

7 Residualwertverfahren

SVEN BIENERT • DAVID STEIXNER

7.1 Einordnung des Verfahrens

In der Praxis kommen neben den drei klassischen Wertermittlungsverfahren auch weitere, im LBG nicht explizit geregelte Verfahren zur Anwendung. Werden andere Verfahren als die in § 3 (1) LBG geregelten Methoden verwendet, so hat der Gutachter die Verfahrenswahl gem. § 7 LBG besonders ausführlich zu begründen. Diese ebenfalls wissenschaftlich anerkannten Berechnungen **greifen in Teilbereichen auf das Gedankgut der Vergleichs-, Sach- und Ertragswertberechnung zurück**. Deshalb sprechen einige Experten auch etwas überspitzt davon, dass letztlich alle anderen Wege zur Herleitung von Verkehrswerten nur »Derivate« sind, die im Kern auf Vergleichen oder kosten- bzw. ertragsorientierten Überlegungen fußen. Gemeinsam ist allen abgewandelten Methoden, dass sie versuchen, eine sehr spezifische Fragestellung zu beantworten und / oder auf Rahmenbedingungen der Bewertung eingehen, bei denen die im LBG normierten Verfahren versagen würden.

Das hier vorgestellte Residualwertverfahren oder die -methode (*Residual Method*) wird insbesondere bei unbebauten und teilweise auch bebauten Grundstücken angewendet, welchen eine Umnutzung bevorsteht. Diese Grundstücke werden im angloamerikanischen Raum treffend als »Property-in-transition«, frei übersetzt also »Liegenschaft im Umbruch«, bezeichnet. Der Umbruch bezieht sich dabei auf eine Situation, in der die gegenwärtige Verwendung des Grundstücks aus Sicht der Marktteilnehmer nicht mehr als die bestmögliche Nutzungsform eingestuft wird.

Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert. Die hier vorgestellten methodischen Ansätze sind vollständig im Einklang mit den Vorgaben des Normungsinstitutes. Interessanterweise finden sich international auch nur wenige konkrete Hinweise auf die Vorgehensweise bei der Anwendung des Verfahrens selbst. So sind in den internationalen Vorgaben zur Immobilienbewertung (International Valuation Standards, IVS) nur Regelungen zu finden, was spezifisch bei einkommensgenerierenden Objekten, die noch im Bau befindlich sind (IVS 233 »Investment Property under construction«), in Ergänzung zu den allgemeinen Vorgaben beachtet werden muss. Hierbei wird weniger auf das Verfahren, als auf die getroffenen Annahmen eingegangen. Diese umfassen unter anderem:

- Klare Herleitung von Kostenansätzen und Benennung der Informationsquellen,
- ausführliche Darlegung des Baufortschrittes und Begründung der angemessenen Projektlaufzeit,

RESIDUALWERTVERFAHREN

- Beschreibung der verwendeten Pläne in Bezug auf das zu errichtende Objekt,
- Offenlegung und Diskussion der Risiken,
- Erläuterung aller getroffenen Annahmen.

Weitere Hinweise auf Anforderungen bei der Herleitung von Residualwerten finden sich bspw. unter IVS 310 (»Valuations of Real Property for Secured Lending«) sowie auch bei den europäischen Vorgaben (European Valuation Standards, dort EVA 2, 3.4.2, EVA 5, 5.1). Hier wird regelmäßig auf die Notwendigkeit hingewiesen, die Machbarkeit des Projektes kritisch zu hinterfragen, sowie die Sensitivität der Ergebnisse im Hinblick auf mögliche Kostenüberschreitungen im Zusammenhang mit den Baukosten zu prüfen.

In der Immobilienbewertung wird die Residualwertmethode oft zur Herleitung eines sog. »tragfähigen Grundwertes«, der vor dem Hintergrund der mit dem Grundstück verbundenen Umnutzungsmöglichkeiten gezahlt werden kann, eingesetzt. Am häufigsten wird das Verfahren jedoch von Projektentwicklern respektive Bauträgern verwendet. Sie überprüfen mit dieser Berechnung, ob es sich »lohnt« ein Projekt zu realisieren und wägen ggf. ab, welche von mehreren möglichen Alternativen der Bebauung die lukrativste ist. Die in diesem Fall beantworteten Fragestellungen reduzieren sich nicht zwangsläufig auf die Bodenwertermittlung, sondern geben möglicherweise Auskunft über den Projektentwicklungsgewinn. Methodisch fügt sich die Residualwertmethode innerhalb des Ablaufs einer **Projektentwicklung** in die sog. **»Machbarkeitsstudie«** (»Feasibility Study«) ein. Wesentlicher Teil zur Prüfung der Machbarkeit ist eine Betrachtung der Wirtschaftlichkeit, in der alle Daten, die im Rahmen einer Standort- und Marktanalyse erhoben wurden, als quantitative Größen einfließen. Wichtig dabei sind insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks.

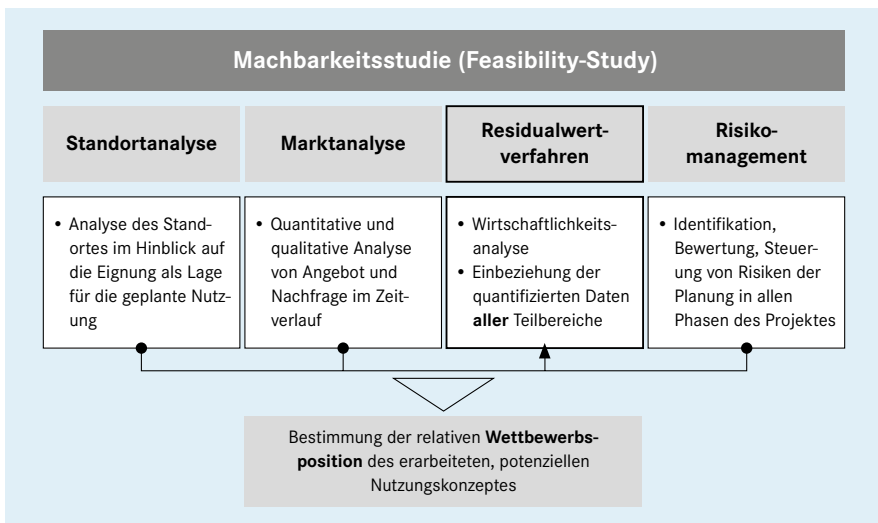


Abbildung 46 Residualwertverfahren im Rahmen von Projektentwicklungen

8.2 Altlasten

JOHANN SCHEIFINGER

8.2.1 Vorbemerkung

Grund und Boden sind keine nachwachsenden Rohstoffe und zählen daher zu den nicht erneuerbaren Ressourcen. Gemäß einer Studie der Umweltbundesamt GmbH werden täglich ca. sieben Hektar unverbauter Boden für Siedlungs- und Verkehrstätigkeit verbraucht.³¹¹ Die damit verbundene Oberflächenversiegelung verringert die Aufnahmekapazität des Bodens für Niederschläge und stellt somit einen nicht zu vernachlässigenden Faktor unter den Ursachen für Überschwemmungen bei Starkregenereignissen dar.

Die EU-Kommission hat 2006 eine Europäische Bodenschutzstrategie vorgelegt. Deren Ziel ist es, die Verschlechterung der Bodenqualität zu vermeiden, die Bodenfunktionen zu erhalten und geschädigte Böden wiederherzustellen. Eine europäische Bodenrahmenrichtlinie mit dem Ziel des Schutzes der Böden wird von der deutschen Bundesregierung insbesondere aus Gründen der Subsidiarität abgelehnt. Auch Österreich hat in einer diesbezüglichen Sitzung signalisiert, dem Richtlinienvorschlag nicht zuzustimmen.³¹²

Der Boden als unverzichtbarer Teil der Ökosysteme wird in unterschiedliche Nutzungskategorien unterteilt:

311 siehe www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung/flaechen-inanspruch

312 siehe www.bmu.de/themen/wasser-abfall-boden/bodenschutz-und-altlasten/braunkohlesanierung/eu-bodenschutzpolitik

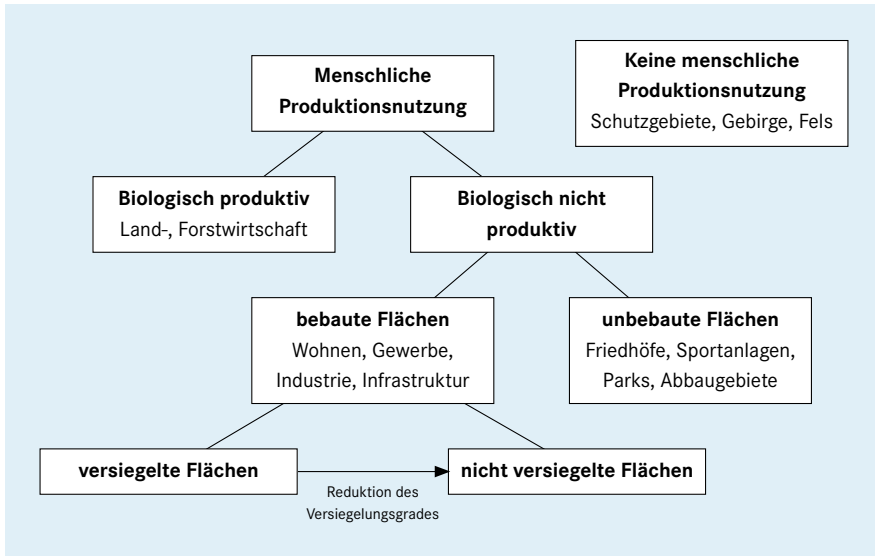


Abbildung 49 Bodennutzung (eigene Darstellung)

Die Primärfunktion des Bodens ist die Aufnahme, Filterung und Speicherung der Niederschlagswässer als Grundlage für die Neubildung des für den Ökokreislauf erforderlichen Wasserbedarfs. Als Sekundärfunktion ist die landwirtschaftliche Bewirtschaftung für die Nahrungsmittelproduktion anzusehen. Die tertiäre Bodenfunktion für die Schaffung von Wohnraum und allen damit verbundenen wirtschaftlichen und sozialen Erfordernissen stellt die Hauptursache des Flächenverbrauchs dar. Der Nutzungskreislauf ist in der folgenden Abbildung ersichtlich:

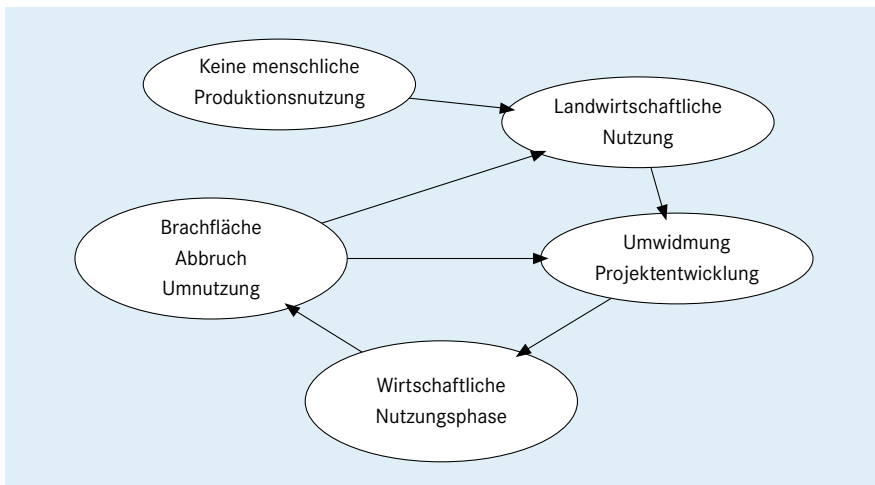


Abbildung 50 Nutzungskreislauf (eigene Darstellung)