solchen Situation ist ein Unterschied zwischen Substanz und Ertrag vertretbar.

Beim Konsumgut, wie der selbstbewohnten Immobilie, Einfamilienhaus, oder Wohnung, zählt nur der konsumtive Nutzen. Dieser kann je nach Nutzenvorstellung des Eigentümers einen positiven wie auch negativen Liebhaberwert und die persönliche Wertvorstellung zum Ausdruck bringen und somit vom effektiven Substanzwert abweichen. Der Liebhaberwert kann je nach Objektkategorie eine Abweichung gegenüber dem Substanzwert von +/- 10 % haben.

In der Bewertung und Schätzung von Immobilien ist der Substanz- und Ertragswert massgebend. Bei der selbstbewohnten Wohnimmobilie ist dies in erster Linie der Substanzwert. (Dem Ertragswert bei selbstbewohnten

Wohnimmobilien unterliegen spezielle Präferenzen wie die Zeitpräferenzrate. In diesem Artikel wird auf eine Erläuterung verzichtet, da es nicht zu diesen Thema gehört). Somit kann abschliessend festgehalten werden, dass der konsumtive Nutzen eine persönliche Wertvorstellung, einen Liebhaberwert darstellt, und die Abweichung gegenüber dem ermittelten Wert auch bei Anlageobjekten durchaus möglich ist.

■ Literaturverzeichnis

Duden Band 5; Fremdwörter; Bibliographisches Institut & F.A. Brockhaus AG, Mannheim, 2001

Eisenhut P.; Aktuelle Volkswirtschaftslehre Ausgabe 2000/2001; Rüegger Chur/Zürich, 2000

Fierz Kaspar; Wert und Zins bei Immobilien; Druck+Verlag Bieler AG, Bonaduz, 2001

