

Die VIV und KBOB arbeiten an einer ergänzenden
Fassung.

Die vorliegende Form hat bis auf weiteres Gültigkeit.

Stichwortverzeichnis Bau/Immobilien/Finanzen

A-Z	Abkürz.	Fachbegriff	Umschreibung
A		Abschreibung	Planmässige Herabsetzung des Gebäudewertes in der Buchhaltung und Kostenrechnung. Durch Abschreibung wird der technischen, wirtschaftlichen und modischen Altersentwertung eines Bauwerks Rechnung getragen.
A		Agglomeration	Stadt und die mit ihr verwachsenen, rechtlich selbständigen Vororte.
A		Agio	Ist die positive Differenz zwischen Ausgabepreis (Aktien/Obligationen) und Nennwert.
A		Akonto	Vorauszahlung des Mieters für Nebenkosten.
A		Alleineigentum	Ausschliessliches, ungeteiltes Eigentum einer einzelnen Person an einer Sache.
A		Allianzen	Sind Geschäftsverbindungen unter Partnern, um gemeinsam am Markt bessere Chancen erzielen zu können.
A		Altersentwertung	Zeitbedingter Wertverlust eines Gebäudes gegenüber einem gleichartigen Neubau.
A		Amortisation, Tilgung	Periodische Abtragung der Schulden. Indirekte A., die Amortisationsbeträge werden nicht unmittelbar zur Tilgung verwendet, sondern zur Absicherung gegen die finanziellen Folgen von Tod oder Erwerbsunfähigkeit sowie zwecks Steuerersparnis in einer Lebensversicherungspolice angelegt. Die Schuld wird bei Auszahlung der Police getilgt.
A		Anfangsmietzins	Beim Abschluss eines neuen Mietvertrages vereinbarter Mietzins.
A		Anlagewert, Anlagekosten	1) Kaufpreis der Liegenschaft (Erwerbskosten), zuzüglich der bei der Handänderung anfallenden Steuern, Gebühren, Spesen und Provisionen. 2) Erstellungskosten (Gestehungskosten); Summe aus Bodenwert, Bauwert und Baunebenkosten.
A		Annuität	Regelmässige Zahlung in gleichbleibender Höhe, die sich aus Hypothekarzins- und Amortisationsanteil zusammensetzt. Annuitätenhypothek, Grundpfandkredit mit gleichbleibenden periodischen Zahlungsverpflichtungen (Annuitäten); Zinssatzänderungen werden durch Anpassungen der Amortisationsrate aufgefangen.
A		Assekuranzwert	Versicherungswert.
A		Attikawohnung	Wohnung in zurückversetztem oberstem Geschoss.
A		Ausbaugrad	Prozentuales Verhältnis zwischen der vorhandenen und der rechtlich zulässigen Bruttogeschossfläche.
A		Ausbesserung, kleine, kleiner Unterhalt	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 Rollladengurtes.
A	AZ	Ausnützungsziffer	Verhältnis zwischen Parzellenfläche und Bruttogeschossfläche; definiert die maximal zulässige Überbauung eines Grundstücks. Beispiel: Bei einer Parzellenfläche von 1000 m ² und einer Ausnützungsziffer von 0,6 darf die Bruttogeschossfläche 600 m ² nicht überschreiten.
A		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	BSC	Balanced Scorecard	Management System zur Strategieumsetzung.
B		Barwertmethode	

Stichwortverzeichnis Bau/Immobilien/Finanzen

A-Z	Abkürz.	Fachbegriff	Umschreibung
B		Bauerwartungsland	Unerschlossenes Land ausserhalb der Bauzone, das seiner Lage nach in absehbarer Zeit als Bauland in Betracht kommt.
B		Baugespann	Stangen mit Winkellatten; soll die künftige Gestalt und die Ausdehnung einer projektierten Baute für jedermann erkenntlich darstellen.
B		Bauherr	Auftraggeber einer Bauinvestition; bestellt beim Unternehmer ein Bauwerk.
B	BKI	Baukostenindex	Zahlenreihe, die teuerungsbedingte Veränderungen der Erstellungskosten von Mehrfamilienhäusern beschreibt. Indexzahlen werden von den statistischen Ämtern der Städte Bern und Zürich und der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern halbjährlich mit Stichtag 1. April und 1. Oktober sowie vom Statistischen Amt des Kantons Genf jährlich mit Stichtag 1. April veröffentlicht.
B		Baukredit	Kontokorrentkredit zur Abwicklung der während der Bauzeit anfallenden Zahlungen; ist in der Regel ½ Prozent höher verzinslich als eine Hypothek. Nach Fertigstellung des Gebäudes wird der B. konsolidiert, d.h. in eine zinsgünstigere Hypothek umgewandelt.
B		Baulinie	Definiert den Abstand, den ein Bau gegenüber Verkehrsflächen und öffentlichen Anlagen zu wahren hat.
B		Baumassenziffer	Volumenziffer.
B		Baunebenkosten	Bestandteile des Anlagewertes, die nicht bereits im Bodenwert oder Bauwert enthalten sind; z.B. Garten- und Kanalisationsarbeiten, Architektenhonorare, während der Bauzeit anfallende Zins- und Versicherungszahlungen sowie Handänderungssteuern, Spesen und Provisionen.
B		Baurecht	1) Befugnis, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten. 2) Summe der Rechtsnormen zur Regelung der Bautätigkeit (öffentliches Baurecht)
B		Bausparen	1) Steuerbegünstigtes Ansparen von Eigenkapital zwecks Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums, beispielsweise im Rahmen der freiwilligen, gebundenen Selbstvorsorge, 3. Säule. 2) Zweckgebundenes Banksparen auf einem Bausparkonto. Bei Verwendung der Spargelder für den Eigenheimerwerb gewähren die Banken Zinsboni und/oder befristete Hypothekarzinsermässigung.
B		Bauwert	1) Erstellungswert des Gebäudes gemäss Bauabrechnungen der Handwerker und Bauunternehmer. 2) Realwertschätzung des Gebäudes; das mit den für Neuerstellungen üblichen Kubikmeterpreisen bewertete Gebäudevolumen, abzüglich der seit der Gebäudeerstellung eingetretenen Altersentwertung.
B		Belastungsgrenze, Pfandbelastungsgrenze	Prozentualer Anteil des Liegenschaftswertes, der hypothekarisch belehnt werden darf.
B		Belegungsdichte	Zahl der Bewohner je besetzte Wohnung.
B		Belehnungsgrenze	Prozentualer Anteil des Anlagewertes, den Banken und andere Kreditgeber mittels Hypothekarkrediten zu finanzieren bereit sind.
B		Benchmarking	Bedeutet lernen von andern, um gleichwertige oder bessere Resultate erzielen zu können (Positionierung).
B		Betriebskosten	Öffentliche Abgaben, Versicherungskosten, Verwaltungskosten, Hauswartungskosten sowie Heizungs- und Warmwasserkosten. Betriebskosten fallen im Unterschied zu Unterhaltskosten regelmässig in jeder Abrechnungsperiode an und meist in nur wenig veränderlicher Höhe.
B		Bewirtschaftungskosten	Sammelbegriff für die Betriebskosten, die Unterhaltskosten, die Abschreibungen und die Risikoprämie.

Stichwortverzeichnis Bau/Immobilien/Finanzen

A-Z	Abkürz.	Fachbegriff	Umschreibung
B		Bodenwert, Landwert	Verkehrswert des unüberbauten Bodens. Bei überbauten Grundstücken wird der B. 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 B. und Bauwert aufweisen. Durch Zuweisung des Grundstücks zu einer Lageklasse und Schätzung des Bauwertes kann auf den Bodenwert geschlossen werden.
B	BGF	Bruttogeschossfläche	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.
B	BR	Bruttorendite	Kapitalzins % + Amortisation Eigenkapital + Immobilienrisiko + Betriebskosten % + Leerstandsrisiko in %. z.B. 6.8% Bruttorendite ergeben Gesamt den %-Anteil.
B		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.
B		Buchwert	Der um den Betrag der periodischen Abschreibungen herabgesetzte Anlagewert (Anschaffungswert); Wert der Liegenschaft in der Bilanz.
B	BFS	Bundesamt für Statistik	Amt der Bundesverwaltung.
B	BV	Schweizerische Bundesverfassung	Gesetzeswerk.
C		Cash-drain	Negativer CF wird als Cash Drain bezeichnet.
C	CF	Cash-flow	CF = Jahresgewinn + Abschreibung.
C	COT	Cash Operating Taxes	Theoretische Steuern auf den betrieblichen Gewinn, Pauschalsteuersatz.
D	DBR	Deckungsbeitragsrechnung	Differenz zwischen dem Verkaufspreis und den variablen Kosten ergibt den Deckungsbeitrag, welcher zur Deckung der Fixkosten und zur Erzielung des Gewinnes verwendet wird.
D		Depot, Kaution, Sicherheitsleistung	Vom Mieter hinterlegter Betrag in Geld. Das D. darf drei Monatsmietzinse nicht übersteigen und muss zum üblichen Zinsfuss für Spareinlagen verzinst werden (Art. 257e OR).
D		Dienstbarkeit, Servitut	Im Grundbuch vorgemerkte Belastung eines Grundstücks zugunsten einer Person (Wohnrecht, Nutzniessung) oder zugunsten eines anderen Grundstückes, z.B. Wegrecht.
D		Diligence	Umfassende, sorgfältige Analyse und Bewertung eines Übernahmekandidaten und dessen Umfeld durch Kaufinteressenten.
D		Disagio	Im Kreditgeschäft bedeutet dies, wenn der Kredit nicht zum Nennwert des Darlehens ausbezahlt wird.
D	DCF	Discounted (Free) Cash Flow	Abdiskontierte zukünftige Cash Flows oder Ertragswertmethode.
D		Duplex-Wohnung, Maisonette-Wohnung	Wohnung auf zwei Stockwerken.
E	EBIT	Earnings Before Interest and Taxes	Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern.
E	EVA	Economic Value Added	Geschaffener Mehrwert.

Stichwortverzeichnis Bau/Immobilien/Finanzen

A-Z	Abkürz.	Fachbegriff	Umschreibung
E	EK	Eigenkapital, risikotragendes Kapital	Differenz zwischen Liegenschaftswert (Verkehrswert oder Anlagewert) und Fremdkapital.
E		Eigenkapitalrentabilität	Eigenkapital brutto: Jahresgewinn dividiert durch durchschnittliches Eigenkapital mal 100.
E		Eigenmietwert	Steueramtlich festgesetzter Mietwert einer vom Eigentümer selbst genutzten Wohnung; Teil der Bemessungsgrundlage für die Einkommensbesteuerung.
E		Eigentum	Umfassendstes 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.
E		Ersatzmieter	Tritt anstelle des bisherigen Mieters in ein bestehendes Mietverhältnis ein. Will der bisherige Mieter das Mietverhältnis vor Ablauf der Kündigungsfrist beenden, so muss er 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.
E		Erschliessung	Schaffung der Infrastruktur für die Überbauung eines Grundstücks. Feinerschliessung, Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen. Groberschliessung, Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen, namentlich Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen sowie mit Strassen und Wegen.
E	EW	Ertragswert	Liegenschaftsschätzung auf der Basis der Mieterträge. Ertragswertmethode: der Ertragswert+D82 wird durch Division des jährlichen Mietertrages (oder des Mietwertes) mit einem angemessenen Kapitalisierungszinsfuss berechnet. Der Kapitalisierungszinsfuss liegt bei Mehrfamilienhäusern je nach Art und Alter des Gebäudes 2-3 Prozentpunkte über dem aktuellen Zinsfuss für 1. Hypotheken. Ertragswert = Jahresmietertrag : Kapitalisierungszinsfuss (in %) x 100 Beispiel: 81'000.-- : 6,75 x 100 = 1'200'000.-- Barwertmethode: Der Ertragswert wird durch Aufsummierung aller auf den Zeitpunkt der Schätzung abgezinsten künftigen Nettomietträge einer Liegenschaft bestimmt.
E		Etage	Stockwerk.
F		Fahrnis, Fahrhabe, Mobile	Gegenstand, der nicht fest mit dem Boden verbunden ist und seine räumliche Lage beliebig ändern kann.
F		Feinerschliessung	Erschliessung
F		Festzinshypothek	Hypothekarkredit mit fixem Zinssatz und fester Laufzeit von meist zwei bis fünf Jahren. Der Kreditnehmer sichert sich gegen das Risiko von Zinserhöhungen ab, kann dafür aber auch nicht von allfälligen Zinssenkungen profitieren.
F		Formular, kantonal genehmigtes, amtliches	Der Vermieter muss dem Mieter Mietzinserhöhungen und Begehren um andere Vertragsänderungen sowie Kündigungen auf einem vom Kanton genehmigten amtlichen Formular mitteilen, andernfalls sind die Mitteilungen nichtig.
F	F & E	Forschung und Entwicklung	Unternehmenspartner in Wirtschaft, Industrie oder Verwaltung.
F	FCF	Free Cash Flow	Zukünftige Cash Flows nach Berücksichtigung von Investitionen.

Stichwortverzeichnis Bau/Immobilien/Finanzen

A-Z	Abkürz.	Fachbegriff	Umschreibung
F	FK	Fremdkapital	Schulden; Verbindlichkeiten des Eigentümers gegenüber Banken und anderen Gläubigern in Form von Hypothekarkrediten und Darlehen.
G	GU	Generalunternehmer	Bauunternehmer; übernimmt als alleiniger Vertragspartner des Bauherrn die Gesamtverantwortung für die Ausführung von Bauten. Er garantiert Qualität, Termin und Preis.
G		Gesamteigentum	"Haben mehrere Personen, die durch Gesetzesvorschrift oder Vertrag zu einer Gemeinschaft verbunden sind, eine Sache kraft ihrer Gemeinschaft zu Eigentum, so sind sie Gesamteigentümer, und es geht das Recht eines jeden auf die ganze Sache" (Art. 652 ZGB).
G	GL	Gesamtleiter	Projektorganisation: Bindeglied zwischen Bauherr (BH) und Planern/Realisierung. Bauherr hat nur einen Ansprechpartner, Haupttätigkeiten Kosten-, Termin-, Qualitätskontrolle, Koordination generell.
G		Geschoss	Horizontaler Gebäudeabschnitt; auf der gleichen Ebene angeordnete Räume eines Bauwerks.
G		Gewinn	Saldo aus Ertrag und Aufwand. Ein negativer Saldo entspricht einem Verlust. Der Gewinn stellt die Belohnung für eingegangene unternehmerische Risiken dar. Die Aussicht auf Gewinn ist die zentrale Triebfeder wirtschaftlichen Handelns.
G		Goodwill	Ist die positive Differenz zwischen Ertragswert und Substanzwert.
G		Groberschliessung	Erschliessung.
G		Grundbuch	Amtliches 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).
G		Grundeigentum	Eigentum an Grundstücken.
G		Grundpfandrecht	Sammelbegriff für Grundpfandverschreibungen Hypotheken), Schuldbriefe und Gülden.
G		Grundpfandverschreibung	Hypothek.
G		Grundstück	Festbegrenzter 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).
G		Grundstückgewinnsteuer	Kantons- und/oder Gemeindesteuer auf der Differenz zwischen dem Veräusserungserlös und den Anlagekosten von Grundstücken.
G		Gült	Grundpfandrecht; verkehrsfähige Forderung, für die nur das Grundstück haftet.
G		Güterschätzung	Steuerwert.
H		Handänderungssteuer, -gebühr	Abgabe für die Vornahme der Rechtshandlung, durch welche Eigentum an Grundstücken übertragen wird; hat sich geschichtlich aus der Notariatsgebühr oder Grundbuchtaxe entwickelt; wird teils vom Kanton, teils von der Gemeinde erhoben.
H		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.
H	HGT	Heizgradtage	Monatliche Temperaturkennzahl, für Errechnung Heizenergieverbrauch.

Stichwortverzeichnis Bau/Immobilien/Finanzen

A-Z	Abkürz.	Fachbegriff	Umschreibung
H		Hypothek, Grundpfandverschreibung	1) Im Grundbuch eingetragenes Pfandrecht auf einem Grundstück, das den Gläubigern zur Sicherung ihrer Forderungen gegenüber dem Grundeigentümer dient. 2) Grundpfandkredit; grundpfandrechlich gesichertes Darlehen. Hypothek, variable, konventionell, weitverbreiteter Grundpfandkredit mit variablem Zinssatz und mit kurzer, meist sechsmonatiger Kündigungsfrist. Aufgrund der kurzen Kündigungsfrist kann der Hypothekarzinssatz rasch an veränderte Kapitalmarktbedingungen angepasst werden. Hypotheken können in mehreren Rängen begründet werden, die sich hinsichtlich Verzinsung und Art der Amortisation unterscheiden. Die 1. Hypothek, die ungefähr zwei Drittel des Anlagewertes der Liegenschaft ausmacht, ist in der Regel nicht amortisationspflichtig. Die 2. Hypothek ist meist innert 15 bis 20 Jahren zu tilgen und ist in aller Regel ¼ bis ½ Prozent höher verzinslich.
I		Immobilie	Liegenschaft.
I		Immobilienfonds	Gemeinschaftliche Kapitalanlage in Liegenschaften, die von einer Fondsleitung nach dem Grundsatz der Risikoverteilung für Rechnung der Anleger verwaltet wird.
I		Indexklausel	Mietvertragliche 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). Bei Mietwohnungen darf die jeweilige Mietzinserhöhung 80% des Anstiegs des Landesindex der Konsumentenpreise nicht übersteigen (Art. 17 VMWG).
I		Instandhaltung, Wartung	Periodisch durchgeführte Kontrolle, Pflege, vorsorglicher Ersatz von Gebäudeteilen und Teilen der Haustechnik.
I		Instandstellung, Instandsetzung	Renovation.
I		Institutionelle Anleger	Grossinvestoren mit regelmässigem Anlagebedarf; im Immobiliensektor vor allem Versicherungen, Pensionskassen, Vorsorgestiftungen und Anlagefonds.
I	IC	Invested Capital	Betriebswirtschaftlich notwendiges Gesamtkapital / Vermögen (Eigen- und Fremdkapital).
I		Investition, werterhaltende, Unterhalt	Massnahmen am Gebäude und seiner Ausstattung, die der Erhaltung des zum vorausgesetzten Gebrauch geeigneten Zustandes der Mietsache dienen.
I		Investition, wertvermehrende, Modernisierung	Verbesserung 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.
K	K	Kapital, risikotragendes	Eigenkapital.
K		Kapitalisierungsfaktor	Kehrwert des Kapitalisierungszinsfusses. Kapitalisierungsfaktor = 1 : Kapitalisierungszinsfuss
K		Kapitalisierungszinsfuss	Zinssatz, mit dem der Jahresmietertrag aufgezinst (kapitalisiert) wird, um den Ertragswert zu schätzen.
K		Kapitalkosten	Hypothekar- und Darlehenszinsen für das in einer Immobilie investierte Fremdkapital sowie kalkulatorische Zinsen für das vom Eigentümer eingebrachte Eigenkapital.

Stichwortverzeichnis Bau/Immobilien/Finanzen

A-Z	Abkürz.	Fachbegriff	Umschreibung
K		Kataster	1) Grundstückverzeichnis. Katasterplan, Grundbuchplan, vom Grundbuchgeometer nachgeführte Karte, auf der die Parzellen, Gebäude, Strassen usw. verzeichnet sind. 2) Steuerregister. Katasterschätzung, Katasterwert, steueramtliche Grundstückschätzung (Kantone Luzern, Solothurn, Basel-Landschaft).
K		Kaufkraftsicherung	Teuerung auf dem risikotragenden Kapital.
K		Kaufsrecht, Kaufoption	Recht, aber nicht Pflicht, ein Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt zu den im voraus festgelegten Konditionen, namentlich dem abgemachten Kaufpreis, zu erwerben.
K		Kaution	Depot.
K		Kernkompetenz	Ausgeprägtes Wissen, technisches und nicht technisches, welches auf einem systematischen Wissensmanagement basiert.
K		Konsolidierung	Umwandlung eines Baukredits in eine Hypothek.
K		Konsortium	Arbeitsgemeinschaft von Unternehmern, die sich im gleichen Werkvertrag zur Ausführung von Bauarbeiten verpflichten.
K		Konsumentenpreisindex	Landesindex der Konsumentenpreise.
K		Konversion	Anpassung, um von buchhalterischen zu betriebswirtschaftlichen Werten zu gelangen.
K	KBR	Kostendeckende Bruttorendite	Siehe Bruttorendite.
K		Kostenmiete	Ordnungspolitisches Prinzip, wonach der Mietpreis den Rahmen der kostendeckenden Brutto-Rendite nicht überschreiten darf und Mietzinserhöhungen mit entsprechenden Kostensteigerungen begründet werden müssen.
K		Kündigung	Mitteilung über die Auflösung des Vertragsverhältnisses. Bei Mietverhältnissen mit unbestimmter Dauer ist die Kündigung nur auf einen ortsüblichen Kündigungstermin hin zulässig, falls der Mietvertrag keine andere Regelung vorsieht (Ausnahme: Auszug, vorzeitiger).
L	LIK	Landesindex der Konsumentenpreise	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.
L	LW	Landwert	Bodenwert.
L		Leerwohnungsziffer	Prozentuales Verhältnis der Leerwohnungen zum Gesamtwohnungsbestand. Als leerstehende Wohnungen gelten alle bewohnbaren, unbesetzten Wohnungen und Einfamilienhäuser, die zu dauernder Vermietung oder zum Kauf angeboten werden.
L		Lex Friedrich, Furgler, von Moos	Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Das Gesetz regelt, inwieweit Ausländer und ausländische Firmen Grundstücke in der Schweiz erwerben dürfen.
L		Liegenschaft	Bebaute oder unbebaute Bodenparzelle, Grundstück.

Stichwortverzeichnis Bau/Immobilien/Finanzen

A-Z	Abkürz.	Fachbegriff	Umschreibung
L		Liegenschaftsaufwand	Gemäss 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.
L		Liegenschaftskosten	Wert aller in einer Abrechnungsperiode für die Bereitstellung von Wohn- und Geschäftsraum verbrauchten Güter und Dienstleistungen, einschliesslich der auf dem Grundstück lastenden Objektsteuern (Liegenschaftssteuern). Kalkulatorische Liegenschaftskosten 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.
L		Liegenschaftsteuer	In 16 Kantonen wird zusätzlich zur Vermögenssteuer eine Steuer auf dem Grundeigentum erhoben.
L		Liquidationswert, Liquidationserlös	Verkehrswert einer Liegenschaft anlässlich einer Zwangsverwertung oder eines Notverkaufs.
M		Maisonett-Wohnung, Duplex-Wohnung	Wohnung auf zwei Stockwerken.
M	MVA	Market Value Added	Einsatz von EVA als Planungsrechnung und Unternehmungsbewertung.
M		Marktmiete	Ordnungspolitisches Prinzip, wonach die Mietpreisbildung im freien Wechselspiel von Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt erfolgt.
M		Miete	Zeitweise 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) enthalten.
M		Mietertrag	Aufgrund handelsrechtliche 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. Der 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.
M		Mietpreis, Mietzins	Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung der Mietsache schuldet. Brutto-Mietpreis, Mietpreis einschliesslich allfälliger, gesondert berechneter Nebenkosten. Netto-Mietpreis, Mietpreis abzüglich Nebenkosten. Orts- oder quartierüblicher Mietpreis Vergleichsmiete, anhand einer Auswahl von Wohnungen oder Geschäftsräumen, die einander hinsichtlich Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode entsprechen, ermittelter Mietpreis.
M		Mietpreisindex	Zahlenreihe, 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.

Stichwortverzeichnis Bau/Immobilien/Finanzen

A-Z	Abkürz.	Fachbegriff	Umschreibung
M		Mietpreiskataster	Verzeichnis der orts- und quartierüblichen Mietpreise.
M		Mietvertrag, paritätischer	Zwischen Vermieter- und Mieterverbänden ausgehandelter und gemeinschaftlich herausgegebener Mustervertrag.
M		Mietwert	Summe 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.
M		Mietzins	Mietpreis.
M		Minimalsteuer	Wird in einigen Kantonen auf dem Grundeigentum erhoben, sofern die ordentlichen Einkommens- oder Kapitalsteuern einen Mindestbetrag unterschreiten.
M		Miteigentum	"Haben mehrere Personen eine Sache nach Bruchteilen und ohne äusserliche Abteilung in ihrem Eigentum, so sind sie Miteigentümer" (Art. 646 ZGB).
M		Mobilie	Fahrnis, Fahrhabe.
M		Modernisierung	Investition, wertvermehrende.
N	NK	Nebenkosten	Sind für vertraglich vereinbarte Leistungen des Vermieters zu entrichten, die nicht bereits im Mietzins inbegriffen sind; z.B. Kosten für Heizung, Warmwasser, Treppenhausreinigung, Hausbetreuung, Allgmeinestrom, Wasser/Abwasser, Serviceabonnement für Waschautomaten und Tumbler, Kehrriechtabfuhr, Gartenunterhalt, Gebäudeversicherung und Verwaltung. Nebenkosten werden vom Mieter während der 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).
N	NOA	Net Operating Assets	Betriebswirtschaftlich notwendiges Vermögen minus kfr. nicht verzinsliches Festkapital.
N	NOPAT	Net Operating Profit After Taxes	Betriebsgewinn vor Zinsen (nach Steuern).
N	NOPBT	Net Operating Profit Before Taxes	Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (=EBIT).
N	NOPLAT	Net Operating Profit Less Adjusted Taxex	Der um die Steuern adjustierte Betriebsgewinn.
N	NPV	Net Present Value	Nettobarwert, auf heute abdiskontierter Wert.
N	NR	Nettorendite	Kapitalzins + Amortisationszins auf Eigenkapital ergeben Nettorendite.
N		Neuwert	Versicherungswert; Betrag, der für die Erstellung eines neuwertigen Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaus erforderlich ist. Der Neuwert+D153 wird regelmässig der Bauteuerung angepasst. Die Altersentwertung des Gebäudes findet keine Berücksichtigung.
N		Nutzniessung, Niessbrauch	Gibt einem Berechtigten den vollen Genuss an einem fremden Vermögenswert.
O	OA	Operating Assets	Betriebswirtschaftlich notwendiges Vermögen.
O		Orts- oder Quartierüblichkeit	Mietpreis, Mietzins, orts- oder quartierüblicher.
O	OR	Schweizerisches Obligationenrecht	

Stichwortverzeichnis Bau/Immobilien/Finanzen

A-Z	Abkürz.	Fachbegriff	Umschreibung
P		Pacht	Zeitweise Überlassung einer nutzbaren Sache (z.B. landwirtschaftliches Grundstück, Hotel, Betrieb) oder eines nutzbaren Rechtes (z.B. Fischereirecht) zum Gebrauch und zum Bezug der Früchte oder Erträge gegen Entrichtung eines Pachtzinses. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Pacht sind im Schweizerischen Obligationenrecht (Art. 275 ff. OR) und in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) enthalten.
P		Pachtzins	Entgelt für die Pacht.
P		Parterre, Erdgeschoss	Zu ebener Erde gelegener Gebäudeabschnitt. Hoch-Parterre, eine halbe Treppe über dem Erdboden gelegenes Geschoss.
P		Perimeterbeitrag	Rückvergütung von Erschliessungskosten an das Gemeinwesen.
P		Pfandbelastungsgrenze	Belastungsgrenze.
P	PV	Present Value	Barwert, auf heute abdiskontierter Wert.
P		Promotor	Initiant einer Bauinvestition, ohne Absicht, die Immobilie auf Dauer im Eigentum zu halten.
R		Rahmenmietvertrag	Zwischen Vermieter- und Mieterverbänden ausgehandelter und vom Bund allgemeinverbindlich erklärter Mietvertrag.
R		Rang	Bestimmt die Reihenfolge, in der die Pfandgläubiger im Falle der Pfandverwertung aus dem Liquidationserlös befriedigt werden.
R	RW	Realwert, Sachwert, Substanzwert	Anlagewert abzüglich der seit der Erstellung bzw. dem Kauf eingetretene Altersentwertung des Gebäudes. Die seit dem Kauf oder der Neuerstellung eingetretene Bauteuerung sowie Wertänderungen des Bodens werden in die Schätzung einbezogen. Der Realwert+D162 entspricht dem Wiederstellungswert der Liegenschaft im qualitativen Zustand, in dem sie sich im Zeitpunkt der Schätzung befindet.
R		Rendite / Rentabilität	Verhältnis von periodischem Ertrag zu investiertem Kapital; Rentabilitätskennziffer. Brutto-Rendite (BR), prozentuales Verhältnis von jährlichem Mietertrag zum Anlagewert. Bruttorendite = Jahresmietertrag : Anlagewert x 100 Beispiel: 81'000.-- : 1'200'000 x 100 = 6.75 Die 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%, bei Mehrfamilienhäusern um 2-3% über dem aktuellen Zinssatz für 1. Hypotheken. Netto-Rendite (NR), prozentuales Verhältnis von jährlichem Nettomiettertrag zum Eigenkapital. Nettorendite = Jahresnettomiettertrag : Eigenkapital x 100
R		Renovation, Instandsetzung, Instandstellung	Massnahmen zur Behebung von Mängeln, die durch Abnutzung oder Witterungseinflüsse entstanden sind; Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes eines Gebäudes oder von Teilen davon.
R	ROE	Return On Equity	Eigenkapital-Rendite, Betriebsgewinn in % des Eigenkapitals.
R	ROIC	Return On Invested Capital	Gesamtkapital-Rendite
R	ROI	Return On Investment	Rendite
R	ROS	Return On Sales	Umsatzrendite (Betriebsgewinn in % des Umsatzes)

Stichwortverzeichnis Bau/Immobilien/Finanzen

A-Z	Abkürz.	Fachbegriff	Umschreibung
R		Risikoprämie	Bestandteil des Mietpreises, der zur Deckung von Verlusten aus Leerwohnungsbeständen und Mietzinsausfällen dient.
R		Rückkaufsrecht	Recht des Verkäufers, eine Liegenschaft zu den im voraus festgelegten Bedingungen zurückzukaufen.
S		Sachwert	Realwert.
S		Sanierung	1) Umfassender Umbau und Modernisierung einer Liegenschaft zwecks Wiederherstellung der Rentabilität. 2) Beseitigung der durch unterlassenen Unterhalt eingetretenen übermässigen Altersentwertung. 3) Abriss und anschliessender Wiederaufbau eines Gebäudes, eines Häuserblocks, eines Quartiers.
S		Schlichtungsbehörde, Schlichtungsstelle	Aus Vertretern der Vermieter und Mieter paritätisch zusammengesetztes Gremium, das bei Mietstreitigkeiten eine Einigung zwischen den Parteien anstrebt.
S		Schuldbrief	Grundpfandrecht; verkehrsfähige Forderung, für die das Grundstück und der Schuldner mit seinem persönlichen Vermögen haften.
S	SHEV	Schweizerischer Hauseigentümerverband	Vereinigung mit dem Ziel der Wahrung und der Vertretung der Rechte der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer sowie des Privateigentums.
S		Selbstkosten	Beinhalten Materialkosten + Fertigungskosten + Verwaltungskosten sowie Vertriebskosten.
S		Servitut	Dienstbarkeit.
S		Sicherheitsleistung	Depot.
S		Sperrfrist	Zeitlich begrenztes Veräusserungsverbot für Grundstücke. Die Sperrfrist beträgt bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken 2 Jahre und bei landwirtschaftlichen Grundstücken 10 Jahre.
S	Spread	Spread	Relativer Mehr- bzw. Minderwert = ROIC - WACC.
S		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).
S		Steuerwert, Katasterwert, Güterschätzung, amtlicher Wert	Liegenschaftsschätzung gemäss kantonalen 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.
S		Stockwerk, Etage	1) Synonym für Geschoss. 2) Eines der über dem Parterre gelegenen Geschosse.
S	StWE	Stockwerkeigentum	Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (Art. 712a ZGB). 1965 eingeführte Sonderform des Miteigentums.
S		Submission	Öffentliche oder auf Einladung basierende Ausschreibung zwecks Vergabe von Bauarbeiten oder Leistungen.
S		Substanzwert / Substanzwertmethode	Realwert. Je nachdem, ob man den Substanzwert vor oder nach Abzug des Fremdkapitals berechnet, handelt es sich um einen Brutto- oder Nettosubstanzwert.
S	SMI	Swiss Market Index	Schweizer Markt-Index.
S	SPI	Swiss Performance Index	Schweizer Entwicklungs-Index.

Stichwortverzeichnis Bau/Immobilien/Finanzen

A-Z	Abkürz.	Fachbegriff	Umschreibung
T		Teuerung auf dem risikotragenden Kapital, Kaufkraftsicherung	Schutz des in der 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).
T		Tilgung	Amortisation.
T	TU	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		Überbauungsziffer	Verhältnis zwischen der Gebäudegrundfläche und der Grundstücksfläche; definiert die maximal zulässige Überbauung eines Grundstücks.
U		Überholungen, umfassende	Massnahmen am Gebäude, die neben wertvermehrenden regelmässig auch umfangreiche werterhaltende Investitionen beinhalten. Eine umfassende Überholung liegt vor, wenn mehrere Teile der Gebäudehülle oder des Gebäudeinneren gleichzeitig erneuert werden. Gemäss Mietrecht dürfen 50 bis 70% der Kosten auf die Mietpreise überwältzt werden (Art. 14 VMWG).
U		Umbau	In aller Regel bewilligungspflichtige bauliche Veränderung, durch die eine neue Raumaufteilung oder anders nutzbare Räume geschaffen werden.
U		Umsatzmiete	Bemessung der Mietpreise für Geschäftsräumlichkeiten in Abhängigkeit vom Geschäftsverlauf des Mieters.
U		Unterhalt	Aufrechterhaltung des zum vorausgesetzten Gebrauch geeigneten Zustandes einer Liegenschaft. Kleiner Unterhalt: Ausbesserung, kleine.
U		Unterhaltskosten	Fallen 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.
U		Untermiete	Weitervermietung einer Wohnung oder von Teilen davon durch den Mieter an einen Dritten.
V	VBM	Value Based Management	Wertorientierte Führung.
V		Verbesserung, wertvermehrende	Investition, wertvermehrende.
V		Vergleichsmiete	Mietpreis, orts- und quartierüblicher.
V		Verkehrswert, Kaufpreis/Verkaufspreis	Preis, der für eine Liegenschaft tatsächlich erzielt wurde oder unter normalen Verhältnissen voraussichtlich hätte erzielt werden können. In der Praxis der Liegenschaftsschätzung wird der Verkehrswert überbauter Grundstücke aus den unabhängig voneinander errechneten Grössen Realwert und Ertragswert bestimmt. Bei Einfamilienhäusern wird dem Realwert, bei Mehrfamilienhäusern dem Ertragswert mehr Gewicht beigemessen.
V	VMWG	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen	

Stichwortverzeichnis Bau/Immobilien/Finanzen

A-Z	Abkürz.	Fachbegriff	Umschreibung
V		Versicherungswert, Assekuranzwert	Gebäudeschätzung 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.
V		Volumenziffer, Baumassenziffer	Verhältnis zwischen dem oberirdischen Gebäudevolumen und der Grundstücksfläche; definiert die maximal zulässige Überbauung eines Grundstücks.
V		Vorkaufsrecht	Recht, bei einem allfälligen späteren Verkauf statt eines Dritten in den Kaufvertrag einzutreten. Gesetzliches Vorkaufsrecht steht dem Vorkaufsberechtigten von Gesetzes wegen zu. Limitiertes Vorkaufsrecht ist mit einem zum voraus fest bestimmten Kaufpreis ausgestattet.
W	WACC	Weighted Average Cost of Capital	Gewichteter Kapitalkostensatz. Kapitalkosten des Eigenkapitals und des Fremdkapitals.
W		Wert, amtlicher	Steuerwert.
W		Wirtschaftlichkeit	Verhältniszahl zwischen Ertrag dividiert durch Aufwand.
W		Wohndichte	Zahl der Bewohner pro Wohnraum: gemäss eidg. Volkszählung 1980 gesamtschweizerisch 0.70 Personen.
W		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.
W		Wohneigentümerquote, Wohneigentumsquote	Anteil der Haushalte, die Eigentümer ihrer Erstwohnung (Eigenheim Eigentumswohnung) sind. Die erweiterte Wohneigentumsquote umfasst auch jene Haushalte, die nicht Eigentümer ihrer Erstwohnung sind, aber über Eigentum an Wohnungen (Zweit- und Ferienwohnungen, Mietwohnungen) verfügen.
W		Wohneigentumsförderung	Massnahmen zwecks breiterer Streuung des selbstgenutzten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums. Das Postulat der Wohneigentumsförderung ist in den Artikeln 34 ^{sexies} und 34 ^{quater} der Schweizerischen Bundesverfassung (BV) verankert. Der Bund erleichtert den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum u.a. durch Massnahmen im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes.
W		Wohnrecht	Befugnis, in einem Gebäude oder Teilen desselben zu wohnen. Ein im Grundbuch vorgemerktes Wohnrecht bleibt bei einem Verkauf des Grundstücks bestehen, ist jedoch nicht auf andere Personen übertragbar.
W		Wohnung	Räume, auch einzelner Raum, die für die dauernde Unterkunft von Personen geeignet und bestimmt sind.
Z	ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch	
Z		Zeitwert	Versicherungswert; Neuwert abzüglich Wertminderungen, die infolge Alters, Abnutzung oder mangelnden Unterhalts eingetreten sind.

Stichwortverzeichnis Bau/Immobilien/Finanzen

A-Z	Abkürz.	Fachbegriff	Umschreibung
Z		Zins	Preis 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. Der Mietzins für Geschäftsräume wird üblicherweise in Franken pro Quadratmeter und Jahr bei gleichzeitiger Angabe der vermieteten Fläche ausgewiesen.
Z		Zinssatz, Zinsfluss	Preis für die leihweise Überlassung von Kapital, ausgedrückt als Quote des Kapitals, meist in Prozent, pro rata temporis (meist pro Jahr).
Z		Zinsstufenhypothek	Hypothekarkreditmodell, 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 Eigentumserwerb.