

# Glossar Immobilienbewertung

Alphabetisch sortiert mit  
kurzen Definitionen

## Abschreibung

Wertminderung von Gebäudeteilen durch Alterung, Abnutzung oder technische Überholung. In Bewertungen erscheint sie als Zustandsabzug, Restnutzungsdauer oder Investitionsbedarf (z.B. Erneuerungszyklen).

## Altlastenkataster

Amtliches Verzeichnis belasteter Standorte. Eintrag kann Abklärungs-, Überwachungs- oder Sanierungspflichten bedeuten und Nutzung, Finanzierung sowie Verkehrswert beeinflussen.

## Anlagekosten

Gesamte Kosten einer Investition (Kaufpreis, Nebenkosten, Gebühren, Umbau). Relevant für Renditekennzahlen und Investitionsentscheide, jedoch nicht identisch mit Marktwert.

## Anrechenbare Geschossfläche

Planungsrechtliche Grösse zur Berechnung zulässiger Geschossflächen. Wichtig für Ausnützung, Entwicklungspotenzial und Bodenwert. Definitionen sind kantonale und kommunal unterschiedlich.

## Ausnützungsziffer / GFZ

Kennzahl der baulichen Dichte (Verhältnis zulässige Geschossfläche zu Grundstücksfläche). Beeinflusst Entwicklungswert und Bodenwert stark, insbesondere in Wachstums- und Verdichtungsgebieten.

## Baubeschrieb

Dokumentiert Standard, Materialien und Ausführung. Wichtig zur Qualitätsbeurteilung, Vergleichbarkeit und Plausibilisierung von Baukosten und Ausbaustandard.

## Baubewilligungslage

Status von Bewilligungen (bestehend, pendent, fehlend, nicht zonenkonform). Fehlende oder rechtswidrige Zustände können erhebliche Wert- und Finanzierungsrisiken auslösen.

## Baukostenkennwert

Kennzahl (z.B. CHF/m<sup>2</sup> BGF) zur Plausibilisierung von Neubau- oder Sanierungskosten. Muss auf Standard, Region und Zeitpunkt angepasst werden.

## Baulinie

Planungsrechtliche Linie, die den zulässigen Bauperimeter begrenzt. Reduziert oder steuert die Bebaubarkeit und beeinflusst damit Entwicklungspotenzial und Bodenwert.

## Baurecht

### (selbständiges und dauerndes)

Dingliches Recht, auf fremdem Boden zu bauen und zu nutzen. Baurechtszins, Laufzeit, Indexierung und Heimfallregelung prägen Cashflows, Risiko und Belehnungsfähigkeit.

## Baurechtszins

Jährliche Entschädigung an den Grundeigentümer im Baurecht. Höhe und Anpassungsmechanismus beeinflussen Ertragskraft und Wert; im DCF muss die Mechanik transparent modelliert werden.

## Bauzone / Nutzungsplanung

Zonenordnung und Baureglement regeln Nutzung, Dichte, Abstände, Höhen und Gestaltung. Bewertungsrelevant für Nutzbarkeit, Entwicklung und Risiken durch Auflagen.

## Belehnungswert (Bank)

Interner Wertansatz der Bank zur Kreditabsicherung. Weicht oft vom Verkehrswert ab (Sicherheitsabschläge, konservative Annahmen).

## Besichtigung

Vor-Ort-Aufnahme von Zustand, Qualität, Nutzung, Mängeln und Lagefaktoren. Reduziert Fehlannahmen und ist bei gutachtlichen Bewertungen in der Regel Standard.

## Bewertungsmethoden

Systematik zur Wertermittlung (Vergleichswert, Ertragswert, DCF, Realwert/Substanzwert). Die Wahl hängt von Objektart, Datenlage und Bewertungszweck ab.

## Bewertungsstichtag

Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (z.B. Kauf, Erbfall, Bilanz). Bestimmt Marktlage, Zinsniveau und Objektzustand und muss eindeutig dokumentiert sein.

### **Bewirtschaftungskosten**

Kosten für Betrieb, Verwaltung, Unterhalt, Versicherungen, Abgaben und Rückstellungen (nicht umlagefähig). Zentrale Eingangsgrösse für Nettoertrag und DCF.

### **Bodenwert**

Wert des unüberbauten Bodens unter Berücksichtigung von Lage, Nutzung, Ausnützung und Erschliessung. Ableitung oft über Vergleichspreise oder Residualwert.

### **Cashflow (Netto)**

Zahlungsstrom nach Mieterträgen minus nicht umlagefähige Kosten, Leerstand, Rückstellungen und Investitionen. Grundlage für DCF und für Risikoeinschätzungen.

### **DCF-Methode**

Bewertung über diskontierte zukünftige Cashflows. Geeignet für Renditeobjekte und komplexe Nutzungen. Entscheidend sind Marktmieten, Kosten, Leerstand, Investitionen, Exit und Diskontsatz.

### **Denkmalschutz**

Schutzstatus kann Umbauten einschränken und Kosten erhöhen, kann aber auch Nachfrage stützen. Bewertungsrelevant über Auflagen, Bewilligungsrisiko und Unterhaltungspflichten.

### **Dienstbarkeit**

Rechtliche Belastung oder Berechtigung (Wegrecht, Leitungsrecht, Näherbaurecht). Kann Nutzung, Privatsphäre und Bauvolumen beeinflussen und ist wertwirksam.

### **Diskontsatz**

Zinssatz zur Abzinsung von Cashflows im DCF. Spiegelt Risiko, Standort, Objektqualität, Mieterbonität und Liquidität wider. Kleine Änderungen wirken stark auf den Wert.

### **Drittverwendungsfähigkeit**

Eignung eines Objekts für alternative Nutzer oder Nutzungen. Hohe Drittverwendungsfähigkeit reduziert Leerstands- und Vermarktungsrisiken und stützt Kapitalisierung.

### **Energieeffizienz**

Energetische Qualität (Hülle, Haustechnik) beeinflusst Betriebskosten, Nachfrage und Investitionsbedarf. Relevanz steigt durch Vorschriften, Förderungen und Marktpräferenzen.

### **Erneuerungsfonds (STWE)**

Rücklage der Stockwerkeigentümergemeinschaft für künftige Erneuerungen. Unterdotierung kann Sonderumlagen auslösen und wertmindernd wirken.

### **Erschliessung**

Zugang und Anschlüsse (Strasse, Wasser, Abwasser, Strom, Telekom). Unvollständige oder teure Erschliessung mindert Wert und Entwicklungspotenzial.

### **Ertragsausfall**

Mietausfall durch Leerstand, Zahlungsrückstände oder Bauarbeiten. Im DCF wird er über Leerstandsquote, Inkassoannahmen und Investitionsphasen abgebildet.

### **Ertragswert**

Wert aus nachhaltig erzielbaren Nettoerträgen, kapitalisiert oder per DCF. Hauptmethode für Renditeobjekte. Voraussetzung sind marktnahe Mieten und realistische Kosten.

### **Exit Yield**

Kapitalisierungssatz am Ende der DCF-Periode zur Ableitung des Terminal Value. Muss markt- und risikoangepasst sein; zu tiefe Exits überhöhen Werte.

### **Fassaden- und Hüllenzustand**

Zustand von Dach, Fassade, Fenstern und Dämmung. Häufiger Kostentreiber bei Sanierungen; beeinflusst Energie, Komfort und Marktgängigkeit.

### **Flächenstandard**

#### **(SIA / Definition)**

Regeln, wie Flächen gemessen und ausgewiesen werden (z.B. Wohnfläche, BGF). Ohne klare Definition sind Vergleiche verzerrt; Gutachten müssen den Standard nennen.

### **Fremdvergleich**

Prüfung der Marktüblichkeit von Mieten, Kosten und Konditionen. Wichtig bei verbundenen Parteien oder Spezialverträgen; nicht marktübliche Ansätze sind zu bereinigen.

## **Gebäudeversicherung**

### **(Versicherungswert)**

Versicherungstechnischer Wert für Wiederaufbau. Nicht gleich Verkehrswert, aber nützlich zur Plausibilisierung von Volumen, Standard und Substanzwertüberlegungen.

### **Grenzabstand**

Planungsrechtliche Abstände zu Grundstücksgrenzen. Begrenzen Bebaubarkeit und beeinflussen Entwicklungsoptionen, insbesondere bei Nachverdichtung.

### **Grundbuch**

Amtliches Register für Eigentum, Lasten, Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Grundpfandrechte. Zentrale Quelle jeder Bewertung; rechtliche Prüfung ist Pflicht.

### **Grundpfandrecht (Schuldbrief)**

Sicherungsinstrument für Kredite. Für Bewertungen relevant im Finanzierungs-kontext; der Verkehrswert wird grundsätzlich lastenbereinigt verstanden.

### **Grundstückfläche**

Fläche der Parzelle gemäss amtlicher Vermessung/Grundbuch. Grundlage für Ausnützung, Bodenwert und Vergleichbarkeit; Abweichungen sind zu klären.

### **Grundstückgewinnsteuer**

Kantonale Steuer auf Grundstücksgewinnen (je nach System). Beeinflusst die Nettoerlöse bei Verkauf und kann Transaktionsentscheide mitprägen.

### **Handänderungssteuer**

Transaktionssteuer (kantonal und kommunal) bei Eigentumsübertragungen. Erhöht Erwerbsnebenkosten und beeinflusst Zahlungsbereitschaft.

### **Hedonische Bewertung**

Statistisches Modell zur Preisableitung aus Merkmalen. Gut für EFH/ETW in liquiden Märkten; Grenzen bei Spezialobjekten und aussergewöhnlicher Mikrolage.

### **Heimfall (Baurecht)**

Rückfall der Baute an den Grundeigentümer am Ende des Baurechts. Entschädigungsregelung ist wertentscheidend und muss vertraglich geklärt sein.

## **Immissionen (Lärm, Geruch)**

Umwelt- und Nutzungseinflüsse, die Wohn- und Nutzqualität mindern können. Wertwirksam über Abschläge, Vermietbarkeit und teilweise Auflagen.

### **Indexierung (Mietzins/Baurechtszins)**

Vertragliche Kopplung an Indizes (z.B. LIK). Stabilisiert Erträge, kann aber Anpassungsrisiken enthalten. Mechanik ist im Modell transparent abzubilden.

### **Instandhaltung**

Massnahmen zur Erhaltung des Sollzustands (laufende Reparaturen). Zu tiefer Unterhalt führt zu Investitionsstau und Wertverlust.

### **Instandsetzung**

Behebung von Mängeln und Wiederherstellung eines marktgängigen Zustands. Wertwirksam über Investitionskosten und verbesserte Vermietbarkeit.

### **Investitionsstau**

Aufgeschobene Erneuerungen, die künftig zwingend werden (Dach, Heizung, Fassade). Führt zu Abzügen oder Investitionsan-nahmen im DCF.

### **Ist-Miete**

Aktuell vertraglich geschuldete Miete. Kann über oder unter Marktmiete liegen; Abweichungen zeigen Potenzial oder Risiko und müssen erklärt werden.

### **Kapitalisierungssatz**

Satz zur Umrechnung eines nachhaltigen Nettoertrags in einen Wert. Abhängig von Zinsniveau, Risiko, Lage und Objektqualität; muss begründet werden.

### **Kaufpreis**

Tatsächlich bezahlter Preis. Kann vom Marktwert abweichen (Zeitdruck, Paketverkauf, besondere Vertragslage). Vergleichsdaten müssen kontextualisiert werden.

### **Kaufrecht / Vorkaufsrecht**

Rechte, die den Käuferkreis einschränken oder den Preis beeinflussen können. Inhalte, Ausübungsfristen und Grundbucheinträge sind zu prüfen.

### **Kernsanierung**

Umfassende Erneuerung wesentlicher Gebäudeteile. Bewertungsrelevant über hohe Investitionen, Mietausfälle und nachfolgend oft höhere Marktmieten.

### **Lagequalität (Makro/Mikro)**

Makro: Region, Verkehr, Arbeitsplätze, Steuern. Mikro: Quartier, Lärm, Besonnung, Aussicht. Häufig grösster Werttreiber; objektbezogen zu belegen.

### **Lasten und Beschränkungen**

Rechtliche und faktische Einschränkungen (Dienstbarkeiten, Baurecht, Auflagen). Bestimmen die effektive Verfügbarkeit und wirken wertwirksam.

### **Leerstand**

Nicht vermietete Flächen oder Wohnungen. Bewertungsrelevant über Mietausfall, Vermietungsdauer und zusätzliche Kosten.

### **Leerstandsrisiko**

Wahrscheinlichkeit und Dauer von Leerstand. Abhängig von Drittverwendungsfähigkeit, Lage, Zustand und Mietpreinsniveau; beeinflusst Diskontsatz.

### **Liegenschaftsertrag**

Erträge aus Mieten, Neben- und Zusatznutzungen (z.B. Parkplätze). Für Ertragswert/DCF sind Nachhaltigkeit, Vertragsrisiken und Marktnähe entscheidend.

### **Marktmiete**

Miete, die bei Neuvermietung unter Marktbedingungen erzielbar ist. Zentrale Grösse für Renditebewertungen; von Vertragsmiete zu unterscheiden.

### **Mieterbonität**

Zahlungsfähigkeit und Stabilität der Mieter. Besonders bei Grossmieter\*innen wertentscheidend; beeinflusst Risiko, Diskontsatz und Kapitalisierung.

### **Mietrecht (OR)**

Regeln zu Kündigung, Anfechtung, Mietzinsanpassung und Nebenkosten. Beeinflusst Durchsetzbarkeit von Mieterhöhungen und damit Cashflows.

### **Mietzinsreserve**

Differenz zwischen aktueller Vertragsmiete und Marktmiete. Kann Wertpotenzial anzeigen, ist aber durch Mietrecht, Vertragsstruktur und Marktlage begrenzt.

### **Mikrolageanalyse**

Analyse der unmittelbaren Umgebung (Lärm, Sonne, Immissionen, Aussicht, Infrastruktur). Stützt Zu-/Abschläge und erklärt Preisunterschiede im Quartier.

### **Modernisierungsgrad**

Einordnung, wie aktuell Ausbau und Haustechnik sind. Relevanz für Marktmiete, Vermietbarkeit und Unterhaltsrisiko; anhand Bauteilen belegen.

### **Mängel (wertmindernd)**

Bauliche, rechtliche oder umweltbezogene Mängel (Feuchte, Schadstoffe, fehlende Bewilligungen). Beeinflussen Markt-gängigkeit, Kosten und Risiko.

### **Nebenkosten (umlagefähig)**

Kosten, die je nach Vertrag dem Mieter weiterverrechnet werden können. Für Nettoertrag ist die Abgrenzung zu nicht umlagefähigen Kosten entscheidend.

### **Nettoanfangsrendite**

Nettoertrag im Verhältnis zum Kaufpreis / Marktwert. Aussagekräftiger als Bruttorendite, aber sensitiv auf Kosten- und Leerstandsannahmen.

### **Nettobarwert (NPV)**

Barwert der erwarteten Cashflows abzüglich Investitionen. In DCF-Analysen zentral zur Beurteilung der Vorteilhaftigkeit und zur Sensitivitätsanalyse.

### **Nettoertrag**

Ertrag nach Abzug nicht umlagefähiger Kosten, Leerstand und Rückstellungen (je nach Definition). Basis für Ertragswert und DCF; Definition im Gutachten festlegen.

### **Nettowohnfläche**

Fläche der tatsächlich nutzbaren Wohnräume. Vergleichsrelevant, aber definitionsabhängig; Messstandard und Quellen sind zu dokumentieren.

### **Nutzungsdauer / Restnutzungsdauer**

Wirtschaftliche Lebensdauer von Gebäude und Bauteilen. Beeinflusst Zeitwert, Investitionsplanung und Zustandsabzüge; objektbezogen zu plausibilisieren.

### **Nutzungsrecht (Sondernutzung STWE)**

Recht an Garten, Sitzplatz oder Parkplatz bei Stockwerkeigentum. Kann wertsteigernd sein, wenn exklusiv und rechtssicher im Reglement geregelt.

### Objektzustand

Gesamteindruck aus Baujahr, Unterhalt, Modernisierungen und Mängeln. Wirkt direkt auf Marktgängigkeit, Marktmiete und notwendige Investitionen.

### Ortsüblichkeit

Beurteilung, was im Standort und Segment üblich ist (Standard, Mieten, Bauweise). Unterstützt Zu-/Abschläge und verhindert Fehleinordnungen.

### Plausibilisierung

Quervergleich der Resultate mit Marktdikatoren und alternativen Methoden. Ziel ist, Ausreisser zu erkennen und Annahmen zu validieren.

### Portfolioabschlag / Paketverkauf

Preiswirkung beim Verkauf mehrerer Objekte. Häufig Abschlag wegen Komplexität und Käuferkreis; Vergleichswerte müssen entsprechend bereinigt werden.

### Projektentwicklung (Residualwert)

Bewertung von Entwicklungsland über erwartete Erlöse minus Bau-, Neben- und Finanzierungskosten. Hohe Sensitivität, daher Szenarien und Risikoabschläge nötig.

### Quartierplan

Sondernutzungsplanung zur koordinierten Entwicklung. Kann Nutzung, Erschliessung und Mehrwert definieren, bringt aber auch Zeit- und Bewilligungsrisiken.

### Realwert / Substanzwert

Bodenwert plus Zeitwert der baulichen Anlagen. Geeignet zur Plausibilisierung oder bei Spezialobjekten; Marktwert kann dennoch abweichen.

### Renditeliegenschaft

Objekt, dessen Wert primär aus Mieterträgen abgeleitet wird (MFH, Gewerbe, gemischte Nutzung). Fokus auf Cashflows, Verträge, Leerstand und Investitionen.

### Risikozuschlag

Aufschlag im Diskontsatz oder Kapitalisierungssatz zur Abbildung zusätzlicher Risiken. Muss aus Marktbeobachtung und Objektmerkmalen hergeleitet werden.

### Rückstellungen

Finanzielle Reserven für künftige Unterhalts- und Erneuerungskosten. Mindern kurzfristig Nettoertrag, erhöhen aber Nachhaltigkeit und Planbarkeit.

### Sanierungsbedarf

Erforderliche Investitionen zur Wiederherstellung eines marktgängigen Zustands. Wertwirksam über Kosten, Mietausfälle und Risiken; nach Bauteilen zu gliedern.

### SIA-Normen (Flächen/Volumen)

Schweizer Normen für Definitionen und Messregeln. Wichtig für Vergleichbarkeit; im Gutachten sind Normen und Abgrenzungen zu nennen.

### Soll-Miete

Nachhaltige, marktnahe Miete. Grundlage für Ertragswert/DCF. Abweichung zur Ist-Miete zeigt Potenzial oder Risiko, muss aber realistisch erreichbar sein.

### Standortattraktivität

Gesamtbild aus Infrastruktur, Arbeitsmarkt, Demografie, Steuerbelastung und Image. Beeinflusst Nachfrage und Preisniveau; mit Mikrolage zu kombinieren.

### Stockwerkeigentum (STWE)

Rechtsform mit Sonderrecht an einer Einheit und Miteigentum an gemeinschaftlichen Teilen. Reglement, Protokolle, Fonds und Sanierungsplanung sind wertrelevant.

### Terminal Value

Restwert am Ende der DCF-Periode. Oft grosser Wertanteil; Exit-Kapitalisierung und Marktausblick müssen sorgfältig und konservativ hergeleitet werden.

### Tragbarkeit

Bankkriterium, ob Zins, Amortisation und Nebenkosten bei kalkulatorischem Satz tragbar sind. Beeinflusst Nachfrage im Wohneigentum und Preisband.

### Transaktionsdaten

Reale Abschlussdaten sind die stärksten Marktbelege. Vergleichbarkeit, Aktualität und Bereinigung um Rechte/Lasten und Umstände sind entscheidend.

### Umbaupotenzial

Möglichkeit, Flächen oder Nutzung durch Umbau zu verbessern. Bewertungsrelevant über Mehrwertpotenzial und Kosten; Risiken liegen in Bewilligungen und Technik.

### **Unterhalt**

Regelmässige Massnahmen zur Werterhaltung. Zu tiefer Unterhalt kann kurzfristig Kosten senken, langfristig aber Investitionsstau und Wertverlust verursachen.

### **Vergleichswertmethode**

Wertableitung aus vergleichbaren Kaufpreisen mit Zu-/Abschlägen. Besonders geeignet für EFH und Eigentumswohnungen; Datenqualität ist entscheidend.

### **Verkehrswert (Marktwert)**

Geschätzter Preis, der am Stichtag zwischen informierten Parteien bei normalem Geschäftsverkehr wahrscheinlich erzielt würde. Abzugsgrenzen von Steuer- oder Versicherungswert.

### **Wiederbeschaffungswert**

Kosten, ein gleichwertiges Gebäude neu zu erstellen (ohne Boden). Grundlage für Zeitwert im Substanzwert; mit Kennwerten und Standard zu plausibilisieren.

### **Wohnrecht / Nutzniessung**

Dingliche Rechte, die Nutzung und Ertrag reduzieren. Wertwirksam je nach Umfang, Dauer, Alter der berechtigten Person und vertraglichen Details.

### **Zinsumfeld**

Marktzinsen beeinflussen Diskont- und Kapitalisierungssätze sowie Tragbarkeit. Veränderungen sind zu begründen und bei Bedarf zu sensitivieren.

### **Zonenkonformität**

Prüfung, ob Nutzung und baulicher Zustand der Zone entsprechen. Nicht zonenkonforme Nutzungen bergen Bewilligungs- und Rückbaurisiken.

### **Zonenplan / Baureglement**

Kommunale Rechtsgrundlagen, die Nutzung und Bauvorschriften festlegen. Bewertungsrelevant für Entwicklungspotenzial, Einschränkungen und Auflagen.

### **Zustandsabzug**

Wertabzug für Abnützung, Mängel oder veralteten Standard. Muss anhand Bauteilzustand und Kosten zur Wiederherstellung plausibilisiert werden.