

Vorwort

Das vorliegende Buch richtet sich insb an Immobilienbewerter sowie an Bauträger und Immobilienentwickler, die im Rahmen ihrer Berufspraxis mit der Bewertung bzw Beurteilung von Bauträgerprojekten und Immobilienentwicklungen konfrontiert sind. Im Buch werden einerseits Überlegungen zur Kaufpreisfindung sowie zur Wirtschaftlichkeits- und Renditeanalyse von Immobilienprojekten und andererseits die Markt- bzw Verkehrswertermittlung von Immobilienentwicklungen auf Basis des Residualwertverfahrens dargestellt. Aufgrund der Ausrichtung des Buches und der Einarbeitung sowohl nationaler Gesetzesquellen und Normen (zB LBG und ÖNORM B 1802-3) als auch internationaler Standards zur Markt- bzw Verkehrswertermittlung (zB IVS, EVS, Standards der RICS) und der Standards für die Ermittlung von Fair Values von Renditeimmobilien für Bilanzierungszwecke (zB IAS, IFRS) ist das Buch auch für Mitarbeiter in Bilanzierungsabteilungen sowie in Investment- und Portfoliomanagementabteilungen börsennotierter Immobiliengesellschaften, für Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, für Mitarbeiter in Finanzierungsabteilungen von Banken und Sparkassen sowie für Studierende der Immobilienwirtschaft von Interesse.

Dem Hintergrund des Residualwertverfahrens, seiner Anwendung und seiner Methodik wird ein breiter Raum im Rahmen des vorliegenden Buches eingeräumt. Dabei werden die Grundlagen der Markt- und Verkehrswertermittlung und die Ermittlung von Fair Values von Renditeimmobilien für Bilanzierungszwecke, die unterschiedlichen Überlegungen bei der Beurteilung und Bewertung von Immobilienentwicklungen sowie die Grundstruktur des statischen und dynamischen Residualwertverfahrens dargestellt. Im Anschluss werden die wesentlichen Eingangsparameter des Residualwertverfahrens, wie der fiktive Veräußerungserlös, die Gesamtinvestitionskosten und die weiteren besonderen Eingangsparameter, sowie das Ergebnis des Residualwertverfahrens, dh das Residuum, skizziert. Da das Ergebnis des Residualwertverfahrens bereits auf bloß geringfügige Änderungen der Eingangsparameter sensibel reagiert, werden mögliche Lösungsvorschläge in der Praxis sowie die Plausibilitätskontrolle des Verfahrensergebnisses untersucht. Die Grundlagen des Residualwertverfahrens werden durch kommentierte Beispiele aus der Bewertungs-, Bauträger- und Projektentwicklungspraxis ergänzt.

Das weitere Umfeld von Bauträger- und Immobilienentwicklungsprojekten, nähere Hinweise zum BTVG, den dort normierten Sicherungsmodellen und der besonderen Treuhandabwicklung, zur Immobilienprojektentwicklung im All-

gemeinen, zum Kauf und zur Due Diligence von unbebauten und bebauten Liegenschaften bzw von Immobilienentwicklungen inkl der Wahl einer „optimalen“ Rechtsform bis hin zur Berücksichtigung besonderer steuerrechtlicher Aspekte haben wir ebenso wenig aufgenommen wie detaillierte technische sowie bau- und raumordnungsrechtliche Aspekte der Immobilienentwicklung. Hier verweisen die Autoren auf die einschlägigen Fachbücher, die bereits im Linde Verlag veröffentlicht wurden. Der wissenschaftliche Bezug des vorliegenden Buches ist durch die zahlreichen Verweise auf die nationale und internationale Literatur sowie zum nationalen und internationalen Verbandswesen gegeben. Ebenso wurde ein Konnex zur Ermittlung von Fair Values von Immobilienentwicklungen, die für Renditezwecke im Portfolio institutioneller Immobilieninvestoren gehalten werden, und zu deren Bilanzierung im Rahmen des Jahresabschlusses geschaffen.

Wir danken dem Geschäftsführer des Linde Verlages, *Mag. Klaus Kornherr*, für die Aufnahme des Buches in das aktuelle Verlagsprogramm und wünschen den interessierten Lesern – seien es nun einschlägige Berufspraktiker aus den Bereichen der Immobilienbewertung bzw Immobilienentwicklung, Wirtschaftsprüfer, Mitarbeiter in Immobiliengesellschaften bzw Kreditinstituten oder Studierende der Immobilienwirtschaft – viel Freude bei der Lektüre und sind für konstruktive Anregungen und Kommentare dankbar.

Wien, August 2016 *Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS CIPS CIS ImmoZert*
Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS CIPS