

SCHÄTZUNGS-FACHCHINESISCH KURZ ERLÄUTERT (GLOSSAR)

Alleineigentum (vergleiche mit Miteigentum und Gesamteigentum)

Eine Person ist Alleineigentümerin einer Sache und kann im Rahmen der Rechtsordnung beliebig darüber verfügen.

Altersentwertung/Altersabzug

Werteinbusse des Neuwertes infolge Alterung, Schäden, Demodierung, technischem Fortschritt etc. Die Berechnung erfolgt aufgrund eines Vergleichs des Gebäudealters mit der mutmasslichen Nutzungsdauer. Die Werteinbusse ist nicht nur aufgrund technischer Faktoren zu rechnen. Sehr wichtig sind auch die wirtschaftlichen Werteinbussen aufgrund von ökonomischen und sozialen Veränderungen.

Altlasten (vgl. auch Belastete Bausubstanz bzw. Ökorisiken)

Nutzungsbeeinträchtigende Bodenverunreinigungen. Grundstücke mit Altablagerungen aus industrieller bzw. gewerblicher Nutzung oder mit Abfallagerungen (Deponien). Nicht immer leicht erkennbar. Viele Altlasten sind überdeckt.

Altlastenkataster/Altlastenverdachtskataster

Zur Identifikation von möglichen Altlasten erstellen die Kantone Lagepläne von bisher erkannten Altlasten, bzw. von früheren Nutzungen, die im Verdacht stehen, Altlasten hinterlassen zu haben. Es sind noch lange nicht alle Altlasten bzw. Verdachtsparzellen in diesen Verzeichnissen erfasst.

Angebotspreis (vgl. auch Transaktionspreis)

Preis, zu dem eine Immobilie auf dem Markt angeboten wird. Ob sie auch zum Angebotspreis die Hand wechselt, muss dabei offen bleiben. Angebotspreise können sehr gut beobachtet werden, da sie zumeist offen kommuniziert werden. Wichtige Grundlage für die Daten des Immo-Monitoring von Wüest+Partner.

Aufgestauter Unterhalt (vgl. auch Verlust an Nutzungspotential)

Im Gegensatz zum normalen Unterhalt wird mit dem «Aufgestauten Unterhalt» ein übermässiger und dringender Unterhaltsbedarf umschrieben. Insbesondere für Ertragswertmethoden sind die in den kommenden Jahren anfallenden und dringenden Erneuerungsarbeiten (z.B. Heizanlage, Flachdachsanierung, Lifterneuerung, Sanierung von Küchen, Bäder, Sanitärschächten, Fenster etc) separat zu ermitteln und beim Verkehrswert zu berücksichtigen.

Ausnutzungsziffer

Meist in %. Bezeichnet die maximal mögliche Nutzung durch Bauten auf einer Parzelle, gerechnet nach der möglichen Bruttogeschossfläche. Genaue Regelung nach kantonalem Baugesetz oder örtlichem Baureglement.

Barwert

Heutiger Wert von künftigen periodischen Einnahmen/Zahlungen.

Bauland

Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften überbaut werden darf.

Baulinie

Grenzlinie, welche die überbaubare Fläche begrenzt. Sehr wichtig in Basel-Stadt.

Baurecht (ZGB, Art 79)

Eine berechtigte Person (Baurechtsnehmer genannt) darf auf einem Grundstück im Eigentum einer anderen Person (Baurechtsgeber genannt) auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk errichten oder beibehalten. Wenn nicht anders vereinbart, ist das Recht übertragbar und vererblich. Wenn es auch dauernd ist, kann es als selbständiges Grundstück im Grundbuch aufgenommen werden.

Bau- und Zonenreglement

Bau-, Planungs- und Nutzungsvorschriften in Verbindung mit dem Zonenplan.

Bebauungsziffer

Meist in %. Bezeichnet den Anteil der Parzellenfläche, der überhaupt für Bauten benützt werden darf. Genaue Regelung nach kantonalem Baugesetz oder örtlichem Baureglement.

Belastete Bausubstanz (vgl. auch Altlasten bzw. Ökorisiken)

Neben Bodenverunreinigungen kann auch die Bausubstanz selber mit Schadstoffen belastet sein (z.B. durch PVC- oder asbesthaltige bzw. mit Holzschutzmitteln imprägnierte Baumaterialien). Gebäude oder Gebäudeteile können auch durch die Nutzer selber (z.B. durch den Gebrauch mit Chemikalien) zur belasteten Bausubstanz werden.

Bewirtschaftungskosten (Lasten der Eigentumsseite)

Kosten, die durch die ordnungsgemässe Bewirtschaftung des Grundstückes entstehen und die den Mitparteien nicht überbunden werden können.

BGF

siehe Bruttogeschossfläche.

BKP

BauKostenPlan. Schweizer Anlagekontenplan für sämtliche Kosten, die bei einer baulichen Anlage anfallen. Normpositionen der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung.

Bruttogeschossfläche (BGF)

Summe aller dem Wohnen, Gewerbe oder Industrie dienenden Geschossflächen, berechnet anhand der Aussenmasse der Gebäude. Abweichungen in der Berechnungsart sind nach kantonalen und örtlichen Vorschriften möglich.

Bruttorendite (siehe auch Kapitalisierungssatz)

Prozentuales Verhältnis des massgebenden Mietwertes/Mietzinses zum Verkehrswert.

DCF-Methode (Discounted-Cashflow-Methode)

Verfahren der dynamischen Investitionsrechnung. Zukünftige Zahlungsströme (Einnahmen, Ausgaben) werden auf einen einheitlichen Bezugszeitpunkt diskontiert (abgezinst). Die so erhaltenen Barwerte werden aufaddiert, was den Kapitalwert ergibt.

Demodierung

Wörtlich «aus der Mode kommen». Werteinbusse aufgrund von ökonomischen, sozialen und gesellschaftlichen Veränderungen (z.B. Küchen- und Badezimmersausstattung, Grundrisse, neue Nutzungsvorstellungen im Wohn-, aber auch im Bürobereich etc).

Erschliessung

Ver- und Entsorgung einer Parzelle mit Wasser, Abwasser, Energie und Zugänglichkeit.

Ertragswert

Er wird aus dem Ertrag der Liegenschaft – mit Hilfe der Kapitalisierung – errechnet. Der Ertragswert repräsentiert jene Kapitalsumme, welche aus den möglichen Erträgen eines Grundstückes – nebst der Deckung der üblichen Grundstückslasten – verzinst werden kann.

Fortführungswert

Als Fortführungswert wird der Wert verstanden, den die aktuelle Nutzung der zu beurteilenden Liegenschaft beifügt unter der Annahme, dass diese Nutzung fortgeführt werden kann.

Freiflächen/Freiflächenziffer

Freiflächen dürfen nicht überbaut werden. Eine Freiflächenziffer ist das Verhältnis zwischen offenen Flächen und der anrechenbaren Landfläche. In Basel-Stadt sehr wichtig.

Gebäudeversicherungswert

Es handelt sich um die Versicherungssumme, welche von den Versicherungsgesellschaften festgelegt wird. Diese Summe ist nicht in allen Kantonen gleich definiert.

Gebäudewert

Neuwert: geschätzter Kostenaufwand, der für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes erforderlich wäre, berechnet auf den «vorhandenen» Komfortstand;

Zeitwert: er entspricht dem um den Minderwert reduzierten Neuwert;

Minderwert: stellt den Wertabzug vom Neubauwert eines Gebäudes dar, unter Berücksichtigung der eingetretenen technischen und wirtschaftlichen Alterung.

Gesamteigentum (vergleiche mit Miteigentum und Alleineigentum)

Mehrere Personen, die durch Vertrag oder Gesetz (z.B. Erbengemeinschaft) zu einer Gemeinschaft verbunden sind, wobei das Recht jeden Mitglieds auf die ganze Sache geht. Verfügungen über die Sache können nur mit Zustimmung aller Mitglieder erfolgen.

Grenzabstand

Abstand des Gebäudes zur Grundstücksgrenze.

Grundstück

Nach ZGB Art. 655 gelten als Grundstücke:

- Liegenschaften
- Selbständige und dauernde Rechte (z.B. die meisten Baurechte)
- Bergwerke
- Miteigentumsanteile an Grundstücken

Kapitalisierungssatz

Dies ist der Prozentsatz, mit welchem der (potenzielle) Mietwert oder der (erzielte) Mietzins kapitalisiert wird, um den Ertragswert einer Liegenschaft zu erhalten. Grundsätzlich basiert der Kapitalisierungssatz auf dem durchschnittlichen Zinssatz für Hypotheken im 1. Rang mit einem Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten der Liegenschaft. Der Zuschlag ist abhängig vom Alter, dem Zustand, dem Risiko, dem Mietmix und der Nutzung der zu schätzenden Liegenschaft.

Kubikmeterpreis

Baukosten pro m³ berechnet nach SIA-Norm 116

Lage

Bei der Bewertung einer Liegenschaft spielt deren Lage eine entscheidende Rolle. Wir unterscheiden zwischen der Mikrolage (siehe dort) und der Makrolage (siehe dort).

Lageklasse

Methode zur Bestimmung des Landwertes für den massgebenden Landbedarf anhand einer Verhältniszahl Boden- zu Gesamtwert.

Landwert

Der Landwert ist abhängig von der Ertragsfähigkeit der gesamten Liegenschaft. Bei unüberbauten Grundstücken wird auf die mögliche Nutzung abgestellt.

Absoluter Landwert

Wert von erschlossenem, aber unbebautem Land. Er richtet sich nach den Landwerten für erschlossene Grundstücke an ähnlichen Lagen, unter Berücksichtigung der möglichen baulichen und wirtschaftlichen Nutzung. In den Kantonen BS und BL bestehen darüber statistische Datensammlungen.

Relativer Landwert

Wert des Landanteils bei bebauten Grundstücken. Er wird mit Hilfe der Lageklassenmethode errechnet. Die Methoden Nägeli bzw. Fierz sind eng verwandt.

Liebhaberwert

Als Liebhaberwert bezeichnen wir jenen Anteil eines Kaufpreises, der sich nicht mehr verzinsen lässt bzw. der sich allein aus sogenannten sachlichen Ueberlegungen heraus nicht herleiten lässt.

Liquidationswert

Gegensatz zum Fortführungswert. Wert einer (meist gewerblich und/oder industriell genutzten) Liegenschaft bei Wegfall der heutigen Nutzung. Der Liquidationswert ist strenggenommen kein Wert, sondern ein Preis.

Makrolage (siehe auch Mikrolage)

Umfassende bzw. generelle Analyse des Quartiers, der Gemeinde bzw. der Region, in der die Liegenschaft gelegen ist wie z.B. Vorzüge und Nachteile der Region, Gemeinde-Infrastruktur, Zentralität der Gemeinde, Steuerlast, Verkehrserschliessung.

Marktwert (Definition)

Der Marktwert zielt auf jenen mutmasslichen Grundstückspreis, welcher im Grundstücksverkehr unter Dritten aufgrund einer kurzfristigen Nachfrage und Markterfahrung realisierbar scheint. Dabei wird weniger als beim Verkehrswert auf eine dauerhafte Wirtschaftlichkeit unter gleichbleibenden Verhältnissen abgestellt. Vielmehr wird der Marktwert geprägt durch die allgemeinen momentanen Renditeverhältnisse, die künftigen Renditeerwartungen sowie den Realwert mit Rücksicht auf die Land- und Baukostenentwicklung. Die Preisbestimmung für ein Grundstück erfolgt immer durch die Parteien im Rahmen von Angebot und Nachfrage. Der geschätzte Wert darf daher nie als definitiv beurteilt werden.

Median (Medianwert, Zentralwert, mittlerer Wert)

In der Statistik bezeichnet der Medianwert diejenige Zahl, die gleich viel grössere wie kleinere Werte neben sich hat. Aus diesem Grund kann er auch als Zentralwert oder als mittlerer Wert bezeichnet werden.

Mietraster

In Basel-Stadt auch Mietpreistraster genannt. Meist amtliche, statistische Zusammenstellungen der durchschnittlichen Mieten (je Wohnung bzw. je m² und Jahr) nach Kanton, Gemeinde oder Quartier, abhängig von der Anzahl Zimmer pro Wohnung. Diese statistischen Durchschnitte sind mit Vorsicht zu geniessen, da dieses Durchschnittsraster aus methodischen Gründen auf die besondere Lage der Wohnung keine Rücksicht nehmen kann. Trotzdem eine interessante Vergleichsmöglichkeit für die Kontrolle der Angemessenheit von erzielten Wohnungsmieten.

Mietwert (potenzieller Ertrag)

Der Mietwert ist der nach marktkonformen Gesichtspunkten als erzielbar geschätzte Ertrag einer Liegenschaft. Er wird in unseren Schätzungen auch als potenzieller Ertrag bezeichnet.

Mietzins (aktueller Ertrag)

Der Mietzins ist der tatsächlich erzielte Ertrag. Er wird in unseren Schätzungen auch als aktueller Ertrag bezeichnet. Ein freiwilliger Leerstand bzw. eine Eigennutzung wird dagegen gemäss Mietwert angenommen.

Mietzinsanalyse

Vergleich der erzielten mit den erzielbaren Mieten in einer Liegenschaft mittels Vergleichsmieten, Marktmieten und quartiersüblichen Mieten, unter Berücksichtigung der Entwicklung am Ort des zu schätzenden Objekts. Notwendig für die Schätzung von Mehrfamilienhäusern, Büro-, Industrie und Gewerbebauten.

Mikrolage (siehe auch Makrolage)

Analyse der Nachbarschaft und der unmittelbaren Umgebung einer Liegenschaft.

Miteigentum (vergleiche mit Alleineigentum und Gesamteigentum)

Hier halten mehrere Personen Eigentum an einer Sache (nach Bruchteilen). Miteigentumsanteile sind Grundstücke im Sinne des Gesetzes (siehe Grundstück). Jede Person kann über ihren Anteil frei verfügen. Zur Verfügung über die ganze Sache ist jedoch Einstimmigkeit aller Mitglieder erforderlich.

MIV

Motorisierter Individualverkehr.

NNF

Nettonutzfläche siehe Nutzfläche.

Nutzfläche

Begeh- und belegbare, dem Wohnen oder dem Betrieb dienende Flächen innerhalb einer Nutzungseinheit.

Ökorisiken (vgl. auch Altlasten bzw. Belastete Bausubstanz)

Sammel- bzw. Oberbegriff für die wertbeeinflussenden Belastungen von Baugrund (Altlasten) und von Gebäuden (Belastete Bausubstanz).

ÖV

Öffentlicher Verkehr/Öffentliches Verkehrsmittel.

Preis eines Grundstücks (vgl. auch Wert)

Preis und Wert hängen zusammen, müssen aber gedanklich auseinandergehalten werden. Über den Preis einer Sache entscheidet der anonyme Markt. Er wird in jedem Einzelfall zwischen den subjektiven Wert-schätzungen der beiden beteiligten Individuen liegen.

Quantil, Quantile (10%, 50%, 90%)

Streuungsindikatoren, die eine statistische Verteilung in gleiche Teile gliedert. Das 50%-Quantil einer Preisverteilung entspricht dem Median und bildet die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Angebote. Entsprechend markiert das 10%-Quantil die Preisgrenze zwischen den 10% günstigsten und den übrigen Angeboten, das 90%-Quantil jene zwischen den 10% teuersten und den restlichen Angeboten (nach Immo Monitoring, Wüest + Partner).

Quartil, Quartile (25%, 50%, 75%)

Analog den Quantilen, sind Quartile ebenfalls statistische Streuungsindikatoren. Hier werden Elemente herausgegriffen, die die ersten 25% bzw. 75% der der Grösse nach geordneten Elemente nach oben hin begrenzen.

Realwert

Notwendig für die Bewertung von überbautem Land. Er setzt sich aus drei Elementen zusammen:

1. dem relativen Landwert,
2. dem Bauwert des Gebäudes und
3. dem Wert für die Anschlüsse (Vorbereitung, Erschliessung, Umgebung und Baunebenkosten).

Restnutzungsdauer

Differenz zwischen der theoretischen Gesamtlebensdauer und dem wirtschaftlichen Alter eines Gebäudes.

Richtpreis/Richtwert

Ortsübliche Erfahrungszahl zu Vergleichszwecken für Baukosten, Landpreis, Mieten etc.

SEK-SVIT

Schweizerische Schätzungsexpertenkammer SEK, eine Sektion des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft SVIT

Stockwerkeigentum

Besondere Form des Miteigentums mit Sonderrecht, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu nutzen und innen auszubauen (Art. 712 a ff ZGB).

TEGoVA

The European Group of Valuers' Associations. Europäischer Dachverband der nationalen Immobilienbewerterverbände. Sehr wichtig für die Vereinheitlichung der zum Teil noch unterschiedlichen Bewertungsstandards.

Transaktionspreis (vgl. Angebotspreis)

Preis, zu dem eine Immobilie tatsächlich die Hand wechselt bzw. gewechselt hat. Diese Preise werden meist nicht kommuniziert, was die Vergleichbarkeit erschwert.

Verkehrswert (mehrere Definitionen)

Nach Auffassung der SEK-SVIT ist der Verkehrswert ein Synonym für den Marktwert. In der Schweiz wird vom «Verkehrswert» gesprochen, im übrigen Europa nach TEGoVA von «Marktwert». Im wesentlichen zielen die unterschiedlichen Definitionen auf das Gleiche, nämlich auf die nicht einfache Klärung des Werts in Abgrenzung vom leicht feststellbaren Preis.

Verkehrswert gemäss «Schätzerhandbuch 2005»

Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbare Verkaufspreis am Stichtag.

Verkehrswert gemäss «K. Fierz, Der Schweizerische Immobilienwert 2005»

Der Verkehrswert eines Vermögensobjekts entspricht dem Preis, der bei einer Veräusserung desselben am fraglichen Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowie unter normalen Verhältnissen mutmasslich zu erzielen (gewesen) wäre.

Verkehrswert gemäss «TEGoVA Europäische Bewertungsstandards 2003»

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Verlust an Nutzungspotenzial

Im Gegensatz zur Erneuerung kann ein Verlust von Nutzungspotenzial nicht mehr behoben werden. Wir stehen damit vor einer definitiven Entwertung. Immobilien bestehen im wesentlichen aus einer nicht (oder nur sehr aufwändig) veränderbaren Hülle mit jahrzehntelanger und einem meist gut erneuerbaren Innenausbau mit wesentlich kürzerer Lebensdauer (nach K. Fierz).

Vorkaufsrecht

Recht einer begünstigten Person, in einen Kaufvertrag einzutreten. Das Vorkaufsrecht kann im Grundbuch vorgemerkt werden. Wir unterscheiden zwei Arten von Vorkaufsrechten:

Unlimitiertes Vorkaufsrecht: zum gleichen Preis und gleichen Bedingungen wie eine Drittperson (gemäss Kaufvertrag mit der Drittperson).

Limitiertes Vorkaufsrecht: zu einem im voraus bestimmten oder bestimmbaren Preis.

Wert (vgl. auch Preis), nach Simon/Kleiber

Der Wert eines Grundstücks muss losgelöst von den persönlichen Verhältnissen der jeweiligen Grundstückseigentümerschaft betrachtet werden. Für seine Ermittlung gelten somit allein objektive Gesichtspunkte. Dabei müssen Umstände, die lediglich den Preis des Grundstücks, nicht aber dessen Wert beeinflussen, ausser Betracht bleiben. Zwischen Wert und Preis muss stets unterschieden werden.

Wertminderung

Siehe «Altersentwertung/Altersabzug»

Wirtschaftliche Altersentwertung

Minderung des Neuwertes wegen neuer Erkenntnisse in der Baukunde, den Baustoffen, im Komfort und vor allem im Installations- und Ausbaubereich, sowie in der Veränderung von Nutzungsanforderungen an Gebäude.

Die hier aufgeführten Begriffe und Erläuterungen entsprechen den Empfehlungen der «Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer (SEK-SVIT)». Sie wurden mit Hilfe der Schätzerliteratur insbesondere durch die Arbeiten von K. Fierz und Simon/Kleiber ergänzt und ausgeweitet.