

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 Ausnutzung, Entwicklungspotenzial und Bodenwert. Definitionen sind kantonal und communal unterschiedlich.

Ausnützungsziffer / GFZ

Kennzahl der baulichen Dichte (Verhältnis zulässige Geschossfläche zu Grundstückfläche). 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/m² 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, Ausnutzung und Erschließung. Ableitung oft über Vergleichspreise oder Residualwert.

Cashflow (Netto)

Zahlungsstrom nach Mieterrägen 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 Unterhaltpflichten.

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 Finanzierungskontext; der Verkehrswert wird grundsätzlich lastenbereinigt verstanden.

Grundstückfläche

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

Grundstückgewinnsteuer

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

Handänderungssteuer

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

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 Investitionsnahmen 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, Ausführungsfristen 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 Mietpreisniveau; 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 Grossmietern 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 Marktgängigkeit, 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 Marktdaten 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 Miet-erträgen 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 Markt-beobachtung 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 Wert-
erhaltung. 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. Abzugrenzen 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 Entwicklungs-
potenzial, Einschränkungen und Auflagen.

Zustandsabzug

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