

Wettlauf nach unten

Ype Wijnia

2. Oktober 2012

Viele Asset-Management-Entscheidungen handeln sich über langfristige Effekte. Zum Beispiel, wenn Sie jetzt die Entscheidung nehmen um Ihr Haus nicht mehr zu malen, wird es nicht direkt morgen zusammenbrechen. Die Entscheidung selbst hat kurzfristig einfach keine Auswirkung. Nur wenn Ihre Nachbarn entscheiden dass das Holz einen neuen Anstrich braucht, bemerken Sie das ihre eigenen Rahmen nicht mehr so ganz frisches Aussehen. Wenn Sie länger warten, zum Beispiel bis die Nachbarn bereits für ein zweites Mal das Holz streichen, können einige kahle Stellen auftauchen. Aber mit Hartholzrahmen ist das im Grunde immer noch kein großes Problem. Obwohl es nicht so schön aussieht, Hartholz hat eine gute Resistenz gegen Fäulnis, so kann es eine ganze Weile dauern bis es wirklich Schwachstellen gibt. Das soll aber nicht bedeuten dass die Hauptfunktion des Rahmens, das Glas festdicht und Winddicht halten, beeinträchtigt wurde. Auch Holz mit fäule hat immer noch etwas Kraft. Das einzige wirkliche Problem das Sie haben ist dann, dass das Holz nicht mehr gemalt werden kann, weil die Farbe nicht auf die faulen Stellen haftet. Das ist nur wieder möglich nach einem Korrekturmaßnahmen an den Rahmen, Teile ersetzen oder zu reparieren, mit Füllstoff. Wenn es nicht mehr gewartet wird, dann gibt es kein Holz mehr zu reparieren und wird Austausch der gesamten Fensterrahmen erfordern. Aber selbst dann kann es gut sein, dass die primäre Aufgabe noch immer möglich ist. Es braucht wirklich vollständige Löcher im Holz, bevor der Rahmen nicht mehr Winddicht sind und das Glas wird nur herausfallen, wenn ein großer Teil wirklich gefault ist. Aber das kann vielen Jahrzehnten dauern. Sie würden sich fast beginnen zu fragen, warum fast jeder Wartung der Rahmen pflegt.

Ein Argument der häufig verwendet wird um Wartung zu rechtfertigen, ist die Lebensdauer zu verlängern. In dem obigen Beispiel ist dies bestimmt der Fall. Ein gepflegtes Hartholzrahmen hat fast das ewige Leben. Nur, das Leben selbst ist nicht ein Betriebswert (zumindest bei technischen Anlagen, für Menschen ist das natürlich anders). Die Frage ist ob die Verlängerung der Lebensdauer kostengünstig ist. Wann zum Beispiel alle fünf Jahre eine Lackierung € 3.000 kostet und der Rahmen ohne Lack würde 30 Jahre (zu einem Preis von 10.000 Euro) halten, dann ist die letzte Option immer noch billiger. Das Malen kostet sechsmal 3.000 € (alle fünf Jahre) und das Ersetzen einmal 10.000 Euro (nach 30 Jahren). Selbst in reinen Cashflow ist das Malen teurerer, aber weil es nicht ersetzt wird sondern gemalt, ist der Unterschied zwischen den Optionen in bar Wert sogar noch größer.

Lebensdauererlängerung ist in diesem Fall nicht das Argument. Für Lackierung ist das wahrscheinlichste Szenario, dass es sich nicht um die Kosten handelt, aber die Besitzer der Häuser wollen einfach nur ihre Heimat ordentlich aussehen lassen. Oder zumindest, nicht geringer als die der Nachbarn. Und mit einem Betriebswert der so leicht zu erkennen ist, kann man auch einfach hier etwas mit tun. Nach allem, wenn der Lack matte Stellen einer bestimmten Größe zeigt, ist es Zeit für einen neuen Anstrich. Und wenn das immer noch ein schwieriges Kriterium ist, müssen Sie nur warten, bis die Nachbarn das Haus malen.

Die große Frage ist was zu tun, wenn die Qualität nicht leicht erkennbar ist. Ein Hartholzrahmen hat eine sehr lange Lebensdauer wann es gemalt ist, sondern Kiefernholz kann auch in gemalter Form noch sehr empfindlich faulen. Wann sie zu lange warten, kann es sozusagen schon zu spät sein, und selbst bei regelmäßigem Anstrich kann es zu spät sein durch winzige Risse in der Beschichtung. Unabhängig von der Reinigungsroutine ist es daher oft notwendig, um den Rahmen nach 20 bis 30 Jahren zu ersetzen.

Nun, jeder muss natürlich für sich selbst entscheiden, ob die erhöhte Wartungsfreundlichkeit die zusätzliche Investition in der Hartholz wert hat. Da die meisten Menschen (zumindest in Niederlande) Hartholzrahmen haben, so scheint es, die allgemeine Antwort auf die Frage zu bejahen. Aber haben wir bekommen, was wir bezahlt haben? Wenn der Rahmen in der Farbe geliefert sind, ist nicht direkt

sichtbar welche Art von Holz es hat. Ein nicht zu ethischer Hersteller kann Kiefernholz verkaufen als Hartholz. Nach die Zeit das es offensichtlich ist das kein Hartholz geliefert ist (zB nach einer Lackierung, wobei die Faulstellen sichtbar sind), ist die Baugarantie längst abgelaufen und der Hersteller kann schon dreimal ihren Namen geändert haben. Das macht es schwierig deren Recht zu holen, und die meisten Menschen haben schon nicht viel Lust darin. Und wenn das Haus einmal verkauft wurde ist es gut möglich, dass der neue Eigentümer nicht weiß dass es tatsächlich Hartholz sein sollte. Die Wahrscheinlichkeit ist hoch, dass der Fensterrahmen-Hersteller eine schlechte Qualität liefern kann. Vielleicht nicht mit der Lieferung von Kiefernholz statt Hartholz, aber mit schlechter Qualität Hartholz anstelle von Hartholz das sehr langlebig ist. Der Berufsstolz muss sehr hoch sein, um eine gute Qualität Hartholz zu bieten.

In der ökonomischen Literatur wird dies auch manchmal der "Wettlauf nach unten" ("race to the bottom") bezeichnet. Das ist eine Art von Recht: Wenn die Qualität eines Produkts nach außen nicht sichtbar ist, dann halten die Produzenten der schlechtesten Produkte auf, weil sie einen Kostenvorteil haben.

Dieses Gesetz ist eine schlechte Nachricht für Asset Manager, die Aktivitäten Outsourcen. Die Qualität der Arbeit ist oft nicht direkt sichtbar, sondern nur auf lange Sicht. Es wird dann so erwartet, dass nur Anbieter von unzureichender Wartung bleiben. Und das ist genau nicht was die Asset Manager wollen, eine gute Wartung ermöglicht Betriebsmittel mit einer langen Lebensdauer.

Was man dagegen machen? In der Tat gibt es nur eine Lösung, und das ist die Qualität sichtbar zu machen. In einem hölzernen Fensterrahmen kann zum Beispiel eine Probe des Holzes genommen werden, um festzustellen welche Art von Holz es gibt und dann zu schauen, ob das Holz Eigenschaften hat, die mit dem Lieferanten vereinbart worden sein. Aber das setzt voraus, dass der Kunde eine gewisse Kenntnis der Materie hat und weiß, dass nicht jedes Hartholz gleich gut ist. Das bedeutet fast (einem anderen Gesetz Typ), dass man nur auslagern kann, was Sie selbst tun können. Wenn Sie vorhaben die Dinge aus zu lagern, weil Sie es selbst nicht können, dann fragen Sie nach Unfällen. Das "Rennen" nach hinunter wird kein wehtun, aber "Schlagen der Unterseite" doch.

