

Glossar immobilienpezifischer Fachbegriffe

Anschaffungskosten	Summe aller mit dem Erwerb einer Liegenschaft entstandenen Kosten (Kaufpreis, Notariats- und Handänderungskosten, Provisionen) und/oder effektive Gestehungskosten aus eigener Bautätigkeit sowie wertvermehrnde Investitionen und Gesamterneuerungen.
Bruttorendite	Berechnet sich aus dem Mietertrag in Prozent des fortgeführten Marktwerts per 1. Januar.
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	Differenz zwischen bezahltem Verkaufspreis (Verkaufserlös) und dem letzten bilanziell erfassten Marktwert unter Berücksichtigung der Transaktionskosten aus dem Verkauf sowie allfällig abgegebener geldwirksamer Garantien an den Verkäufer.
Inkassoverluste und Ertragsausfälle aus mietfreien Zeiten	Summe aller Kosten aus Forderungsausfällen aus dem Mietgeschäft und Aufwendungen im Zusammenhang mit Rabatten an bestehende oder zukünftige Mieter, mietzinsfreie Zeiten usw. sowie von Ausfällen bei leerstehenden Flächen infolge Umbauarbeiten.
Investitionsvolumen	Total der Grundstücks- und Baukosten (inkl. aktivierbarer Eigenleistungen und Bauzinsen) zu Anschaffungswerten.
Leerstandsquote	Summe aller kumulierten Mietzinsausfälle infolge Nichtvermietung und Leerstands in Prozent des Soll-Mietertrags.
Liegenschaftenerfolg	Mietertrag abzüglich Aufwendungen für Verwaltung, Betrieb, Unterhalt und Reparaturen sowie für werterhaltende Renovationen. Beschreibt das Liegenschaftenergebnis vor Abzug der Fremdkapitalkosten und Steuern (EBIT).
Marktwert	Entspricht dem geschätzten Betrag, zu dem eine Liegenschaft am Bewertungsstichtag zwischen einem kaufwilligen Erwerber und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei jede Partei unabhängig, wissentlich und ohne Zwang gehandelt hat. Die Marktwertschätzung wird in der Regel mittels Discounted-Cashflow-Methode (DCF) vorgenommen unter Ausschluss der Einberechnung von Transaktionskosten.
Mietertrag	Bezeichnet die Summe aller im Betrachtungszeitraum erzielten Einnahmen (Soll-Mietertrag) abzüglich Leerstandsausfällen und Inkassoverlusten.
Nettorendite	Berechnet sich aus dem Liegenschaftenerfolg in Prozent des fortgeführten Marktwerts per 1. Januar.
Neubewertungseffekt	Entspricht der im Vergleich zum Bilanzstichtag des Vorjahrs aus Neubewertung resultierenden Höher- beziehungsweise Tieferbewertung der Anlageliegenschaften (Renditeliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau) durch den externen Liegenschaftenschätzer unter Berücksichtigung der daraus resultierenden Veränderungen der latenten Steuern (Differenz zwischen Markt- und Anschaffungswert).

Soll-Mietertrag	Bezeichnet die Summe aller im Betrachtungszeitraum möglichen Einnahmen bei Vollvermietung vor Abzug von Leerstandsausfällen und Inkassoverlusten.
Unterhalts- und Reparaturaufwand	Summe aller Kosten, die zur Wiederherstellung oder zur Bewahrung des Soll-Zustands einer Liegenschaft notwendig und durch den Eigentümer zu tragen sind. Darunter fallen auch Reparatur- und Wartungskosten.
Verwaltungs- und Betriebsaufwand	Total aller Kosten, die dem Eigentümer durch den Gebrauch einer Liegenschaft exklusive Unterhalts- und Reparaturaufwendungen entstehen. Zum Verwaltungs- und Betriebsaufwand gehören auch alle auf den Mieter nicht überwälzbaren Nebenkosten, zum Beispiel aufgrund mietvertraglicher Regelungen.

Die Begriffsdefinitionen lehnen sich an die Dokumentation D 0213 «Finanzkennzahlen für Immobilien» des SIA und des SVIT/USPI an (Ausgabe 2005).