PhDr. Michael P. Reinberg PhD, REV, FRICS, CRE
Allg. beeideter und gerichtl. zert. Sachverständiger für Immobilienbewertung, Immobilientreuhänder, zertifizierter Mediator, Univ.-Lektor und Dozent an der FH-WKW; Member of the Board of Directors der TEGoVA (The European Group of Valuers Association), office@real-consult.eu

Die Aussagekraft des Residualwertverfahrens in der Liegenschaftsbewertung

Indikation oder Wertergebnis? Das Residualwertverfahren ist ein gängiges Tool bei Projektentwicklern und Bauträgern zur Prüfung der wirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit und Machbarkeit der individuellen Vorgaben. In der Verkehrswertermittlung kann das Verfahren bei fehlenden Vergleichsdaten eingesetzt werden.

Methodenwahl

Die Wahl der Bewertungsmethode wird in Übereinstimmung mit § 7 Abs 1 LBG und der Ö-NORM B 1802–1 durch die Sachverständigen gewählt. Dabei ist der Stand der Bewertungspraxis[1] zu berücksichtigen. Standards wie die Ö-NORM B 1802–3, in der das Residualwertverfahren 2014 standardisiert wurde, sowie entsprechende Publikationen[2] dokumentieren diesen Stand.

Verkehrswertermittlung

Die Ö-NORM beschreibt die Anwendung des Residualwertverfahrens bei der Verkehrswertermittlung primär zur Bewertung von *unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwerts)*, wenn *keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl* vorliegen und somit das Vergleichswertverfahrens ausscheidet. Dabei ist zu prüfen, ob tatsächlich keine Vergleichspreise vorliegen, die, der Bewertung zugrundeliegende, Datenerhebung (Research) nicht in erforderlichem Umfang durchgeführt wurde oder die Berufserfahrung (Vergleichsdaten aus der Berufspraxis) nicht ausreichend ist und aus diesem Grund eine Nichtverfügbarkeit von Vergleichsdaten als Nichtexistenz argumentiert wird und im Weiteren die Residualwertverfahrenswahl Begründung zur Anwendung findet.

Bewertungsablauf

Fiktiver Veräußerungserlös
minus
Abbruchskosten, Bauwerkskosten
Baunebenkosten/Projektmanagement, Vermarktungskosten, Finanzierungskosten auf Projektkosten, Entwicklungsgewinn, sonstige Kosten
=
Residuum am Ende der PE-Laufzeit
Diskontierung
Residuum zum Stichtag
minus
Erwerbsnebenkosten
=
tragfähiger Liegenschaftswert (Residualwert)

Tabelle 1: Ablauf Residualwertverfahren

Sensitivität

Im nachfolgenden Beispiel wird die Ergebnisabweichung durch eine Änderung der Eingangsdaten veranschaulicht:

Basis	
Fiktiver Veräußerungserlös	**10 000 000 €**
Abbruchskosten	- 50 000 €
Bauwerkskosten	- 5 500 000 €
Bauneben-PM-Kosten	- 900 000 €
Vermarktungskosten	- 300 000 €
Finanzierungskosten auf Projektkosten	- 500 000 €
Entwicklungsgewinn	- 1 000 000 €
sonstige Kosten	- 100 000 €
Residuum am Ende der PE-Laufzeit	1 650 000 €
Abzinsungsfaktor (i=5%, n=2)	0,9070
Residuum zum Stichtag	**1 496 599 €**
Erwerbsnebenkosten 10%	136 054 €
tragfähiger Liegenschaftswert	**1 360 544 €**
14%	des fiktiven Erlöses

Tabelle 2: Eingangsdaten

Nachfolgend weichen die Eingangsdaten um 3% von der ursprünglichen Kalkulation ab:

Ergebnis I	**3,00%**
Fiktiver Veräußerungserlös	**10 300 000 €**
Abbruchskosten	- 48 500 €
Bauwerkskosten	- 5 335 000 €
Bauneben- PM-Kosten	- 873 000 €
Vermarktungskosten	- 291 000 €
Finanzierungskosten auf Projektkosten-	- 485 000 €
Entwicklungsgewinn	- 970 000 €
sonstige Kosten	- 97 000 €
Residuum am Ende der PE-Laufzeit	2 200 500 €
Abzinsungsfaktor (i=4,85, n=1,94)	0,912
Residuum zum Stichtag	**2 007 329 €**
Erwerbsnebenkosten 9,7%	- 177 494 €
tragfähiger Liegenschaftswert	**1 829 835 €**
18%	des fiktiven Erlöses

Tabelle 3: Pos. Änderung 3%

Das Ergebnis weist eine Veränderung um rund **+34%** (vice versa -34%) zum Basiswert aus. Das Ausmaß des Einflusses der Ergebnisänderung wirkt sich umso stärker aus, je geringer das Verhältnis des Residuums zum fiktiven Verkaufserlös ist:

Je geringer das Verhältnis „**Residuum/ fiktiver Veräußerungserlös**“, **desto höher** das Ausmaß der **Ergebnisabweichung** bei einer Änderung der Eingangsdaten. Demzufolge hat diese Verhältniszahl einen entsprechenden Informationsgehalt über die Sensitivität des Ergebnisses.



Abb 1: Ergebnisvergleich +/- 3%

Ergebnis

Der gesamte Verfahrensablauf des Residualwertverfahrens basiert (mit Ausnahme des Zielwerts) auf Vergleichswerten und -angaben. Für die Verkehrswertermittlung sind die gewählten Eingangs- bzw Marktdaten exakt zu erheben, da sich Ungenauigkeiten im Ergebnis (Residuum) stärker auswirken.

ZLB 2024/29

[1] Und auch der Bewertungswissenschaft iSd § 3 Abs 1 LBG. [2] ZB *Bienert S.* in *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich[4]; *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung[7]; *Reithofer/Stocker*, Residualwertverfahren (2016); *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien[2].