



Ing. Mag. Georg Hillinger MRICS CIS ImmoZert
www.lba-cvc.at, www.meine-immobilie.co.at

Residualwertbetrachtung für eine Eigentumswohnung

Grenzenlose Übertreibung? Sprengt die Anwendung des ohnehin komplexen Residualwertverfahrens bei Eigentumswohnungen durch den bereits gegebenen großen Aufwand einer klassischen Bewertung den Rahmen bei weitem oder ist sie berechtigt?

Einleitung

Seit August 2014 wurde durch die Veröffentlichung der ÖNORM B 1802-3 Liegenschaftsbewertung – Teil 3 Residualwertverfahren mehr Klarheit in das „Mysterium“ Residualwertberechnung gebracht. Wurde bis zu diesem Zeitpunkt dieses Verfahren nur eher selten angewendet, so findet sich nunmehr zumindest eine Anleitung dafür in einem Normenwerk. Landläufig wurde die Gefahr bei der Anwendung dieses Verfahrens plakativ mit den sehr schwierig abzuleitenden Größen wie zB den Verkaufserlösen, den Errichtungskosten, der Projektentwicklungszeit etc kommuniziert. Der marktgerechte Ansatz derartiger Parameter findet sich jedoch durchwegs auch in den klassischen Bewertungsverfahren – hier seien beispielhaft der Verwertungserlös (Miete oder Kaufpreis) beim Ertragswertverfahren oder die Errichtungskosten bzw Neuhauerkosten im Sachwertverfahren angeführt. Der „drohende Kollaps“ bei der Anwendung des Residualwertverfahrens wird daher häufig mit der Auswirkung des Ansatzes einer falschen Größe auf das Ergebnis dargestellt.

Das Residualwertverfahren

Das Residualwertverfahren ist seinem Wesen nach bei der Bewertung solcher Liegenschaften anzuwenden, bei denen eine wertrelevante Veränderung eintreten wird und der Wert der Sache vor und nach dieser Veränderung von Interesse ist. Die Anwendungsfälle reichen hier von der unbebauten Liegenschaft unter Berücksichtigung einer geplanten Projektentwicklung bis zur Umnutzung einer Bestandsimmobilie im Immobilienbereich. Vergleichbar ist dies zB mit antiken Möbelstücken oder historischen Kunstwerken, die durch eine Restaurierung eine Wertsteigerung erfahren.

Üblicherweise wird das Residualwertverfahren mit großvolumigen Vorhaben im Immobilienbereich in Zusammenhang gebracht und wird dort wiederum nur von we-

nigen Immobilienbewertern angewendet. Es ist jedoch von der Systematik her die Anwendung dieses Verfahren genauso bei einer sanierungsbedürftigen Garconniere zu prüfen. So ist im Punkt 1 – Anwendungsbereiche dieser ÖNORM der Fall „[...] der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung geplant ist.“ angeführt. Weiters wird hier noch erläutert, „... dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden.“ Häufig wird auch die Berechnung des Entwicklergewinnes bzw Projektdeckungsbeitrages abgeleitet.

Anwendung bei eigengenutzten Immobilien

Laut in der Immobilienwirtschaft üblicher Definition handelt es sich bei eigengenutzten Immobilien um eine Immobilienart, die nicht von einem Investor, Projektentwickler oder Bauträger erworben wird, um nach oben dargestellter Umnutzung schlussendlich einen Projektgewinn erzielen zu können. Der Eigennutzer eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung ist nicht jemand, der einen Projektgewinn, sondern vielmehr durch die Umnutzung bzw Sanierung einer Immobilie einen zeitgerechten Standard, der seinen Wohnbedürfnissen entspricht, erzielen möchte. Er ist jedoch genauso vor die Frage gestellt, welchen Wert die sanierungsbedürftige Immobilie hat, was der Umbau bzw die Sanierung kostet, damit nachher eine bezugsfertige Wohnnutzung gegeben ist. Dem Wesen nach ist hier ebenso wie bei großen Projektentwicklungen die Überlegung des Residualwertverfahrens anzustellen. Bei einem solchen Vorgang unterscheidet man grundsätzliche zwei Phasen: einmal die Ankaufphase und zum zweiten die Sanierungs- bzw Umbauphase.

Bringt man hier noch die finanzierende Bank für ein solches Vorhaben ins Spiel, so interessiert diese ebenso der Ankaufswert, die zu erwartenden Sanierungs- bzw Umbaukosten und schlussendlich der Wert der Immobilie nach Durchführung dieser Arbeiten bzw Investitionen. Nicht selten kommt es dann bei schlechter Vorbereitung dieser Punkte zu der vermeidbaren Situation, dass bereits genehmigte Finanzierungen aufgestockt werden müssen. Für die Gesamtfinanzierung solcher kleineren „Projekte“ ist es genauso relevant wie bei großen Projektentwicklungen, welcher Wert sich nach Sanierung der Immobilie – sei es durch Vermietbarkeit der Eigentumswohnung oder Verwertbarkeit des Einfamilienwohnhauses – ergibt. Größen wie Planungskosten, Zwischenfinanzierung, Risikoreserve Baukosten sind dort und da gleich anzusetzen, der Unterschied liegt lediglich in der Dimension.

Fazit

Im Wesentlichen müssen bei einer Residualwertbetrachtung – egal ob „großes Bauprojekt“ oder „kleine Garconniere“ – potentielle Risiken einer Projektentwicklung abgebildet werden, das sind hauptsächlich der zu erwartende Verkaufswert, die Kosten des Projektes und die Zeittangente für die Realisierung bzw die Vorlaufzeit. Wenn die „externen“ Parameter ausreichend mit Marktdaten und ebenso das Ergebnis mit Vergleichspreisen plausibilisiert sind, kann aus der Residualwertbetrachtung eine Realisierbarkeit des Vorhabens abgeleitet werden. Es ist daher die Anwendung dieses Residualwertverfahrens auch bei Kleinstimmobilien durchaus gerechtfertigt.

ZLB 2015/14