

Heinz Tschuppert

Bewertungsexperte SEK / Svit

Gruebacherstrasse 15
8157 Dielsdorf

T. + 41 (44) - 342 26 08

M. + 41 (79) - 216 37 57

tsh-bewertungen@bluewin.ch



Begriffserläuterungen im Bewertungswesen

Altersentwertung

siehe "Technische Entwertung"

Ausnützungsziffer

Ziffer, resp. Prozentsatz, welcher für Gebäude die anrechenbare Nutzfläche im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche festlegt.

Grundstücksfläche x Ausnützungsziffer = zulässige Nutzfläche (Bruttogeschossfläche)

Barwert

Gegenwartswert von künftigen periodischen Einnahmen (z.B. Mieterträge, Baurechtszins etc.)

Basissatz auch Diskontsatz

Durchschnittlicher, längerfristig betrachteter Berechnungszinssatz

Baulinie, Waldabstandslinie

Linie, die den Abstand künftiger Bauten von Strasse, Gewässern und Wald definiert

Baumassenziffer

Ziffer, resp. Prozentsatz, welche das erlaubte oberirdische Gebäudevolumen im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche festlegt.

Baukosten (auch Neubaukosten NBK)

Kosten für die Gebäudeerstellung inkl. Honorare der Architekten und Fachplaner, jedoch ohne Grundstück

Baukostenplan (BKP)

Gliederung der Baukosten gemäss Baukostenplan des CRB (Schweiz. Zentralstelle für Baurationalisierung)

Baunebenkosten

Anfallende Baunebenkosten für Bewilligungen, Gebühren, Versicherungen, Finanzierung, Vermietung, Verkauf etc.

Bauordnung

Bauvorschriften der Gemeinden mit den zugehörigen Zonenplänen

Baurechtszins

Entschädigung (Grundstücksmiete) für die Zurverfügungstellung des Grundstücks zur Errichtung und für den Fortbestand von Bauten für eine bestimmte Nutzungsdauer

Betriebskosten

Laufend anfallende Kosten für Abgaben, Gebühren, Versicherungsprämien, Hauswart, Ver- und Entsorgung, Verwaltungshonorare

Bruttoertrag

Siehe Mietertrag

Bruttogeschossfläche

Baurechtliche Definition aller Geschossflächen inkl. innerer Mauerquerschnitte, Treppenhäuser und Liften

Bruttorendite

Prozentuales Verhältnis des Brutto-Liegenschaftsertrags zum Marktwert

Dienstbarkeit (Servitute)

Im Grundbuch eingetragene Verpflichtung (Rechte und Lasten), gegenüber einem anderen Grundstück oder einer berechtigten Person

Discounted Cash Flow (DCF)

Die DCF-Methode basiert auf der Betriebsrechnung der Liegenschaft, d.h. die Grundlage bilden die effektiven Einnahmeüberschüsse, die als Ergebnis einer Kapitalanlage über eine bestimmte Zeitspanne zufließen. Berücksichtigt und prognostiziert werden Leerstände, Bewirtschaftungs- und Instandsetzungskosten.

Ertragswert

Wert eines Gebäudes, berechnet aus Brutto-Mietwert geteilt durch den Kapitalisierungszinssatz mal 100

Gebäudeversicherungswert

Betrag, zu welchem ein Gebäude gegen Feuer- und Elementarschaden versichert ist (ohne Grundstück), ist nicht gleichbedeutend mit dem Markt- / Verkehrswert

Gebäudevolumen SIA 416

Bauvolumen des Gebäudes berechnet nach der SIA-Norm 416, (Schweizerischer Ingenieur- und Architekten-Verein)

Hauptnutzfläche

Flächendefinition gemäss SIA 416 (siehe Anhang); in der Regel Wohn- oder Nutzfläche inkl. innerer Trennwände (ausser Tragwände) exkl. Aussenwände, Erschliessungs- und Nebennutzflächen

Instandsetzungskosten

Anfallende Renovations-, Sanierungskosten, die zur Erzielung der angenommenen Mietwerte oder Verkaufspreise notwendig sind und die der Werterhaltung der Liegenschaft dienen.

Kapitalisierungssatz (-faktor)

Prozentsatz mit welchem der Brutto-Mietwert kapitalisiert wird, um den Ertragswert einer Liegenschaft zu erhalten. Der Kapitalisierungssatz setzt sich zusammen aus Basissatz, Betriebs-, Unterhalts-, Verwaltungskosten, Rückstellungen, Mietzinsrisiko

Kubikmeterpreis

Gebäudekosten pro Kubikmeter Bauvolumen (alle Geschosse inkl. Dach und Aufbauten), basierend auf der Berechnung gemäss SIA 416

Katasterplan

Amtlicher, durch den Geometer erstellter Grundstücksplan mit Grenzen, Gebäudeumrissen und Baulinien

Landwert

Absoluter Landwert – Wert, basierend auf Vergleichspreisen am Markt

Relativer Landwert – Wert, basierend auf der Lageklasse, im Verhältnis zu den Neubaukosten und der Nutzung des Grundstücks

Lageklasse

Wertmassstab des Baulandes im Verhältnis zu den Gebäude-Neubaukosten, Gunst der Makro- und Mikro-Lage und der Eigenart des Umfelds. Bewertungskriterien (Lageklasse) auf einer Skala von 1-10 für Standort-, Nutzungs-, Lagequalität, Erschliessung und Marktverhältnisse (gemäss Schätzungsexpertenkammer SEK/SVIT)

Liebhaberwert

Wert, den ein Kaufinteressent gewillt ist zu zahlen, trotz Abweichung vom wirtschaftlich vertretbaren Marktwert.

Marktpreis, Kaufpreis

Im freien Handel erzielbarer Kaufpreis der Immobilie zum Zeitpunkt der Bewertung, unter Berücksichtigung des aktuellen Markts

Marktwert früher Verkehrswert (≠ Marktpreis)

Nach anerkannten Bewertungsmethoden bzw. mittels nachvollziehbarer Überlegungen und rechnerisch ermittelter Wert einer Liegenschaft; kein Liebhaberwert sondern Durchschnittspreis

Mietertrag

Effektiv erzielter Mietertrag gemäss Abrechnung (in der Regel Bruttoertrag) d.h., ohne mieterseitige Nebenkosten wie Heizung, Wasser, Strom. etc., jedoch inkl. den eigentümerseitigen Nebenkosten

Mietfläche

Vermietbare Fläche in der Regel ohne Erschliessungsflächen

Mietwert

Nach marktmässigen Gesichtspunkten, anhand vergleichbarer Objekte und unter Beachtung des Mietrechts ermittelter, möglicher Mietzins (in der Regel Bruttomietwert) d.h. ohne mieterseitige Nebenkosten

Mietzinsrisiko

Beurteilungsfaktor für Mietzins- resp. Leerstandsrisiko

Nebenkosten

Nicht in der Bruttomiete enthaltene, eigentümerseitige Nebenkosten, die für den Betrieb der Liegenschaft anfallen

Nettonutzflächen

Effektiv nutzbare Flächen inkl. Wandschränken, Küchenkombinationen, ohne Mauerquerschnitte, allgemeine Treppen, Lifte, Erschliessungszonen

Nettorendite

Prozentuales Verhältnis des Netto-Liegenschaftsertrags zum Marktwert

Neuwert

Neuwert des Gebäudes ohne technische Entwertung

Substanzwert / Realwert

Geschätzter Sachwert einer Liegenschaft, als Summe aus Neubauwert, Landwert, Umgebungskosten und Baunebenkosten unter Berücksichtigung der technischen Entwertung resp. der Instandsetzungs- / Erneuerungskosten

Rückstellungen

Rückstellungen für grosse zyklische Erneuerungen, Renovationen.

Stichtag

Tag, auf welchem die Bewertung einer Liegenschaft zu erfolgen hat (die an diesem Tag geltenden Vorschriften, Löhne, Materialpreise, Mietzinsniveau etc.)

Technische Entwertung

Betrag oder Prozentsatz, um welchen ein Gebäude gegenüber einem gleichartigen Neubau im Wert vermindert ist.

Unterhaltskosten

Kosten für die bauliche Instandhaltung, Reparaturen, Wartung (laufender Unterhalt)

Verkehrswert

Siehe Marktwert

Verwaltungskosten

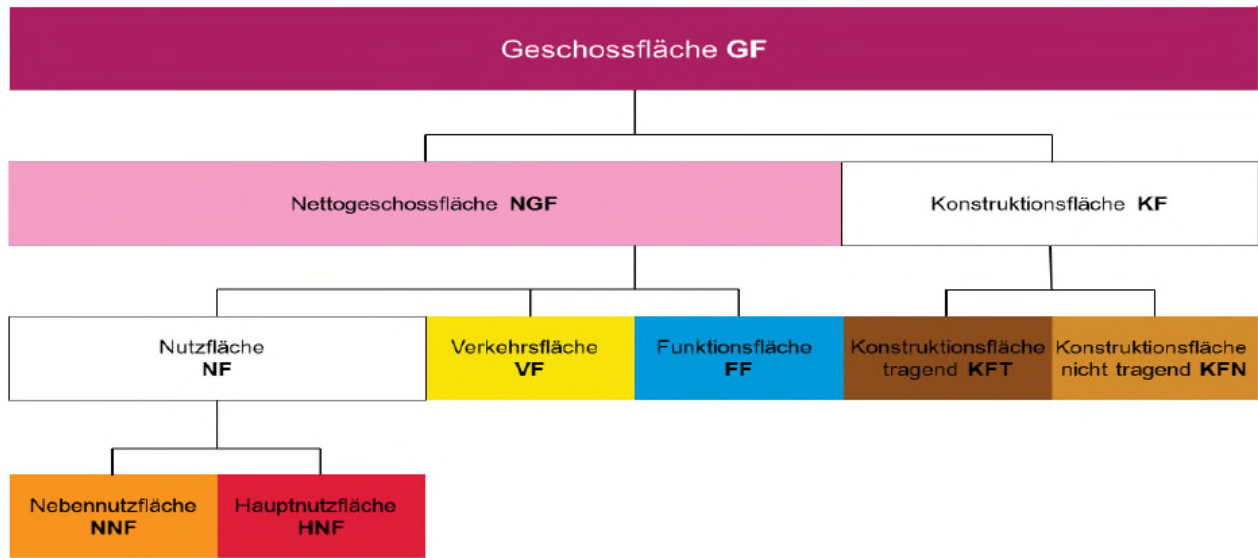
Honorar für Selbst- oder Fremdverwaltung der Liegenschaft

Zeitwert / Zustandswert

Wert des Gebäudes unter Berücksichtigung der technischen Entwertung und/oder Abzug von Instandsetzungskosten.

Flächendefinition gemäss Sia 416

Unterteilung von Flächen im Wohnungsbau



Flächendefinitionen

GF	allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche inkl. Konstruktionsfläche
NGF	Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.
KF	Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.
NF	Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinn dient.
VF	Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.
FF	Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.
KFT	Konstruktionsfläche tragend
KFN	Konstruktionsfläche nichttragend
HNF	Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.
NNF	Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.

Flächendefinition grafische Darstellung

