



Begriffe und Definitionen

Bewertungsunsicherheit (Valuation Uncertainty)

Gemäss IASB (International Accounting Standards) darf die Unsicherheit bei der Bewertung nicht mit dem Marktrisiko des Bewertungsobjektes verwechselt werden. Das Marktrisiko ist das Risiko, dass ein Investment über die Zeit einen Verlust generiert. Die Unsicherheit der Bewertung bezieht sich auf den Grad der Überzeugung des Gutachters, dass der ermittelte Marktwert genau dem Preis entspricht, der bei einer tatsächlichen Transaktion am Wertermittlungstichtag erzielt wird. Die Bewertungsunsicherheit kann mit der Wahl von speziellen Annahmen in einer Sensitivitätsanalyse veranschaulicht werden. Die Angaben von Bandbreiten und generelle Beschreibungen wie "in der Region von" oder "in der Grössenordnung von" gilt nicht als Best Practice.

Discounted-Cash-Flow-Wert (DCF-Wert)

Das DCF-Verfahren entspricht der Barwertmethode und wird zur Ermittlung der Barwerte eingesetzt, welche generell eine Aussage über die Vorteilhaftigkeit einer Investition ermöglichen. Es ermöglicht eine genaue Abbildung der zukünftigen Cash-Flows und berücksichtigt diesen periodengerecht. Das Ziel des DCF-Verfahrens ist die Ermittlung des auf den Bauwertstichtag bezogenen Barwerts sämtlicher Ein- und Ausgaben. Der entstandene Barwert entspricht dann dem Marktwert der Immobilie.

Ertragswert

Der Ertragswert ist der kapitalisierte jährliche Mietwert eines Grundstückes und entspricht dem Barwert einer ewigen Rente. Er ergibt sich rechnerisch aus der Division des mit 100 multiplizierten jährlichen Mietwerts durch den Kapitalisierungssatz.

Fortführungswert

Als Fortführungswert gilt der Marktwert einer Immobilie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Nutzung, jedoch ungeachtet eines möglichen Potentials durch alternative Nutzungen oder anderer Aspekte, welche den Wert beeinflussen.

Geheimhaltungs- und Sorgfaltspflicht

Die Geheimhaltungs- und die Sorgfaltspflicht sind grundlegende Verpflichtungen des Berufsstandes. Auftraggeberbezogene Informationen, die im Rahmen eines Bewertungsauftrages zur Verfügung gestellt werden, sind vertraulich und ausschliesslich im Sinne des Auftrages zu behandeln. Ebenso sind alle durch den Bewerter erstellten Dokumente vertraulich zu behandeln und ausschliesslich dem Auftraggeber zur Kenntnis zu geben.

Lageklassenmethode

Methode zur Bestimmung des Landwertes für den massgegebenen Landbedarf anhand einer Verhältniszahl zwischen Landwert und Neubauwert (BKP 1 bis 5, eBKP-H B bis Z).

Landwert

Wert des Bodens überbauter oder nicht überbauter Grundstücke. Der absolute Landwert (Bodenwert) richtet sich nach den Landwerten für erschlossene Grundstücke an ähnlichen Lagen, unter Berücksichtigung der möglichen baulichen und wirtschaftlichen Nutzung. Er wird ermittelt durch Gleichsetzung mit dem Kaufpreis oder durch Preisvergleiche. Der Relativer Landwert ist der Wert, der in Relation zur bestehenden oder möglichen Nutzung festgelegt wird.

Liquidationswert

Der Liquidationswert einer Immobilie ist die Höhe des Erlöses, der bei Auflösung des Unternehmens durch die Veräusserung erzielt werden kann. Bei einer Veräusserung an unabhängige Dritte entspricht der Liquidationswert somit dem Marktwert.



Marktwert / Verkehrswert

Der Marktwert entspricht dem unter normalen Verhältnissen und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Verkaufspreis am Stichtag. Marktwert ist ein Synonym für Verkehrswert (Das Schweizerische Schätzerhandbuch 2012) bzw. der Begriff Verkehrswert ist dem Begriff Marktwert gleichzusetzen (Swiss Valuation Standards SVS, 2012). Mehrwertsteuern, Grundstückgewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente Steuern wurden bei der Wertfindung ausgeklammert.

Nachhaltigkeit

Mit dem 2011 veröffentlichten Entwurf des Dokumentes "Nachhaltigkeit und Wertermittlung von Immobilien in Deutschland, Österreich und der Schweiz (NUWEL)" haben namhafte Verbände und Institutionen aus Wissenschaft und Praxis einen Leitfaden erarbeitet, welcher aufzeigt, wie Nachhaltigkeit in der Wertermittlung operationalisiert werden kann. Gemäss dem Economic Sustainability Indicator (ESI) werden dabei die Teilindikatoren Nutzungsflexibilität, Nutzerflexibilität, öffentlicher Verkehr, Standort, Naturgefahren und Gesundheit/Komfort unterschieden. Diese Nachhaltigkeitskriterien werden in dieser Bewertung integrativ (d.h. in den verschiedenen Bewertungsparametern enthalten) berücksichtigt.

Residualwertmethode

Der Wert ergibt sich mittels Rückwärtsrechnung aus dem Ertragswert oder Verkaufserlös abzüglich der entsprechenden Investitionen. Anwendbar für nicht überbautes Bauland, überbaute Liegenschaften und Immobilienprojekte mit Objekten, die Ertrag abwerfen. Besondere Eignung für Investitionsentscheide.

Sachwert / Realwert

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Zustandswert) aller baulichen Anlagen auf einem Grundstück, den Kosten für Umgebungsarbeiten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert (inkl. Vorbereitungsarbeiten).

Swiss Valuation Standards

Die Swiss Valuation Standards (SVS) ist der von allen massgebenden Schweizer Verbänden und Hochschulen getragene Immobilienbewertungsstandard. Er definiert schweizweit einheitlich Wertbegriffe, Messgrössen und Kennziffern der Immobilienbewertung.

Vergleichswert

Der Wert wird anhand von unterschiedlichen, preiswirksamen Objekt- und Lageeigenschaften basierend auf Transaktionspreisen von Referenzobjekten ermittelt.

Verkaufspreis

Der effektiv erzielbare Verkaufspreis ist das Ergebnis von Verkaufsverhandlungen und kann vom ermittelten Marktwert abweichen.