

Lexikon

IMMOBILIENBEGRIFFE VON A BIS Z

A - B - C - D - E - F - G - H - I - J - K - L - M - N - O - P - Q - R - S - T - U - V - W - X - Y - Z

A

Abschreibungen Planmässige Herabsetzung des Gebäudewertes in der Buchhaltung und Kostenrechnung. Durch Abschreibungen wird der technischen, wirtschaftlichen und modischen Altersentwertung eines Bauwerks Rechnung getragen.

Agglomeration Stadt und die mit ihr verwachsenen, rechtlich selbständigen Vororte.

Akonto Vorauszahlung des Mieters für die Nebenkosten.

Alleineigentum Eigentumsform, bei der der Eigentümer alleiniges und ausschliessliches Verfügungsrecht über eine Liegenschaft hat.

Altersentwertung Zeitbedingter Wertverlust eines Gebäudes gegenüber einem gleichartigen Neubau.

Amortisation Rückzahlung einer Hypothek in Raten. Während man die 1. Hypothek in der Schweiz meist nicht abbezahlt, wird die 2. Hypothek in der Regel über rund 20 Jahre oder mit einem Prozent der Gesamthypothek pro Jahr amortisiert. Ob sich eine Amortisation lohnt, hängt von der steuerlichen Gesamtsituation und den alternativen Anlagemöglichkeiten ab.

Anfangsmietzins

Beim Abschluss eines neuen Mietvertrages vereinbarter Mietzins.

Anlagekosten

Erstellungskosten (Gestehungskosten); Summe aus Bodenwert, Bauwert und Baunebenkosten.

Anlagesumme

Gesamtkosten für den Erwerb einer bestehenden Liegenschaft bzw. für die Erstellung einer neuen Liegenschaft. Beim Erwerb fallen zusätzlich zum Kaufpreis der Liegenschaft selbst Steuern, Gebühren, Spesen und Provisionen in Zusammenhang mit der Handänderung an. Bei der Erstellung einer neuen Liegenschaft setzen sich die Gesamtkosten aus dem Bodenwert, dem Bauwert und den Baunebenkosten zusammen.

Anlagewert

Kaufpreis der Liegenschaft (Erwerbskosten), zuzüglich der bei der Handänderung anfallenden Steuern, Gebühren, Spesen und Provisionen.

Annuität

Regelmässige Zahlung in gleichbleibender Höhe, die sich aus Hypothekarzins- und Amortisationsanteil zusammensetzt.

Attikawohnung

Wohnung in zurückversetztem oberstem Geschoss.

Ausbaugrad

Prozentuales Verhältnis zwischen der vorhandenen und der rechtlich zulässigen Bruttogeschossfläche.

Ausbesserung Unterhaltsarbeit zur Beseitigung eines Mangels, der vom Mieter nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten beseitigt werden muss (Art. 259 OR), z.B. der Ersatz einer defekten Kochherdplatte oder eines Rolladengurtes

Ausnützungsziffer

Verhältnis zwischen Parzellenfläche und Bruttogeschossfläche; definiert die maximal zulässige Überbauung eines Grundstücks.

Beispiel: Bei einer Parzellenfläche von 1000 m² und einer Ausnützungsziffer von 0,6 darf die Bruttogeschossfläche 600 m² nicht überschreiten

Auszug; vorzeitiger

Beendigung eines Mietverhältnisses vor Ablauf der Kündigungsfrist. Der Mieter muss ein Begehren um vorzeitige Vertragsauflösung an den Vermieter richten. Der Vermieter muss dem Begehren entsprechen, wenn der Mieter einen zahlungsfähigen und zumutbaren Ersatzmieter stellen kann.

B

Bauerwartungsland Unerschlossenes Land ausserhalb der Bauzone, das seiner Lage nach in absehbarer Zeit als Bauland in Betracht kommt.

Baugespann Stangen mit Winkellatten; soll die künftige Gestalt und Ausdehnung einer projektierten Baute für jedermann erkenntlich darstellen.

Bauherr Auftraggeber einer Bauinvestition; bestellt beim Unternehmer ein Bauwerk.

Baukostenindex (BKI) Zahlenreihe, die teuerungsbedingte Veränderungen der Erstellungskosten von Mehrfamilienhäusern beschreibt.

Baukredit Kontokorrentkredit zur Abwicklung der während der Bauzeit anfallenden Zahlungen; ist in der Regel 1/2 Prozentpunkt höher verzinslich als eine Hypothek. Nach Fertigstellung des Gebäudes wird der Baukredit konsolidiert, d.h. in eine zinsgünstigere Hypothek umgewandelt.

Bauline Definiert den Abstand, den ein Neubau gegenüber Verkehrsflächen und öffentlichen Anlagen zu wahren hat.

Baunebenkosten Bestandteile des Anlagewertes, die nicht bereits im Bodenwert oder Bauwert enthalten sind; z.B. Garten- und Kanalisationsarbeiten, Architektenhonorare, während der Bauzeit

anfallende Zinsen und Versicherungsprämien sowie Handänderungssteuern, Spesen und Provisionen.

Baurecht Im Grundbuch eingetragenes Recht, auf fremdem Boden einen Baukörper zu erstellen. Der Baurechtgeber (Landbesitzer) erhält vom Baurechtnehmer (Liegenschaftsbesitzer) einen jährlichen Baurechtszins. Die Dauer des Baurechtes ist gesetzlich auf höchstens 99 Jahre beschränkt. Nach Ablauf dieser Frist fällt der Bau gegen eine angemessene Entschädigung an den Baurechtgeber. Im Baurecht müssen für den Kauf eines Eigenheims weniger Eigenmittel aufgewendet werden, da das Grundstück nicht erworben wird.

Bauwert Erstellungswert des Gebäudes gemäss den Bauabrechnungen der Handwerker und Bauunternehmer.
Oder Realwertschätzung des Gebäudes; das mit den für Neuerstellungen üblichen Kubikmeterpreisen bewertete Gebäudevolumen, abzüglich der seit der Erstellung eingetretenen Altersentwertung.

Belastungsgrenze (Prozentualer) Anteil des Liegenschaftswertes, der hypothekarisch belehnt werden darf.

Belegungsdichte Zahl der Bewohner je besetzte Wohnung; gemäss eidg. Volkszählung 1990 gesamtschweizerisch durchschnittlich 2,4 Personen.

Belehnung Als Grundlage für die Belehnung einer Liegenschaft dienen der beurkundete Kaufpreis oder der geschätzte Verkehrswert.

Belehnungsgrenze Unter normalen Voraussetzungen liegt die Obergrenze für eine 1. Hypothek bei 65% des Verkehrswertes einer Liegenschaft, für eine 2. Hypothek bei weiteren 15% des Verkehrswertes.

Betriebskosten Öffentliche Abgaben, Versicherungs-, Hauswartungs- sowie Heizungs- und Warmwasserkosten. Betriebskosten fallen im Unterschied zu Unterhaltskosten regelmässig in jeder Abrechnungsperiode an und meist in nur wenig veränderlicher Höhe.

Bewirtschaftungskosten Sammelbegriff für die Betriebskosten, die Unterhaltskosten, die Abschreibungen und die Risikoprämie.

Bodenwert Verkehrswert des unüberbauten Bodens. Bei überbauten Grundstücken wird der Bodenwert aus der Differenz von Bauwert- und Ertragswertschätzung ermittelt (Methode der Rückwärtsrechnung). Daneben findet auch die Lageklassenmethode Anwendung. Sie beruht auf der Beobachtung, dass Liegenschaften mit übereinstimmenden Lagemerkmalen annähernd das gleiche Verhältnis von Bodenwert und Bauwert aufweisen. Durch Zuweisung des Grundstücks zu einer Lageklasse und Schätzung des Bauwertes kann auf den Bodenwert geschlossen werden.

Bruttogeschossfläche (BGF) Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte, abzüglich aller nicht dem Wohnen und nicht dem Arbeiten dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen.

Bruttomiete/Mietzins einschliesslich Nebenkosten; i.d.R. pro Monat für private Objekte, pro m² und Jahr für gewerbliche Objekte.

Bruttorendite (BR) Siehe Rendite

Bruttowohnfläche Fläche sämtlicher innerhalb einer Wohnung liegender Wohnräume, Nebenräume, Gänge und Treppen; nicht aber ausserhalb liegende Flächen, wie Treppenhäuser, Terrassen und offene Balkone sowie nicht bewohnbare Keller- und Dachgeschossräume.

Buchwert Der um den Betrag der periodischen Abschreibungen herabgesetzte Anlagewert (Anschaffungswert); Wert der Liegenschaft in der Bilanz.

C

keine Einträge

D

Depot Vom Mieter hinterlegter Betrag in Geld. Das Depot darf drei Monatsmietzinse nicht übersteigen und muss zum üblichen Zinsfuss für Spareinlagen verzinst werden (Art. 257e OR).

Dienstbarkeit Im Grundbuch vorgemerkte Belastung eines Grundstücks zugunsten einer Person (Wohnrecht, Nutzniessung) oder zugunsten eines anderen Grundstücks (z.B. Wegrecht).

Duplex-Wohnung Wohnung auf zwei Stockwerken.

E

Eigenheim Liegenschaft, die vom Eigentümer selber bewohnt wird.

Eigenkapital Differenz zwischen Liegenschaftswert (Verkehrswert oder Anlagewert) und Fremdkapital.

Eigenmietwert Das steuerbare Einkommen erhöht sich bei Besitzern von selbstgenutzten Wohneigentum um ein fiktives Einkommen in Form des so genannten Eigenmietwertes. Von diesem Eigenmietwert darf er seine Unterhalts- und Zinskosten abziehen.

Eigenmittel Anteil an den gesamten Anlagesumme, die der Käufer selber aufbringt: Differenz zwischen dem Liegenschaftswert (Verkehrswert oder Anlagesumme) und dem Fremdkapital. Grundsätzlich verlangen Kreditgeber Eigenmittel in der Höhe von mindestens 20% der Anlagesumme.

Eigentum Umfassendes Nutzungs- und Verfügungsrecht über eine Sache. "Wer Eigentümer einer Sache ist, kann in den Schranken der Rechtsordnung über sie nach seinem Belieben verfügen. Er hat das Recht, sie von jedem, der sie ihm vorenthält, herauszuverlangen und jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren" (Art. 641 ZGB) . Das Eigentum an einem Grundstück beinhaltet insbesondere das Recht, es zu bebauen, es zu verkaufen, anderen Rechte daran einzuräumen, es zu vermieten, zu verpachten und zu vererben.

Ersatzmieter Tritt anstelle des bisherigen Mieters in ein bestehendes Mietverhältnis ein. Will der

bisherige Mieter das Mietverhältnis vor Ablauf der Kündigungsfrist beenden, muss er ein Begehren um vorzeitige Vertragsauflösung an den Vermieter richten. Der Vermieter hat dem Begehren zu entsprechen, wenn der Mieter einen zahlungsfähigen und zumutbaren Ersatzmieter stellen kann.

ErschliessungSchaffung der Infrastruktur für die Überbauung eines Grundstücks.

ErtragswertLiegenschaftswert, der auf Basis der Mieterträge berechnet wird. Bei der Ertragswertmethode werden die jährlichen Mieterträge durch einen angemessenen Kapitalisierungszinssatz dividiert. Der Kapitalisierungszinssatz liegt bei Mehrfamilienhäusern je nach Art und Alter des Gebäudes 2-3 Prozentpunkte über dem aktuellen Zinssatz für 1. Hypotheken. Nach der Barwertmethode summiert man alle zukünftigen Nettomietträge, die auf den Zeitpunkt der Schätzung abgezinst sind.

EtageStockwerk

F

FestzinshypothekHypothekarkredit mit fixem Zinssatz und fester Laufzeit von in der Regel zwischen 2 und 10 Jahren. Der Kreditnehmer sichert sich gegen das Risiko von Zinserhöhungen ab, kann dafür aber auch nicht von allfälligen Zinssenkungen profitieren.

FremdkapitalSchulden; Verbindlichkeiten des Eigentümers gegenüber Banken und anderen Gläubigern in Form von Hypothekarkrediten und Darlehen.

G

Generalunternehmer (GU)Bauunternehmer; übernimmt als alleiniger Vertragspartner des Bauherrn die Gesamtverantwortung für die Ausführung von Bauten. Er garantiert Qualität, Termin und Preis.

GesamteigentumBei dieser Eigentumsform sind alle Eigentümer an der Liegenschaft als Ganzes beteiligt. Sie treten als Gemeinschaft auf und können nur gemeinsam handeln (keine frei nutzbaren Teile wie beim Miteigentum). Als Gesamteigentümer treten gesetzlich bestimmte Personenverbindungen auf (z.B. PAGAMENO-Eigentum, eheliche Gütergemeinschaft, einfache Gesellschaft, Erbengemeinschaft usw.).

GeschossHorizontaler Gebäudeabschnitt; auf der gleichen Ebene angeordnete Räume eines Bauwerks.

GrundbuchAmtliches Verzeichnis der an Grundstücken bestehenden Rechte und Pflichten. "Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch und den das Hauptbuch ergänzenden Plänen, Liegenschaftsverzeichnissen, Belegen und Liegenschaftsbeschreibungen und dem Tagebuche" (Art. 942 ZGB).

GrundeigentumEigentum an Grundstücken.

GrundpfandrechtSammelbegriff für Grundpfandverschreibungen (Hypotheken), Schuldbriefe und

Gülten.

Grundpfandverschreibung Siehe Hypothek

Grundstück

Fest begrenzter Teil der Bodenfläche, mit oder ohne Bauten. Das Schweizerische Zivilgesetzbuch zählt neben den Liegenschaften auch Miteigentumsanteile (einschliesslich Stockwerkeigentum), Bergwerke oder selbständige und dauernde Rechte (z.B. das Baurecht) zu den Grundstücken (Art. 943 ZGB).

Grundstückgewinnsteuer Kantons- und/oder Gemeindesteuer auf der Differenz zwischen dem Verkaufserlös und den Anlagekosten von Grundstücken.

Gült Grundpfandrecht; verkehrsfähige Forderung, für die nur das Grundstück haftet.

Güterschätzung Siehe Steuerwert

H

Handänderung Rechtsgültige Übertragung von Eigentum an Grundstücken. Bei der Handänderung wird eine Abgabe fällig. Die Handänderungssteuer hat sich aus der Notariatsgebühr und der Grundbuchtaxe entwickelt und wird vom Kanton oder von den Gemeinden erhoben.

Handänderungssteuer Abgabe für die Vornahme der Rechtshandlung, durch welche Eigentum an Grundstücken übertragen wird; hat sich geschichtlich aus der Notariatsgebühr und Grundbuchtaxe entwickelt; wird teils vom Kanton, teils von den Gemeinden erhoben.

Hauseigentümerversband (HEV) Vereinigung mit dem Ziel der Förderung, Wahrung und Vertretung der Interessen der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer. Tritt für die Erhaltung und den Schutz des Privateigentums ein. Der H. fördert und unterstützt die breite Streuung des Grundeigentums. Hauseigentümerversband Schweiz (HEV Schweiz), wurde 1915 als Dachorganisation der Schweizerischen Haus- und Grundeigentümerversände gegründet und umfasst 125 Sektionen und 9 Kantonalverbände mit über 255'000 Mitgliedern in der Deutschschweiz.

Heimfall Am Ende der Baurechtsdauer geht das Eigentum an einem im Baurecht errichteten Bauwerk auf den Grundeigentümer über. Der Grundeigentümer hat dem Bauberechtigten eine angemessene Entschädigung (Heimfallentschädigung) zu leisten.

Hypothek, Hypothekarkredit Langfristiges Darlehen an einen Kreditnehmer, der eine Liegenschaft besitzt oder erwirbt. Eine Hypothek ist eine Forderung, die durch ein im Grundbuch eingetragenes Pfandrecht an einem Grundstück sicher gestellt ist. Der Kreditnehmer entrichtet dem Kreditgeber einen Hypothekarzins. Bei einer Hypothek im 1. Rang geht der Kreditgeber das kleinste Risiko ein, da diese Schuld im Fall eines Zwangsverkaufs zuerst zurückbezahlt wird. Der Zinssatz für Hypotheken im 2. Rang ist daher dementsprechend höher.

Hypothekarzins Preis eines Hypothekarkredits, der periodisch entrichtet wird. Der Hypothekarzinsatz richtet sich nach den Marktverhältnissen, d.h. nach den Refinanzierungskonditionen der Banken. In der Regel verlangen Banken einen höheren Zinssatz für 2. Hypotheken, für Zweitobjekte/Ferienwohnungen, für Gewerbe- und Industriebauten sowie für

Landhypotheken.

I

ImmobilieSiehe Liegenschaft

ImmobilienfondsGemeinschaftliche Kapitalanlage in Liegenschaften, die von einer Fondsleitung nach dem Grundsatz der Risikoverteilung für Rechnung der Anleger verwaltet wird.

IndexklauselVertragliche Vereinbarung, wonach die Anpassung des Mietzinses an veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen einem Index folgt. Indexklauseln sind nur gültig, wenn der Mietvertrag für mindestens fünf Jahre abgeschlossen wird und als Index der Landesindex der Konsumentenpreise vorgesehen wird (Art. 269b OR). Die Mietzinserhöhung darf die Zunahme des Landesindex der Konsumentenpreise nicht übersteigen (Art. 17 VMWG).

Indirekte AmortisationBei der indirekten Amortisation wird der Amortisationsbetrag nicht an den Kreditgeber zurückbezahlt, sondern regelmässig in eine Lebensversicherungspolice oder in die gebundene Vorsorge (Säule 3a) einbezahlt - bei einer Bank (Vorsorgekonto) oder bei einer Versicherung (Vorsorgepolice). Die Hypothekarschuld nimmt dadurch nicht ab, und die steuerabzugsfähigen Zinsen bleiben konstant hoch. Zusammen mit der steuerfreien Verzinsung aus der Anlage wird dadurch der stete Rückgang an Schuldzinsein einer direkten Amortisation mehr als kompensiert.

InstandsetzungSiehe Renovation

InstandstellungSiehe Renovation

Institutioneller AnlegerGrossinvestoren mit regelmässigem Anlagebedarf; im Immobiliensektor vor allem Versicherungen, Pensionskassen, Vorsorgestiftungen und Anlagefonds.

Investition, werterhaltendeMassnahmen am Gebäude und seiner Ausstattung, die der Erhaltung des zum vorausgesetzten Gebrauch geeigneten Zustandes der Mietsache dienen.

Investition, wertvermehrendVerbesserungen an der Mietsache durch neue, bisher nicht vorhandene Einrichtungen; Massnahmen am Gebäude und seiner Ausstattung, die über die Erhaltung des zum vorausgesetzten Gebrauch geeigneten Zustandes der Mietsache hinausgehen.

J

keine Einträge

K

Kapital; risikotragendesSiehe Eigenkapital

Kapitaldienstgebühren Verzinsung des Kapitals des PAGAMENO-Verkäufers (Investor).

Kapitalisierungsfaktor Kehrwert des Kapitalisierungszinssusses.

Kapitalisierungszinssatz Zinssatz, mit dem der Jahresmietertrag aufgezinst (kapitalisiert) wird, um den Ertragswert zu schätzen.

Kapitalkosten Hypothekar- und Darlehenszinsen für das in einer Immobilie investierte Fremdkapital sowie kalkulatorische Zinsen für das vom Eigentümer eingebrachte Eigenkapital.

Kataster Grundstückverzeichnis. Katasterplan, Grundbuchplan, vom Grundbuchgeometer nachgeführte Karte, auf der die Parzellen, Gebäude, Strassen usw. verzeichnet sind.
Oder: Steuerregister. Katasterschätzung, Katasterwert, steueramtliche Grundstücksschätzung (Kantone Luzern, Solothurn, Basel-Landschaft).

Kaufkraftsicherung Teuerung auf dem risikotragenden Kapital.

Kaufsrecht, Kaufoption Recht, aber nicht Pflicht, ein Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt zu den im voraus festgelegten Konditionen, namentlich dem abgemachten Kaufpreis, zu erwerben.

Kautionsiehe Depot

Konsolidierung Umwandlung eines Baukredits in eine Hypothek.

Konsortium Arbeitsgemeinschaft von Unternehmern, die sich im gleichen Werkvertrag zur Ausführung von Bauarbeiten verpflichten.

Konsumentenpreisindex Landesindex der Konsumentenpreise.

Kostenmiete Ordnungspolitisches Prinzip, wonach der Mietpreis den Rahmen der kostendeckenden Brutto-Rendite nicht überschreiten darf und Mietzinserhöhungen mit entsprechenden Kostensteigerungen begründet werden müssen.

Kündigung Mitteilung über die Auflösung eines Vertragsverhältnisses. Bei Mietverhältnissen mit unbestimmter Dauer ist die K. nur auf einen orts-üblichen Kündigungstermin hin zulässig, falls der Mietvertrag keine andere Regelung vorsieht (Ausnahme: Auszug, vorzeitiger).

L

Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) Die Zahlenreihe widerspiegelt die Preisentwicklung der für die privaten Haushalte bedeutsamen Waren und Dienstleistungen. Die vom Bundesamt für Statistik (BFS) monatlich veröffentlichte Indexzahl gibt Aufschluss darüber, in welchem Umfang die Lebenshaltung infolge von Preisveränderungen, aber unbeeinflusst durch Änderungen im Konsumverhalten oder durch Veränderungen der Güterqualitäten teurer oder billiger geworden ist.

Landwert Bodenwert

Laufzeitvertraglich festgelegte Dauer einer Vereinbarung, beispielsweise eines Hypothekarkreditvertrages. Für die gesamte Laufzeit gelten die Bestimmungen, die beim Abschluss vereinbart wurden (Zinshöhe, -anpassungen, -zahlungsfrequenz, Amortisation, Kündigung usw.). Während eine Festhypothek nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit zurückbezahlt oder erneuert werden muss, läuft die variable Hypothek bis zur Kündigung oder vollständigen Rückzahlung weiter.

LeerwohnungszifferProzentuales Verhältnis der Leerwohnungen zum Gesamtwohnungsbestand. Als leerstehende Wohnungen gelten alle bewohnbaren, unbesetzten Wohnungen und Einfamilienhäuser, die zu dauernder Vermietung oder zum Kauf angeboten werden. Die Zahl der Leerwohnungen wird vom Bundesamt für Statistik (BFS) jährlich mit Stichtag 1. Juni ermittelt.

LiegenschaftBebaute oder unbebaute Bodenparzelle (Grundstück).

LiegenschaftsaufwandGemäss handelsrechtlichen oder steuerrechtlichen Bestimmungen erfasster Wert der im Rahmen der Nutzung einer Immobilie verbrauchten Güter und Dienstleistungen. Zum Liegenschaftsaufwand zählen der Fremdkapitalzins, der Betriebsaufwand, der Unterhaltsaufwand und die Abschreibungen. Vertraglich ausgeschiedene Nebenkosten und kalkulatorische Liegenschaftskosten stellen keinen Liegenschaftsaufwand dar.

LiegenschaftskostenWert aller in einer Abrechnungsperiode für die Bereitstellung von Wohn- und Geschäftsraum verbrauchten Güter und Dienstleistungen, einschliesslich der auf dem Grundstück lastenden Objektsteuern (Liegenschaftssteuern). Kalkulatorische L. sind Kosten, die keine Entsprechung beim Liegenschaftsaufwand finden. Es handelt sich um die Eigenkapitalzinsen, den Unternehmerlohn und die Risikoprämie. Diese Kosten müssen aus dem Gewinn gemäss buchhalterischer Erfolgsrechnung gedeckt werden.

LiegenschaftsteuerLiegenschaften werden in der Schweiz sowohl bei einer Handänderung (Kauf, Erbschaft, Schenkung) als auch während des Besitzes besteuert. Bei der Handänderung fallen die Handänderungs- und die Grundstückgewinnsteuer an. Das steuerbare Einkommen erhöht sich bei Besitzern von selbstgenutztem Wohneigentum um ein fiktives Einkommen in Form des so genannten Eigenmietwertes. Vom Eigenmietwert können Unterhalts- und Zinskosten abgezogen werden. Das steuerbare Vermögen erhöht sich um den Steuerwert der Liegenschaft, abzüglich der Schulden.

Liquidationswert, LiquidationserlösVerkehrswert einer Liegenschaft anlässlich einer Zwangsverwertung oder eines Notverkaufs.

M

Maisonette-Wohnung, Duplex-WohnungWohnung auf zwei Stockwerken.

MarktmieteOrdnungspolitisches Prinzip, wonach die Mietpreisbildung im freien Wechselspiel von Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt erfolgt.

MieteZeitweise Überlassung einer Sache gegen die Entrichtung eines Mietpreises. Die gesetzlichen Bestimmungen über die M. sind im Schweizerischen Obligationenrecht (Art. 253 ff. OR) und in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) geregelt.

MietertragAufgrund handelsrechtlicher Bestimmungen ermittelter Wert der mit der Vermietung erbrachten Leistung. Der Mietertrag (=Bruttomietertrag) entspricht dem vertraglich vereinbarten Mietpreis abzüglich Nebenkosten, geschmälert um Zahlungsausfälle infolge Illiquidität oder mangelnder Zahlungsbereitschaft des Mieters.

Netto-Mietertrag, wird aus dem Mietertrag abzüglich der Fremdkapitalzinsen, des Betriebsaufwandes, des Unterhaltsaufwandes, jedoch ohne Abzug der Abschreibungen, der Eigenkapitalzinsen, des Unternehmerlohns und der Risikoprämie berechnet.

MietpreisindexZahlenreihe, die Veränderungen der Wohnungsmietpreise beschreibt. Der vom Bundesamt für Statistik (BFS) quartalsweise berechnete Index der Wohnungsmiete geht als Teilindex in die Berechnung des Landesindex der Konsumentenpreise ein.

MietpreiskatasterVerzeichnis der orts- oder quartierüblichen Mietpreise.

Mietvertrag; paritätischerZwischen Vermieter- und Mieterverbänden ausgehandelter und gemeinschaftlich herausgegebener Mustervertrag.

MietwertSumme der auf Dauer erzielbaren Mieterträge eines Jahres. Der Mietwert weicht vom aktuellen Jahresmietertrag ab, sofern bei der Neuvermietung am Wohnungsmarkt ein auf Dauer höherer Mietpreis erzielt werden könnte.

Mietzins, **Mietpreis**Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung der Mietsache schuldet.

Brutto-Mietzins: Mietpreis einschliesslich allfälliger, gesondert berechneter Nebenkosten.

Netto-Mietzins: Mietpreis abzüglich Nebenkosten.

Orts- oder quartierüblicher Mietzins: Vergleichsmiete, anhand einer Auswahl von Wohnungen oder Geschäftsräumen, die einander hinsichtlich Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode entsprechen, ermittelter Mietpreis.

MinimalsteuerWird in einigen Kantonen auf dem Grundeigentum erhoben, sofern die ordentlichen Einkommens- oder Kapitalsteuern einen Mindestbetrag unterschreiten.

MiteigentumEigentumsform, bei der die Miteigentümer ohne Aufteilung der Liegenschaft nach Bruchteilen berechtigt sind. Jeder Miteigentümer kann über seinen (ideellen) Anteil verfügen, ihn verpfänden oder veräussern. Grundsätzlich besitzt er ein Vorkaufsrecht an den anderen Miteigentumsanteilen.

ModernisierungInvestition, wertvermehrende.

N

Nebenkosten (NK)Sind für vertraglich vereinbarte Leistungen des Vermieters zu entrichten, die nicht bereits im Mietzins inbegriffen sind; z.B. die Kosten für Heizung, Warmwasser, Treppenhausreinigung, Hausbetreuung, Allgemeinstrom, Wasser/Abwasser, Serviceabonnement für Waschautomaten und Tumbler, Kehrriechtabfuhr, Gartenunterhalt, Gebäudeversicherung und Verwaltung. Nebenkosten werden vom Mieter für eine Abrechnungsperiode durch Pauschalbeträge abgegolten oder durch Akontozahlungen vorgeschossen. Die Nebenkosten müssen den tatsächlichen Aufwendungen entsprechen (Art. 257b OR). Bei der Pauschalierung

muss der Vermieter auf Durchschnittswerte dreier Jahre abstellen (Art. 4 VMWG).

Nettomiete/Mietzins ohne Nebenkosten; i.d.R. pro Monat für private Objekte, pro m² und Jahr für gewerbliche Objekte

Nettorendite (NR) Siehe Rendite

Neuwert/Versicherungswert; Betrag, der für die Erstellung eines neuwertigen Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaus erforderlich ist. Der Neuwert wird regelmässig der Bauteuerung angepasst. Die Altersentwertung des Gebäudes findet keine Berücksichtigung.

Nutzniessung/Befugnis, eine fremde Sache oder ein fremdes Recht zu gebrauchen oder zu nutzen. Die nutzniessungsberechtigte Person hat alle Erträge aus dem Nutzniessungsgut als Einkommen und den Verkehrswert als Vermögen zu versteuern.

Nutzniessung, Niessbrauch/Gibt dem Berechtigten den vollen Genuss an einem fremden Vermögenswert.

O

Objekt/Einheit, die zu bewirtschaften ist, die vermietet oder verkauft wird.

Vermietung:

Kleinste Vermietungseinheit; z.B. Parkplatz, Wohnung oder Schaukasten

Handel:

Verkaufsobjekt; z.B. Geschäftshaus, Eigentumswohnung oder Einfamilienhaus

Ort- oder Quartierüblichkeit/Mietpreis, Mietzins, orts- oder quartierüblicher.

P

Pacht/Zeitweise Überlassung einer nutzbaren Sache (z.B. landwirtschaftliches Grundstück, Hotel, Betrieb) oder eines nutzbaren Rechts (z.B. Fischereirecht) zum Gebrauch und zum Bezug der Früchte oder Erträge gegen Entrichtung eines Pachtzinses. Die gesetzlichen Bestimmungen über die P. sind im Schweizerischen Obligationenrecht (Art. 275 ff. OR) und in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) geregelt.

Pachtzins/Entgelt für die Pacht.

Parterre/Zu ebener Erde gelegener Gebäudeabschnitt.

Hoch-Parterre, eine halbe Treppe über dem Erdboden gelegenes Geschoss.

Perimeterbeitrag/Rückvergütung von Erschliessungskosten an das Gemeinwesen.

Promotor/Initiant einer Bauinvestition, ohne Absicht, die Immobilie auf Dauer im Eigentum zu halten.

Q

keine Einträge

R

RahmenmietvertragZwischen Vermieter- und Mieterverbänden ausgehandelter und vom Bund allgemeinverbindlich erklärter Mietvertrag.

RangBestimmt die Reihenfolge, in der die Pfandgläubiger im Falle der Pfandverwertung aus dem Liquidationserlös befriedigt werden.

Realwert, Sachwert, SubstanzwertAnlagewert abzüglich der seit der Erstellung bzw. dem Kauf eingetretenen Altersentwertung des Gebäudes. Die seit dem Kauf oder der Erstellung eingetretene Bauteuerung sowie Wertänderungen des Bodens werden in die Schätzung einbezogen. Der R. entspricht dem Wiederstellungswert der Liegenschaft in dem qualitativen Zustand, in dem sie sich im Zeitpunkt der Schätzung befindet.

RenditeVerhältnis von periodischem Ertrag zu investiertem Kapital; Rentabilitätskennziffer. **Brutto-Rendite (BR)**, prozentuales Verhältnis von jährlichem Mietertrag zum Anlagewert. **Kostendeckende Brutto-Rendite (KBR)**, wird berechnet, indem statt des jährlichen Mietertrags der jährliche kostendeckende Mietpreis gemäss Liegenschaftskostenrechnung in obige Formel eingesetzt wird. Bei Einfamilienhäusern liegt die kostendeckende Brutto-Rendite erfahrungsgemäss um 1-2 Prozentpunkte, bei Mehrfamilienhäusern um 2-3 Prozentpunkte über dem aktuellen Zinssatz für 1. Hypotheken. **Netto-Rendite (NR)**, prozentuales Verhältnis von jährlichem Nettomiettertrag zum Eigenkapital

Renovation, Instandsetzung, InstandstellungMassnahmen zur Behebung von Mängeln, die durch Abnutzung oder Witterungseinflüsse entstanden sind; Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes eines Gebäudes oder von Teilen davon.

RisikoprämieBestandteil des Mietpreises, der zur Deckung von Verlusten aus Wohnungsleerständen und Mietzinsausfällen dient.

RückkaufsrechtRecht des Verkäufers, eine Liegenschaft zu den im voraus festgelegten Bedingungen zurückzukaufen.

S

SachwertSiehe Realwert

SanierungUmfassender Umbau und Modernisierung einer Liegenschaft zwecks Wiederherstellung der Rentabilität.

Oder: Beseitigung der durch unterlassenen Unterhalt eingetretenen übermässigen Altersentwertung.

Oder: Abriss und anschliessender Wiederaufbau eines Gebäudes, eines Häuserblocks, eines

Quartiers.

Schlichtungsbehörde, Schlichtungsstelle Aus Vertretern der Vermieter und Mieter paritätisch zusammengesetztes Gremium, das bei Mietstreitigkeiten eine Einigung zwischen den Parteien anstrebt.

Schuldbrief Grundpfandrecht; verkehrsfähige Forderung, für die das Grundstück und der Schuldner mit seinem persönlichen Vermögen haften.

Servitut Siehe Dienstbarkeit

Sicherheitsleistung Siehe Depot

Sperrfrist Zeitlich begrenztes Veräußerungsverbot für Grundstücke.

Staffelmiete Vertragliche Vereinbarung, wonach sich der Mietpreis periodisch um einen frankenmässig festgelegten Betrag erhöht. Der Mietvertrag muss für mindestens drei Jahre abgeschlossen werden (Art. 269c OR).

Steuerwert, Katasterwert Liegenschaftsschätzung gemäss kantonalem Steuergesetz. Die Schätzung dient als Bemessungsgrundlage für die Vermögenssteuer, die Liegenschaftssteuer, die Minimalsteuer, die Erbschafts- und Schenkungssteuer oder - über die Berechnung des Eigenmietwerts - für die Einkommenssteuer.

Stockwerk, Etage Synonym für Geschoss. Eines der über dem Parterre gelegenen Geschosse.

Stockwerkeigentum (StWE) Eigentumsform, bei der die Stockwerkeigentümer Miteigentümer an einer Liegenschaft sind. Sie besitzen ein Sonderrecht an bestimmten Einheiten (Wohnung, Keller, Garage usw.). Über diese verfügen sie wie Alleineigentümer. Die gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft gehören nicht zum Sonderrecht. Die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer sind im Nutzungs- und Verwaltungsreglement festgelegt.

Submission Öffentliche Ausschreibung zwecks Vergabe von Bauarbeiten an denjenigen, der das günstigste Angebot abgibt.

Substanzerhaltung Unter Substanzerhaltung sind folgende aperiodischen Unterhaltsarbeiten (Reparaturen) zu verstehen:

Sanierung des Daches, der Gebäudehülle, der Fenster, der Haueneingangstüren, der Balkone, der Wintergärten, der Sitzplätze, der Autoeinstellhalle, der Parkplätze, der Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage, der Briefkastenanlage, des Lifts, der sanitären und elektrischen Installationen und Leitungen.

Substanzerhaltungsgebühr Um die Substanzerhaltung der Liegenschaft zu gewährleisten bezahlt der PAGAMENO-Käufer dem PAGAMENO-Verkäufer eine jährliche Gebühr.

Substanzwert Siehe Realwert

T

Teuerng auf dem risikotragenden KapitalSchutz des in einer Liegenschaft investierten Eigenkapitals vor der Geldentwertung . Gemäss Mietrecht sind Mietzinserhöhungen in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleichen (Art. 269a lit. e OR). Eine mit dem Teuerungsausgleich begründete Mietzinserhöhung darf 40% des seit der letzten Mietzinsanpassung zu verzeichnenden Anstiegs des Landesindex der Konsumentenpreise nicht übersteigen (Art. 16 VMWG).

TilgungSiehe Amortisation

Totalunternehmer (TU)Bauunternehmer; übernimmt als alleiniger Vertragspartner des Bauherrn die Gesamtverantwortung für die Planung und Ausführung von Bauten; garantiert Qualität, Termin und Preis. Der Totalunternehmer übernimmt im Gegensatz zum Generalunternehmer auch die Aufgabe des Architekten.

U

UmbauIn aller Regel bewilligungspflichtige bauliche Veränderung, durch die eine neue Raumaufteilung oder anders nutzbare Räume geschaffen werden.

UmsatzmieteBemessung der Mietpreise für Geschäftsräumlichkeiten in Abhängigkeit vom Geschäftsverlauf des Mieters.

UnterhaltAufrechterhaltung des zum vorausgesetzten Gebrauch geeigneten Zustands einer Liegenschaft.

Kleiner Unterhalt, Ausbesserung, kleine

UnterhaltskostenFallen bei der Beseitigung der durch Abnutzung und Witterungseinwirkung hervorgerufenen baulichen Mängel an. Unterhaltskosten entstehen im Unterschied zu Betriebskosten mehrheitlich unregelmässig und meist in stark schwankender Höhe.

UntermieteWeitervermietung einer Wohnung oder von Teilen davon durch den Mieter an einen Dritten.

ÜberbauungszifferVerhältnis zwischen der Gebäudegrundfläche und der Grundstücksfläche; definiert die maximal zulässige Überbauung eines Grundstücks.

Überholungen; umfassendeMassnahmen am Gebäude, die neben wertvermehrenden regelmässig auch umfangreiche werterhaltende Investitionen beinhalten. Eine umfassende Überholungen liegt vor, wenn mehrere Teile der Gebäudehülle oder des Gebäudeinneren gleichzeitig erneuert werden. Gemäss Mietrecht dürfen 50 bis 70% der Kosten auf die Mietpreise überwält werden (Art. 14 VMWG).

V

Verbesserung; wertvermehrendeWertvermehrende Investition

VergleichsmieteOrts- oder quartierüblicher Mietpreis

Verkehrswert, Kaufpreis/VerkaufspreisPreis, der für eine Liegenschaft tatsächlich erzielt wurde oder unter normalen Verhältnissen voraussichtlich hätte erzielt werden können. In der Praxis der Liegenschaftsschätzung wird der V. überbauter Grundstücke aus den unabhängig voneinander errechneten Grössen Realwert und Ertragswert bestimmt. Bei Einfamilienhäusern wird dem Realwert, bei Mehrfamilienhäusern dem Ertragswert mehr Gewicht beigemessen.

Versicherungswert, AssekuranzwertGebäudeschätzung zwecks Bestimmung der Feuerversicherungsprämien und der Versicherungssumme im Schadenfall. Der Wert des Bodens wird nicht in den Versicherungswert einbezogen, da der Baugrund im Brand- oder Elementarschadenfall nicht untergeht. Die meisten öffentlich-rechtlichen Feuerversicherungsanstalten decken heute den Neuwert des Gebäudes. Nur selten werden Gebäude zum Zeitwert versichert.

Volumenziffer, BaumassenzifferVerhältnis zwischen dem oberirdischen Gebäudevolumen und der Grundstücksfläche; definiert die maximal zulässige Überbauung eines Grundstücks.

VorkaufrechtRecht, bei einem allfälligen späteren Verkauf statt eines Dritten in den Kaufvertrag einzutreten. Gesetzliches Vorkaufrecht, steht dem Vorkaufsberechtigten von Gesetzes wegen zu. Limitiertes Vorkaufrecht, ist mit einem zum voraus fest bestimmten Kaufpreis ausgestattet.

W

Wert; amtlicher Steuerwert

Wohndichte

Zahl der Bewohner pro Wohnraum; gemäss eidg. Volkszählung 1980 gesamtschweizerisch 0,70 Personen.

Wohneigentum für alle

Titel der vom Schweizerischen Hauseigentümergebund 1992 lancierten eidgenössischen Volksinitiative zwecks Aufnahme eines Art. 34octies in die Schweizerische Bundesverfassung (BV). Die Initiative verlangt Massnahmen zur Förderung des Bau- und Wohnsparens sowie massvolle Eigenmietwerte. Die Eigenmietwerte sollen nicht mehr erhöht werden, solange der Eigentümer oder der überlebende Ehegatte das Eigenheim selber bewohnt.

Wohneigentumsförderung

Massnahmen zwecks breiterer Streuung des selbstgenutzten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums. Das Postulat der Wohneigentumsförderung ist in den Artikeln 34sexies und 34quater der Schweizerischen Bundesverfassung (BV) verankert. Der Bund erleichtert den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum u.a. durch Massnahmen im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG).

Wohneigentümerquote, Wohneigentumsquote

Anteil der Haushalte, die Eigentümer ihrer Erstwohnung (Eigenheim, Eigentumswohnung) sind;

gemäss eidg. Volkszählung 1990 gesamtschweizerisch 31,3%. Erweiterte Wohneigentümerquote, umfasst auch jene Haushalte, die nicht Eigentümer ihrer Erstwohnung sind, aber über Eigentum an Wohnungen (Zweit- und Ferienwohnungen, Mietwohnungen) verfügen; gemäss Mikrozensus 1986 gesamtschweizerisch rund 34%.

Wohnrecht

Befugnis, in einem Gebäude oder Teilen desselben zu wohnen. Ein im Grundbuch vorgemerktetes W. bleibt bei einem Verkauf des Grundstücks bestehen, ist jedoch nicht auf andere Personen übertragbar.

Wohnungsräume (auch einzelner Raum), die für die dauernde Unterkunft von Personen geeignet und bestimmt sind.

X

keine Einträge

Y

keine Einträge

Z

Zeitwert, VersicherungswertNeuwert abzüglich Wertminderungen, die infolge Alters, Abnutzung oder mangelnden Unterhalts eingetreten sind.

ZinsPreis für die leihweise Überlassung von Kapital. Mietzins, Entgelt für die (vorübergehende) Überlassung einer Mietsache zum Gebrauch. Synonym Mietpreis. Der Mietzins für Wohnungen wird üblicherweise als frankenmässig bezeichneter Betrag pro Monat und nicht als Zinssatz ausgewiesen.

Beispiel:

Der Mietzins beträgt Fr. 1400.- monatlich. Der Mietzins für Geschäftsräume wird üblicherweise in Franken pro Quadratmeter und Jahr ausgewiesen.

Zinssatz, ZinsfussPreis für die leihweise Überlassung von Kapital, ausgedrückt als Quote des Kapitals (meist in Prozent) pro rata temporis (meist pro Jahr). Beispiel: Der Zinssatz beträgt 5% pro Jahr.

ZinsstufenhypothekHypothekarkreditmodell, bei dem anfängliche Zinsermässigungen gegenüber dem Satz für variable Hypotheken in späteren Jahren durch entsprechende Erhöhungen ausgeglichen werden; mildert die finanzielle Anfangsbelastung unmittelbar nach dem Erwerb.