

# zoom

La rivista specializzata dei valutatori immobiliari svizzeri 01 | 22

Focus

## GIUNGLA

Frenetici valutatori, immobili di pregio e astuti investitori

11  
Nachhaltigkeit bewerten:  
Kriterien der grossen  
Beratungs- und Bewertungsfirmen

14  
La confusione regna sovrana  
Brenno Borradori sul mantenimento  
del valore degli immobili

30  
Il verde è il colore della speranza – Se solo fosse vero!



**COLOPHON**

**Editore**

**SIV**

Associazione svizzera valutatori immobiliari  
Oberer Graben 8, 9000 San Gallo  
T 071 223 19 19, [www.siv.ch](http://www.siv.ch)

**Partner**

**SIREA**

Swiss Institute of  
Real Estate Appraisal

**cer**

Chambre suisse d'experts  
en estimations immobilières

**Direttore responsabile**

Silvan Mohler  
Presidente SIV  
[silvan.mohler@siv.ch](mailto:silvan.mohler@siv.ch), [www.siv.ch](http://www.siv.ch)

**Caporedattrice**

Sibylle Jung  
[zoom@siv.ch](mailto:zoom@siv.ch)

**Team editoriale**

Jürg Aegerter, Martin Frei, Jitka Doytchinov,  
Carmen Püntener, Felix Thurnheer,  
Urs-Peter Zwingli

**Comitato di redazione**

Martin Frei, Silvan Mohler

**Contenuti e concetti**

Pur Kommunikation AG, San Gallo  
[www.pur-kommunikation.ch](http://www.pur-kommunikation.ch)

**Design**

Agentur formidable, Berneck  
[www.formidable.ch](http://www.formidable.ch)

**Stampa**

Cavelti AG, Gossau  
[www.cavelti.ch](http://www.cavelti.ch)

**Tiratura / Pubblicazione**

3600 copie, semestrale

**Cover**

Immagine di copertina:  
particolare del dipinto «Il sogno»  
di Henri Rousseau (1844–1910)



# RISPETTO

**Care valutatrici,  
Cari valutatori,**

Non so voi ma io, quando sento parlare di giungla, penso subito a Tarzan, mi immagino liane dappertutto e cerco mentalmente un machete per avanzare nel fitto della foresta. Sento il clima umido, le punture delle zanzare. Ho l'adrenalina a mille per i tanti pericoli sconosciuti in agguato. E allo stesso tempo ne sono affascinata. La mia voglia di avventura è incontenibile. Tutto questo nella mia immaginazione... Ma se trasferisco questi pensieri alla quotidianità, ho meno voglia di giungla e di avventure segrete. Funziona allo stesso modo anche con le colleghe e i colleghi con cui mi sono confrontata sul tema giungla. La reazione più frequente? Punto di domanda, occhi rivolti al cielo, anche no, grazie...

Perché la giungla ha questa connotazione così negativa? E perché noi esseri umani ne produciamo così tanta? Nel vostro ruolo di valutatrici e valutatori sotto tanti aspetti dovete muovervi come in una giungla. Basti solo pensare ai dati da elaborare. O agli altri con le loro esigenze, che tutti pretendono di vedere rispettate. Le norme, i regolamenti, i label. Una vera e propria giungla. Fa parte della quotidianità, direte voi. Non perdersi nella giungla, mantenere la rotta. Tutto questo merita il massimo rispetto. Chapeau!

Sibylle Jung

**CON-  
CORSO**

**Quest'orologio è talmente bello che abbiamo deciso di estrarlo a sorte.**

Scriveteci all'indirizzo [zoom@siv.ch](mailto:zoom@siv.ch), e spiegateci che associazione di idee vi fa venire in mente la parola «giungla».

Con un pizzico di fortuna potreste diventare la nuova proprietaria o il nuovo proprietario dello Swatch The Dream by Henri Rousseau.

La data di chiusura del concorso è il 15 maggio 2022.

Non si terrà alcuna corrispondenza in merito al concorso. Il premio non potrà essere convertito in denaro. Sono escluse le vie legali.



FOCUS



# 06

## NELLA GIUNGLA DEI LABEL

Manuale di sopravvivenza per i valutatori

# 08

**NEL FITTO DELLA GIUNGLA**  
Sostenibilità degli immobili: cifre e fatti



## NACHHALTIGKEIT BEWERTEN

Welche Kriterien bei grossen Beratungs- und Bewertungsfirmen zählen

# 11



# 14

## LA CONFUSIONE REGNA SOVRANA

Il mantenimento del valore secondo il docente SIREA Brenno Borradori

# 27

**PROFESSIONE DI FEDE**  
L'esperto della BVK: la sostenibilità è l'unica alternativa



- 05 INTRO**  
Geschätzt #8 mit Caroline Schuppli, Orang-Utan-Forscherin
- 18 REPORT DI MERCATO**  
Una panoramica dell'attuale mercato
- 22 EINMAL SCHÄTZEN, BITTE**  
Welche Zahlen sich hinter «Urban Farming»-Projekten verbergen
- 24 ENERGIEGESETZ**  
Der Kanton Zürich sagt fossilen Heizungen den Kampf an
- 26 AUS- UND WEITERBILDUNG**  
Die aktuellen Lehrgänge an den Fachhochschulen
- 30 IL SALOTTO DELL'ESAME**  
Il verde è il colore della speranza – Se solo fosse vero!
- 32 INFORMAZIONI DALL'ASSOCIAZIONE**  
Dal mondo SIV
- 34 «TESTA PENSAnte» SIV**  
7 domande a Thomas Koch

# VITRUV

## INESTIMABILE PER CHI SI OCCUPA DI STIME

Il software all'avanguardia per gli esperti del settore: cosa offre VITRUV? Una gamma impressionante di funzioni, la possibilità di una configurazione personalizzata e una straordinaria potenza espressiva di rappresentazione.

**Volete saperne di più? Contattateci!**

VITRUV AG / Tödistrasse 51 / CH-8002 Zürich  
+41 44 700 57 47 / info@vitruv.ch / www.vitruv.ch

Valutazione immobiliare / Gestione portafoglio /  
Pianificazione costi di costruzione

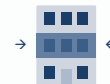
# FP RE

0%

Typ der Immobilie



Einfamilienhaus



Eigentumswohnung

## Neues iFrame-Tool «Schnellbewertung für Wohneigentum» für die automatisierte Lead-Gewinnung.

Das übersichtlich gestaltete Tool kann Ihrem CI angeglichen und unkompliziert in Ihre Webseite eingebunden werden.



# GESCHÄTZT #8

**Caroline Schuppli lebt mehrere Monate im Jahr im Dschungel von Sumatra, Indonesien. Dort forscht sie über Orang-Utans. Caroline Schuppli studierte evolutionäre Biologie und setzt sich seit Jahren mit ihrem SUAQ-Projekt für den Schutz der vom Aussterben bedrohten Menschenaffen ein.**

**Zoom verrät sie ihre drei Lieblingsplätze.**

Aufgezeichnet von Jürg Aegerter

## #1 REGENWALD

In unserem Camp mitten im Regenwald bin ich dicht von der Natur und seinen Bewohnern umgeben. Das Leben im Camp ist einfach. Und doch gibt es abgesehen von meinem Zuhause wohl keinen Ort, an dem ich mich wohler fühle. Die ruhigen Momente auf der Terrasse geniesse ich am meisten, obwohl es mit der imposanten Geräuschkulisse eigentlich nie ruhig ist.



Die Schweizerin Caroline Schuppli leitet auf Sumatra das Orang-Utan-Forschungsprojekt SUAQ. [www.suaq.org](http://www.suaq.org)

## #3 IRCHEL

Am Standort Irchel der Universität Zürich habe ich studiert, am Anthropologischen Institut den Dokortitel erlangt und danach bis 2019 als Postdoc gearbeitet. Mit den grauen Gebäuden musste ich mich zuerst anfreunden. Doch beim Irchelpark war es Liebe auf den ersten Blick.

## #2 REFUGIUM

Seit meiner Kindheit ist die Leglerhütte ein oft besuchtes Ziel oder Zwischenstopp auf Berg-, Ski- und Schneeschuhtouren. Nirgendwo bekomme ich den Kopf so frei wie in den Bergen. Hier konzentriere ich mich ganz auf die körperliche Aktivität und schalte andere Gedanken ab. Diese Pausen schaffen Raum für Ideen.



## GESCHÄTZT

Schweizer Persönlichkeiten zeigen Zoom exklusiv ihre Lieblingsplätze. Es sind Orte, an denen sie gerne Zeit verbringen; Räume, die sie mit besonderen Erinnerungen verbinden. Zu Hause, unterwegs oder am Arbeitsplatz. Der «Marktwert»: geschätzt nach persönlichen Kriterien. Das ist so gar nicht schätzertypisch – und trotzdem lesenswert.



# SAPERSI DISTRICARE NELLA GIUNGLA DEI LABEL

**Nel mercato immobiliare la sostenibilità sta diventando sempre più cruciale. Lo dimostra anche la giungla di label cresciuta a dismisura sia in Svizzera che all'estero. Come devono comportarsi i valutatori per gestire questa molteplicità?**

Testo: Urs-Peter Zwingli

Gli Swiss Valuation Standard (SVS) contano ben 13 principi nazionali e internazionali in materia di sostenibilità – se ci limitiamo a quelli applicati più di frequente in Svizzera<sup>1</sup>. Il trend della sostenibilità, ben visibile in questa giungla di label, influisce anche sul mercato immobiliare. Ad esempio i criteri di sostenibilità giocano un ruolo fondamentale nelle decisioni di acquisto degli investitori istituzionali. Lo scrive il Barometro dei trend nel mercato degli investimenti immobiliari del 2022 di EY Schweiz<sup>2</sup>. Il 75% dei 63 investitori intervistati osserva inoltre aumenti di prezzo per gli immobili conformi ai criteri ESG.<sup>3</sup> Ciò significa che valutatrici e valutatori devono tenere conto del fattore sostenibilità. Ma come possono affrontare questa tematica così complessa?

## **La specializzazione porta vantaggi competitivi**

«Il proliferare di certificazioni, standard e label in effetti rende difficile a committenti e consulenti avere una visione

d'insieme», sostiene Stefan Schrader, titolare dello studio Büro für Nachhaltigkeit am Bau. Ingegnere ambientale ETH, Schrader fornisce servizi di consulenza ai committenti e pianifica e coordina la certificazione di nuovi edifici e ristrutturazioni. Anche per lui la soluzione è una sola: concentrarsi sugli approcci che ritiene importanti e interessanti. «I valutatori dovrebbero occuparsi di pochi label selezionati. Ne trarrebbero senz'altro un vantaggio competitivo. E continuare a fare formazione in un settore molto richiesto sul mercato.»

Un valido aiuto in fase decisionale può fornirlo la «Mappa degli standard e dei label della costruzione sostenibile svizzera», la guida pubblicata dal Network Costruzione Sostenibile Svizzera (NNBS) che spiega come i diversi orientamenti considerino in maniera differente gli aspetti della sostenibilità (efficienza energetica, clima ambiente, mobilità, ecc.), indicando quale approccio si presta meglio

per uno specifico utilizzo e per specifiche volumetrie – interessante soprattutto per i valutatori specializzati in una determinata categoria di edifici.

## **Le ripercussioni sul valore**

«La prova della sostenibilità di un immobile, dunque un label o un certificato, ne aumenta chiaramente il valore», spiega Schrader. Tradurre questo incremento in nude cifre però è complicato, questo il feedback che Schrader riceve regolarmente dai committenti. «Va poi tenuto conto di come viene considerata la sostenibilità rispetto al fattore tuttora predominante del valore della posizione.» Tuttavia diventa sempre più essenziale valutare i rischi di un immobile. «Qui contano anche i fattori legati alla sostenibilità, ad esempio l'impatto ambientale di un edificio, la sua viabilità anche nell'ottica di una mobilità sostenibile o la flessibilità della struttura per future variazioni della destinazione d'uso.»

L'attuale dibattito sulla sostenibilità registra opinioni divergenti, il che rende difficile avere un quadro generale.

Gli attuali metodi di valutazione mostrano tutti i loro limiti quando si tratta di un tema dalle tante sfaccettature come la sostenibilità? La risposta è sì secondo il docente SIREA Beat Salzmann (si veda l'intervista). Valutare la sostenibilità richiede un orizzonte temporale più lungo rispetto a quello degli attuali metodi, sostiene Salzmann, che fa parte del Gruppo di metodica presso lo Swiss Institute for Real Estate Appraisal (SIREA), il quale intavola regolarmente dibattiti sui potenziali sviluppi.

### **Le associazioni di categoria portano nuove chiavi di lettura**

Di spunti sulla metodologia ne esistono già: ad esempio il manuale «Nachhaltigkeit und Wertermittlung von Immobilien (Sostenibilità e calcolo del valore degli immobili)» (NUWEL), che traccia le linee guida per la SIV, la Camera degli esperti di valutazione della SVIT e la RICS ed è opera del Center for Corporate Responsibility and Sustainability dell'Università di Zurigo. Quest'ultimo ha sviluppato anche l'Economic Sustainability Indicator (ESI), focalizzato sulle differenze tra i vari label che, in senso lato, coprono gli aspetti tecnici di un immobile, sotto l'aspetto finanziario. L'indicatore descrive il rischio, o la possibilità, che un immobile perda o acquisti valore a causa di fattori esterni (prezzo dell'energia, cambiamento climatico, evoluzione demografica, ecc.). Va detto però che le argomentazioni di NUWEL, così come l'ESI, risalgono già a qualche anno fa.

- 1 Swiss Valuation Standard (2017). Il capitolo 7 degli SVS si occupa nel dettaglio della sostenibilità nella valutazione immobiliare.
- 2 [https://www.ey.com/de\\_ch/news/2022-press-releases/01/sustainability-and-pandemic-shape-the-real-estate-market](https://www.ey.com/de_ch/news/2022-press-releases/01/sustainability-and-pandemic-shape-the-real-estate-market)
- 3 L'acronimo ESG si riferisce alla valutazione degli aspetti della sostenibilità, ovvero ambiente (E – environment), responsabilità sociale (S – social) e gestione aziendale responsabile (G – governance).

## **«MOLTI LABEL SERVONO SOPRATTUTTO PER LA COMMERCIALIZZAZIONE»**

**La sostenibilità assume sempre più rilevanza anche nell'economia immobiliare. Signor Salzmann, Lei si occupa di metodi di valutazione. In che modo l'argomento è stato accolto in questo settore dell'universo immobiliare?**

Nella valutazione immobiliare si fa ancora fatica a comprendere cosa significhi sostenibilità. Un edificio costruito oggi è destinato a essere utilizzato per 80–100 anni. Per calcolarne la redditività si dovrebbe procedere con un calcolo dei costi complessivi, tra cui vanno considerati ad esempio anche i costi che prima o poi si presenteranno in fase di demolizione e riciclo. Oppure i costi dell'energia grigia, legati ai materiali da costruzione. In senso lato, in un calcolo di questo genere sostenibilità significa che, in proporzione alla durata del periodo di godimento dell'immobile, le spese dovranno essere le più basse possibile – non importa se misurate in franchi o in CO<sub>2</sub>. L'economia immobiliare però continua a concentrarsi sul valore attuale, o su orizzonti temporali troppo vicini. Il metodo DCF ad esempio si limita a previsioni decennali.

**Eppure esistono già label e certificati che attestano la sostenibilità di un immobile.**

È vero, ma dubito che oggi un label abbia un'influenza determinante sulla valutazione. Molti label sono soprattutto un veicolo per la commercializzazione. Non è mia intenzione spiarne, infatti dietro tanti label si nasconde un impegno serio. Ma naturalmente esistono differenze abissali tra i diversi orientamenti. Il committente deve verificarli con la massima precisione prima di affidarsi a un determinato label o certificazione. Dal mio punto di vista, un label sostenibile deve tenere conto ad esempio anche dei costi per il futuro smaltimento, cosa che oggi succede molto raramente.

**Che prospettive vede per il settore degli immobili sostenibili?**

Oggi vengono pagate cifre esorbitanti per immobili che magari hanno già 30 o 40 anni. Questi poi vengono demoliti per costruire edifici nuovi. Ma questo sistema funziona solo a causa dell'esplosione dei prezzi dei terreni. Sebbene oggi risulti produttivo, nel lungo periodo non è destinato a imporsi. Ribadisco, la vera sostenibilità con bassi costi sul piano finanziario ed ecologico impone che un immobile venga utilizzato molto più a lungo.



Beat Salzmann, architetto ETH, nella tesi di dottorato si è occupato del processo di variazione di valore degli immobili. Salzmann ha lavorato per 20 anni come consulente e valutatore per diversi clienti, tra cui la IAZI AG. Docente SIREA, insegna in diverse scuole universitarie professionali.

# NEL FITTO DELLA GIUNGLA

**Chi tenta di farsi largo nella giungla dei valori alla ricerca della sostenibilità perde subito l'orientamento. I valori «verdi» non possono venire considerati separatamente quando si tratta di determinare il valore delle proprietà immobiliari. Zoom ha raccolto cifre e fatti sul tema.**

Testo e ricerca: Carmen Püntener



Oggi l'edilizia sostenibile è praticamente lo standard. Sia i criteri per lo Standard Costruzione Sostenibile Svizzera che quelli di Minergie sono ampiamente accettati e vengono quasi sempre integrati nei nuovi edifici. Tuttavia l'obiettivo di saldo netto delle emissioni pari a zero entro il 2050 del governo federale non è un'impresa facile. Il 57% degli edifici residenziali elvetichi appartiene a privati e 1,5 milioni di fabbricati necessitano di interventi di risanamento per le loro emissioni di CO<sub>2</sub>. Sembra improbabile che tutti i fabbricati diventeranno clima-neutrali entro il 2050. La questione dell'aumento di valore degli immobili sostenibili è avvolta nell'incertezza. I segnali attuali propendono più per una stagnazione, mentre calano i valori degli immobili non sostenibili.

## Uno standard ampiamente accettato

Lo Standard Costruzione Sostenibile Svizzera (SNBS), pietra miliare per la classificazione dei diversi criteri di sostenibilità, stabilisce i criteri sociali, economici e ambientali da considerare in relazione alla sostenibilità di un edificio.<sup>1</sup>



## Presentazione della legge sul CO<sub>2</sub>

Il nuovo progetto relativo alla Legge sul CO<sub>2</sub>, attualmente in fase di consultazione, mira a dimezzare entro il 2030 le emissioni di gas a effetto serra in Svizzera rispetto al 1990. Per gli edifici il Parlamento vorrebbe mantenere il tetto massimo delle emissioni a 20 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> fino al 2030, con una successiva riduzione di 5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> ogni cinque anni.<sup>2</sup>



# 3x

più acqua

## Doccia a cascata effetto giungla

Nei sistemi doccia a cascata spesso l'acqua viene arricchita con ossigeno per rendere più gradevole la sensazione sulla pelle durante la doccia. Ma, attenzione! Un sistema doccia a cascata consuma il triplo di acqua rispetto a un normale soffione doccia.



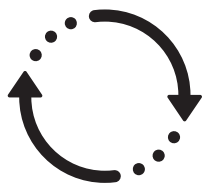


# 51 302

edifici certificati secondo gli standard Minergie

## Label per i nuovi edifici e i fabbricati risanati

Di tutti gli stabili certificati, sono 41 887 gli edifici ad uso residenziale e 5528 gli immobili con un'altra destinazione. I vecchi fabbricati risanati sono circa l'8 per cento, a dimostrazione del fatto che per le vecchie costruzioni risulta evidente l'enorme necessità di recupero.<sup>3</sup>



# 360°

Vista a tutto tondo

## Variazione di valore

Senza una visione a 360 gradi è impossibile esprimersi in merito alla variazione di valore degli immobili sostenibili: sono troppi i valori coinvolti e gli esperti partono da scenari diversi per il futuro. Quel che è certo è che il solo miglioramento del bilancio energetico non si traduce ancora in un maggior valore. Criteri come i materiali da costruzione, il clima interno, i consumi idrici, i collegamenti con la viabilità pubblica e la posizione – quest'ultima, come sempre, fattore chiave – hanno un'influenza determinante sul valore di una proprietà immobiliare. Una teoria già consolidata riguarda la diminuzione del valore degli edifici non sostenibili.<sup>4</sup>

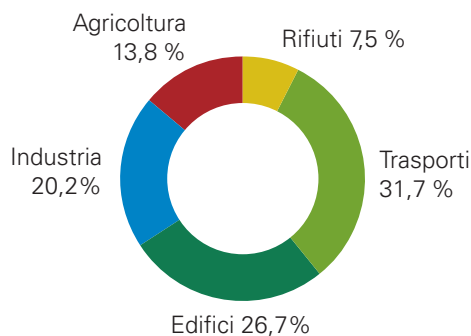


# <1%

Tasso di rinnovamento

## Cambiamento lento

In Svizzera 1,5 milioni di edifici necessitano di interventi di risanamento, tuttavia la percentuale annua di opere di risanamento conservativo si attesta sotto l'1 per cento. Nonostante gli incentivi statali e l'urgenza di ridurre gli effetti sul clima, gli interventi di efficientamento energetico di case e fabbricati procedono con lentezza.<sup>5</sup>



## Emissioni di gas serra in Svizzera per settore in % nel volume totale, 2017

### Fonti

- Standard Costruzione Sostenibile Svizzera SNBS (tedesco), [https://www.nnbs.ch/documents/864304/891643/SNBS\\_d\\_Broschuere\\_Einzelseite.pdf](https://www.nnbs.ch/documents/864304/891643/SNBS_d_Broschuere_Einzelseite.pdf)
- Bozza della Legge federale sulla riduzione delle emissioni di gas a effetto serra: <https://www.news.admin.ch/newsd/message/attachments/69727.pdf>
- <https://geschaeftsbericht2020.minergie.ch/zahlen-und-fakten/zertifizierungen-nach-baustandards/>
- Ad esempio PwC/Urban Land Institute: Emerging Trends in Real Estate: Europe
- Ufficio federale dell'ambiente / Fondo nazionale svizzero



# BEWERA

Immobilienbewertung  
Immobilienberatung

**Kompetent. Persönlich. Unabhängig.**

Ihre Ansprechpartner für Immobilienbewertungen sowie Immobilienberatungen in der Schweiz und dem Fürstentum Liechtenstein.

**SIV** 

Schweizer Immobilienschätzer-Verband

[www.bewera.com](http://www.bewera.com) | [info@bewera.com](mailto:info@bewera.com)

Vaduz | Balzers | Chur | Pfäffikon | Ibach

 **as immobilien**  
stark in Liegenschaften

[as-immo.ch](http://as-immo.ch)



## VERTRAUEN VERBINDET

«Mit grosser Achtung definiere ich den Marktwert Ihrer Immobilie: Liegenschaftsschätzungen sind Vertrauenssache. Ich bewerte und verkaufe. Vertrauensvoll. Versiert.»

as immobilien ag | Bern | Mühleberg | Murten

Verkauf | Vermietung | Verwaltung | Stockwerkeigentum | Beratung | Bewertung

# NACHHALTIGKEIT RICHTIG BEWERTEN

**Was bedeutet Nachhaltigkeit für den Wert einer Immobilie? Grosse Immobilien-, Beratungs- und Bewertungsunternehmen setzen sich aktuell intensiv damit auseinander. Welche Kriterien in die Bewertungen einfließen sollten, haben wir mit drei Vertretern diskutiert.**

Interview: Jürg Aegerter



**Christine Eugster**

ist Partnerin beim Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner in der Division «Data, Analytics & Technology».



**Dr. Stefan Fahrländer**

ist Gründer von Fahrländer Partner Raumentwicklung und Präsident des Verwaltungsrats des Schweizerischen Instituts für Immobilienbewertung SIREA.



**Roman Ballmer**

ist stellvertretender CEO bei IAZI und leitet seit 2013 den Bereich der hedonischen Produkte.

**Gleich zu Beginn eine private Frage: Wie nachhaltig leben Sie?**

**Christine Eugster:** Ich versuche, mich saisonal und regional zu ernähren und esse viel weniger Fleisch als früher. Wenn ein Ziel mit dem Zug gut erreichbar ist, lasse ich das Auto stehen. Ob wir mit dem Flugzeug in die Ferien reisen, wird mit der ganzen Familie diskutiert und abgewägt.

**Roman Ballmer:** Als Mieter in einer Minergie-Liegenschaft und reger ÖV-Nutzer sieht mein ökologischer Fussabdruck vermutlich in Ordnung aus, wobei die Wahl des Fortbewegungsmittels mitunter auf unseren zentralen Bürostandort zurückzuführen ist. Mein Bewusstsein für Nachhaltigkeitsthemen hat in den letzten Jahren klar zugenommen.

**Stefan Fahrländer:** Wahrscheinlich bin ich etwa Schweizer Durchschnitt: Mein Wohnflächenkonsum ist zu gross, mein Energieträger noch schmutzig, die Grundsubstanz aber 250 Jahre alt. Ich habe keine Ferienwohnung, dafür eigenen Wald, in dem ich CO<sub>2</sub> binde. Ich esse weniger und nur einheimisches Fleisch, achte auf lokale Handwerker und Baustoffe und fliege in die Ferien. Die Thematik ist auf dem Radar. Meine Kinder erinnern mich praktisch täglich daran.

**Die Nachhaltigkeit ist auch in Bewerterkreisen zum grossen Thema geworden.**

**Wo zeigt sich das?**

**Roman Ballmer:** Das Thema ist in der gesamten Immobilienbranche omnipräsent, vom Entwickler über den Anleger bis hin zu Hypothekarinstituten. Entsprechend treffen viele Kundenanfragen dazu ein. Auf der einen Seite ist dies positiv zu werten, es scheint sich nun tatsächlich etwas zu bewegen. Auf der anderen Seite gilt jedoch festzuhalten, dass vielfach erst die Bestandesaufnahme erfolgt.

**Christine Eugster:** In unseren Geschäftsstellen in Deutschland ist das Thema durch die EU-Taxonomie und die Offenlegungspflichten sogar zentraler als bei uns. Doch auch wenn der regulatorische Druck in der Schweiz noch weniger gross ist, gewinnt das Thema bei unseren Kunden enorm an Bedeutung. Die Nachfrage nach unseren CO<sub>2</sub>-Modellierungen oder ESG-Ratings hat in den letzten Jahren stark zugenommen.

**Stefan Fahrländer:** Nachhaltigkeit war bei uns immer ein grosses Thema und ist immer in die Bewertungen eingeflossen; im ökonomischen und sozialen Sinn sowieso. Und auch die Ökologie hat seit den 1980er-Jahren ihren Stellenwert, wobei dieser auch mit den jeweiligen Energiepreisen korreliert.



Der Obstgarten in Widnau ist die erste im Kanton St.Gallen realisierte Siedlung nach Minergie-P-Eco-Standard. Ein Elektroauto kann von allen Mietern genutzt werden und auch die Ernte der Obstbäume wird geteilt.

**Liegenschaften verursachen in der Schweiz 30 % des CO<sub>2</sub>-Ausstosses – wie präsent ist diese Zahl in Ihrem Alltag?**

**Stefan Fahrländer:** Gar nicht, die Thematik hingegen sehr.

**Roman Ballmer:** Der Fokus wird leider häufig auf die Emissionen im Betrieb gelegt, womit Neubauobjekte als Heilsbringer erscheinen. Dabei wären die grössten CO<sub>2</sub>-Reduktionen mit geeigneten Massnahmen im bestehenden Gebäudepark zu erzielen. In diesem sind bereits gewaltige Mengen grauer Energie gebunden, die für Herstellung der Baustoffe, Transport und Bau eingesetzt wurden.

**Christine Eugster:** Das sehe ich auch so. Neubauten haben aufgrund guter Dämmung einen viel tieferen Wärmebedarf und werden vorwiegend mit erneuerbarer Energie beheizt. Wenn aber auch die graue Energie von Ersatzneubauten berücksichtigt wird, schneiden diese gegenüber Sanierungen bezüglich CO<sub>2</sub>-Bilanz häufig weniger gut ab.

**Wo fließen Aspekte der Nachhaltigkeit bereits heute schon in Ihre Bewertung ein?**

**Stefan Fahrländer:** Bei sämtlichen Parametern fließen die drei Säulen der Nachhaltigkeit (Ökonomie, Ökologie und Soziales) mit ein. Schon immer.

**Christine Eugster:** Bei unseren hedonischen Modellen für Wohneigentum sehen wir, dass die Qualität der Gebäudehülle einer Immobilie heute preisrelevanter ist als noch vor einigen Jahren. Umgekehrt hat der Preiseffekt von Minergie-Zertifikaten abgenommen. Dies hängt damit zusammen, dass mittlerweile auch konventionelle Neubauten viele Aspekte der Minergie-Anforderungen erfüllen.

**Roman Ballmer:** Seit jeher fließen zahlreiche Nachhaltigkeitsaspekte ein. Neben dem Objekt selber betrifft dies auch Lagefaktoren wie die Nähe zum ÖV oder soziale Dimensionen wie die Sicherheit oder ein attraktives Wohnumfeld.

**«Ein Haus mit einer fossilen Heizung ist in Zukunft klar weniger Wert als ein Gebäude mit nachhaltiger Technik». Das sagt der Zürcher Regierungsrat Martin Neukom. Sind Sie gleicher Meinung?**

**Christine Eugster:** Dieser Aussage würde ich zustimmen. Bei Häusern mit alten Ölheizungen müssen Kosten für den Systemwechsel eingepreist werden. Dadurch, dass viele institutionelle Immobilieneigentümer Nachhaltigkeitsziele zu erreichen haben, können «nicht nachhaltige» Objekte zunehmend zu «Stranded Assets» werden, die man nicht im Portfolio haben möchte. Damit sinkt die Zahlungsbereitschaft für solche Immobilien.

**Stefan Fahrländer:** Das stimmt. Allgemein geht es um Wertminderung von nicht nachhaltigen Gebäuden und nicht um eine Wertsteigerung von nachhaltigen Liegenschaften. Letzteres ist schon eingepreist.

**Roman Ballmer:** Es ist tatsächlich davon auszugehen, dass sich das Käuferverhalten in Bezug auf Nachhaltigkeitsthemen in den kommenden Jahren verändern wird. Während aktuell vor allem die energieeffizienten Gebäude hochgelobt werden, erwarte ich ebenfalls eher eine Abstrafung von Objekten mit Sanierungsstau.

**Mit der Nachhaltigkeitsdiskussion gewinnt das Thema «Environmental, Social and Corporate Governance» (ESG, siehe Box) an Bedeutung. Wie stark verändert sich die Bewertung von Immobilien durch diese Faktoren?**

**Christine Eugster:** Grundsätzlich waren Nachhaltigkeitsaspekte schon immer Bestandteil einer Bewertung, jedoch wird der Wert einer Immobilie heute noch umfassender beurteilt. Wir stellen eine starke Nachfrage nach ESG-Due Diligence fest. So wird die Nachhaltigkeit im Rahmen einer Immobilien-Akquisition im Detail geprüft und wir nehmen deutlich mehr GEAK-Zertifizierungen (Gebäudeenergieausweis der Kantone), CO<sub>2</sub>-Berechnungen oder ESG-Beurteilungen vor als vor ein paar Jahren.

**Stefan Fahrländer:** Naja, da werden gerne Dinge vermischt. E und S ergeben die fehlenden Säulen des umfassenden Nachhaltigkeitsreportings und G betrifft die kommerziellen Akteure. In der Berichterstattung werden insbesondere E und S künftig zusätzlich beziehungsweise verstärkt ausgewiesen.

**Roman Ballmer:** Neu ist lediglich das Bedürfnis, eine Vielzahl von Faktoren explizit auszuweisen, was insbesondere bei Portfolio-Analysen einen beträchtlichen Aufwand bei der Erfassung auslösen kann. Mit dem reinen Messen ist jedoch noch nichts bewirkt. Gleichzeitig stellt sich die Frage der Standardisierung und die Sicherstellung der Vergleichbarkeit. Am Auftrag einer Immobilienbewertung, nämlich der Einschätzung der Zahlungsbereitschaft im Markt, ändert sich nichts.

**Auch bei ESG gilt das Bewertergeheimnis: Daten, Daten, Daten. Wie stellen Sie sicher, auf den richtigen und relevanten Daten aufzubauen?**

**Christine Eugster:** Wir pflegen selbst umfassende Datensätze, etwa Angaben zu Immobilienpreisen, -mieten und -kosten sowie Gebäudemerkmalen. Daneben beziehen wir öffentlich verfügbare Daten, so zum Beispiel Informationen aus dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), Informationen zu Naturgefahren oder kleinräumliche Daten zur Vegetationshöhe. Open-data-Quellen werden glücklicherweise kontinuierlich ausgebaut.

**Roman Ballmer:** Auch wir haben zahlreiche Datenpools selber, mithilfe unserer Kunden oder externer Quellen aufgebaut. Die Verwendung robuster Analysekonzepte und statistischer Verfahren erlaubt uns, die Qualität und Relevanz der Daten laufend zu prüfen.

**Stefan Fahrländer:** Die Themen sind ja bekannt und man gibt sich Mühe, die relevanten Daten flächendeckend bereitzustellen, seit 2006. Teilweise sind dies einfache Messdaten, teilweise Ergebnisse komplexer Modelle. Es ist aber zu bedenken: Mit Datenerfassung wird noch kein einziges Kilo CO<sub>2</sub> eingespart; Pragmatismus ist gefordert.

**Zum Schluss: Welchen Einfluss werden zukünftige politische Entscheide auf die Bewertung von Immobilien haben?**

**Roman Ballmer:** Die politischen Rahmenbedingungen spielen eine entscheidende Rolle und die Geschwindigkeit des Wandels wird stark an das monetäre Anreizsystem gekoppelt sein.

**Christine Eugster:** Nachhaltig betriebene Liegenschaften sind weniger den politischen Risiken ausgesetzt, die sich als Folge von veränderten Regulierungen ergeben können.

**Stefan Fahrländer:** Ganz klar: Nicht-Nachhaltigkeit wird künftig stärker bestraft.



## ESG

**Der Begriff ESG bezeichnet die betrieblichen Standards in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. In anderen Worten, den freiwilligen Beitrag der Wirtschaft zu einer nachhaltigen Entwicklung, der über die gesetzlichen Anforderungen hinausgeht. 2006 riefen die Vereinten Nationen die Wirtschaft zu einer solchen freiwilligen Selbstverpflichtung bezüglich der Integration von ESG-Faktoren in Investmententscheidungen auf. Diesem Aufruf sind viele gefolgt: Gemäss einer Studie der UBS (2021) betrachten drei Viertel der weltweiten Investoren ESG-Faktoren heute als wichtige Markttreiber.**

Scuole elementari  
al Burio a Gordola  
1971 Arch. Augusto  
Jaeggli e Arch. Marco  
Bernasconi



© Rivista Tecnica 4/93

# LA CONFUSIONE REGNA SOVRANA

**Gli immobili vetusti di norma sono sinonimo di dispersione energetica. Già gli edifici costruiti 30 anni fa non soddisfano più gli odierni requisiti nell'ottica di un utilizzo sostenibile. Diventa quindi prassi comune adeguare gli immobili agli standard attuali. Ma, attenzione! L'edificio mantiene il suo valore solo se in fase di ristrutturazione si tiene conto degli aspetti estetici e socio-culturali.**

Testo: Brenno Borradori

# 1,5

milioni di edifici da ristrutturare

# 80

% di edifici ad uso residenziale costruiti prima del 1990

Il tempo stringe: occorre operare un distinguo in merito alla sostenibilità dei nostri immobili. Ciò significa che dobbiamo comprendere meglio quali componenti influiscono sulla sostenibilità e in che misura. È vero che la presa di coscienza da parte di committenti e progettisti in direzione della sostenibilità è più generalizzata rispetto a qualche anno fa, tuttavia è mirata principalmente al risparmio energetico. Negli interventi di rifacimento e ristrutturazione si tende a sottovalutare l'influenza delle componenti sociali, economiche e culturali sulla sostenibilità.

Costruire è un atto culturale e recentemente anche la Confederazione si è attivata per promuovere in modo duraturo e proattivo una cultura della

costruzione di qualità in Svizzera. Nella sua Strategia per uno sviluppo sostenibile (SSS), il Consiglio federale sottolinea come il concetto di sostenibilità in toto includa la cultura della costruzione di qualità come fattore essenziale. Ogni intervento architettonico dunque non si limita ad avere un limitato influsso sul singolo oggetto ed il relativo utente, ma il gesto riguarda un raggio molto più ampio che concerne ognuno di noi.

## **Valutare i pregi – e non solo i difetti**

Per raggiungere e mantenere una sostenibilità ambientale sociale ed economica nell'intera vita di un edificio, è necessario prendere decisioni strategiche, sistematicamente e regolarmen-



Scuole elementari al Burio a Gordola 2021 1° tappa, stravolgimento dell'architettura dovuto alla ristrutturazione nonostante la volontà espressa dal committente fosse quella di preservare il valore storico-architettonico dell'edificio.

SIREA ha in programma corsi in italiano e tedesco sul tema «Correlazioni tra architettura e valore immobiliare». Ulteriori informazioni: [www.sirea.ch/kurse](http://www.sirea.ch/kurse)



Fotografia di un edificio storico con isolamento a cappotto in Vallemaggia.

te, sia per prolungarne la vita e sia per adattarlo alle nuove mutate esigenze. È fondamentale quindi essere in grado, in ogni momento, di individuare e valutare tutti i pregi e i difetti dell'oggetto. Sebbene esistano strette correlazioni tra l'architettura ed il valore immobiliare, non sempre queste vengono analizzate adeguatamente come realmente si dovrebbe. Tuttavia, solo un oggetto qualitativamente valido sotto il profilo architettonico potrà garantire un valore sicuro in futuro.

Per ottenere una valutazione ed una gestione attendibile e per determinare gli interventi corretti da attuare in futuro, diventa sempre più importante analizzare e valutare il ruolo fondamentale dell'architettura negli edifici, in rap-

porto alle condizioni, alle esigenze e alle aspettative degli utenti presenti e futuri. Alla base bisogna riflettere sul ruolo, sull'importanza e sulla portata dell'architettura, e questo con l'obiettivo di comprendere, creare e mantenere una cultura della costruzione di qualità.

### **Considerare le qualità dell'edificio, il luogo e le finalità**

A tale proposito per meglio comprendere l'essenza del tema si può citare forse la più intensa e singolare definizione di architettura, che secondo Adolf Loos (1870–1933) recita: «Se in un bosco troviamo un tumulo, lungo sei piedi e largo tre, disposto con la pala a forma di piramide, ci facciamo seri e

qualcosa dice dentro di noi: qui è sepolto qualcuno. Questa è architettura.» Da questa definizione possiamo scoprire diversi livelli: lo spirito del luogo (genius loci) rappresentato in questo caso dal bosco che influisce e suggerisce il nostro animo in un modo determinato e preciso, diverso per esempio rispetto ad un contesto costruito. In seguito l'elemento artificiale del tumulo in contrasto con il contesto naturale del bosco, con una precisa descrizione del modo in cui questo è stato realizzato (dall'uomo per mezzo di un attrezzo costituito da una pala), la sua precisa forma simbolica (una piramide) e le relative dimensioni con la relazione tra le stesse e la forma umana (6×3 piedi). Tutte queste informazioni suscitano in



# MÖSSINGER IMMOBILIEN

Immobilienbewertung - Verkauf - Verwaltung - Beratung

Grenzweg 1, 3097 Liebefeld | 031 972 21 22  
info@moessinger.ch | www.moessinger.ch



**EXPERTVALUE**  
REAL ESTATE ASSESSMENT

La semplicità è  
l'estrema perfezione.  
Leonardo da Vinci

Lo strumento per gli esperti di valutazione indipendenti

**Offerta speciale per la versione 1.0**

[expert-value.ch](http://expert-value.ch)





L'adeguamento di un edificio alle esigenze di risparmio energetico non può essere limitato alla soluzione del mero problema tecnico.



noi un'emozione, rispetto a quello che ci troviamo di fronte, con la forma che rappresenta in modo chiaro a qualunque persona la destinazione, o meglio un riconoscimento – identificazione che avviene dentro di noi quasi inconsapevolmente attraverso l'osservazione o la descrizione.

**Non è unicamente un mero problema tecnico**

Comprendiamo quindi che l'architettura va oltre la semplice soluzione tecnico-funzionale dato che intervengono sia considerazioni estetiche, sia caratteristiche socio-culturali, di linguaggio, di abitudini che caratterizzano un luogo, un ambiente, una città. Ogni intervento architettonico, anche il più semplice, come può essere l'adeguamento di un edificio alle esigenze di risparmio energetico, non può quindi essere limitato unicamente alla soluzione del mero problema tecnico, ma deve essere integrato nel concetto artistico degli elementi strutturali, funzionali ed estetici della costruzione e nel luogo geografico e storico in cui si trovano, pena lo stravolgimento e la penalizzazione, con la conseguente riduzione dell'attrattiva dell'oggetto. Un esempio semplice e lampante è l'intervento per la sostituzione dei serramenti di un edificio, l'applicazione di un isolamento termico esterno e la messa in opera di impianti tecnici prima inesistenti, se

tutti attuati senza un criterio di rispetto dell'architettura (ne è un esempio la scuola di Gordola, TI). Con l'impiego di profili di diverse dimensioni e la conseguente suddivisione disomogenea dei campi vetrati, con l'applicazione indiscriminata di importanti strati di isolamento termico applicati a posteriori direttamente sulla facciata, elementi poi magari tinteggiati secondo l'estro del progettista, e con la posa disordinata ed accatastata di impianti tecnici, si giunge purtroppo spesso al completo stravolgimento di tutte le caratteristiche originarie dell'edificio. Oppure il frequente abbattimento dei muri non portanti nelle costruzioni esistenti, per creare ampi spazi moderni in strutture vetuste, con il risultato che questo procedimento rovina completamente l'atmosfera degli spazi senza però garantire un risultato equiparabile a quello delle nuove costruzioni.

**Sostenibilità?**

**Sì, ma mantenendo il valore dell'edificio**

In futuro si dovrà investire sempre di più nella sostenibilità, pertanto il progressivo adeguamento degli edifici esistenti agli standard attuali, questo dovuto anche al recupero dell'energia grigia già impiegata, sarà possibile con successo solo se l'oggetto sarà in possesso di caratteristiche architettoniche di valore e se le stesse verranno pre-

servate o migliorate e non stravolte o distrutte con gli interventi. Ogni valutazione immobiliare, ogni pianificazione strategica e ogni intervento richiede sempre un'accurata valutazione del livello e della qualità dell'architettura. Il valutatore immobiliare è tenuto ad analizzare, e quando necessario collaborando con professionisti qualificati, le qualità e le opportunità offerte dall'oggetto dal punto di vista architettonico per individuarne i pregi, le opportunità, i rischi, ma soprattutto i limiti degli interventi.

**Brenno Borradori**  
è architetto dipl. ETHZ di Gordola, valutatore immobiliare e titolare dell'Atelier d'Architettura, nonché docente SIREA

# BOOM PER IL MERCATO DEGLI IMMOBILI AD USO UFFICIO

**La ripresa economica ha portato un cambiamento del trend nel mercato degli immobili ad uso ufficio: per la prima volta dall'inizio della pandemia la rendita iniziale per gli immobili ad uso ufficio è di nuovo scesa. Tutt'altro discorso per gli immobili ad uso misto dove perdura l'andamento negativo dei valori.**

Testo: Felix Thurnheer

## 3,1

% Rendita netta iniziale immobili ad uso ufficio

## 3,2

% Rendita netta iniziale immobili residenziali

Nel secondo anno di pandemia, contrariamente al 2020, si sono registrati diversi indicatori promettenti per l'economia svizzera. Dopo il crollo degli investimenti nell'edilizia a causa dello shock provocato dal Coronavirus, le cifre sono di nuovo in crescita. Secondo il «Baublatt», nel 2021 il totale delle costruzioni calcolato sulla base delle domande presentate ha superato del 10,4% il valore del 2020 per le opere in altezza. Anche il commercio al dettaglio elvetico nel 2021 ha fatturato di più rispetto al 2020. I risultati provvisori dell'Ufficio federale di statistica registrano un aumento nominale del fatturato del 4,2% rispetto all'anno prima. Tutti i settori sono riusciti a compensare le perdite subite nel 2020, in

parte dovute anche alla pandemia. Nel 2021 il mercato del lavoro è stato ancora segnato dagli effetti negativi della crisi sanitaria. Ciononostante il tasso di disoccupazione, che a metà 2021 toccava il 3,0%, è calato leggermente rispetto al 2020 (3,1%) e il numero delle persone in cerca di occupazione è sceso dello 0,5%. Rispetto ai tempi pre-Covid tuttavia il numero dei disoccupati e delle persone in cerca di occupazione resta ancora nettamente più alto.

### Trend al rialzo per il mercato degli immobili ad uso ufficio

Per la prima volta dall'inizio della pandemia la rendita netta iniziale degli immobili ad uso ufficio è calata: dal 3,7% del primo semestre al 3,1% del secondo semestre 2021, facendo aumentare di conseguenza il valore degli immobili SIV di riferimento (+15%: da CHF 11,3 mln. a 13,0 mln.). Prosegue il trend al rialzo dei canoni dei nuovi contratti di locazione nei piccoli-medi centri, mentre solo nei grandi centri si registra una tendenza al ribasso.

### Valori in calo per gli immobili ad uso misto

Continuano a scendere i valori, come nel semestre precedente. Il valore degli immobili SIV di riferimento ha fatto segnare una perdita netta (-18,8%) passando da CHF 11,0 mln. a CHF 8,9 mln. Nello stesso periodo la rendita net-

ta iniziale è passata dal 2,8% al 3,5% in quanto agli immobili ad uso misto viene attribuito un rischio maggiore rispetto agli immobili ad uso ufficio. In calo anche gli affitti di mercato sia nei grandi-medi centri che nei piccoli centri.

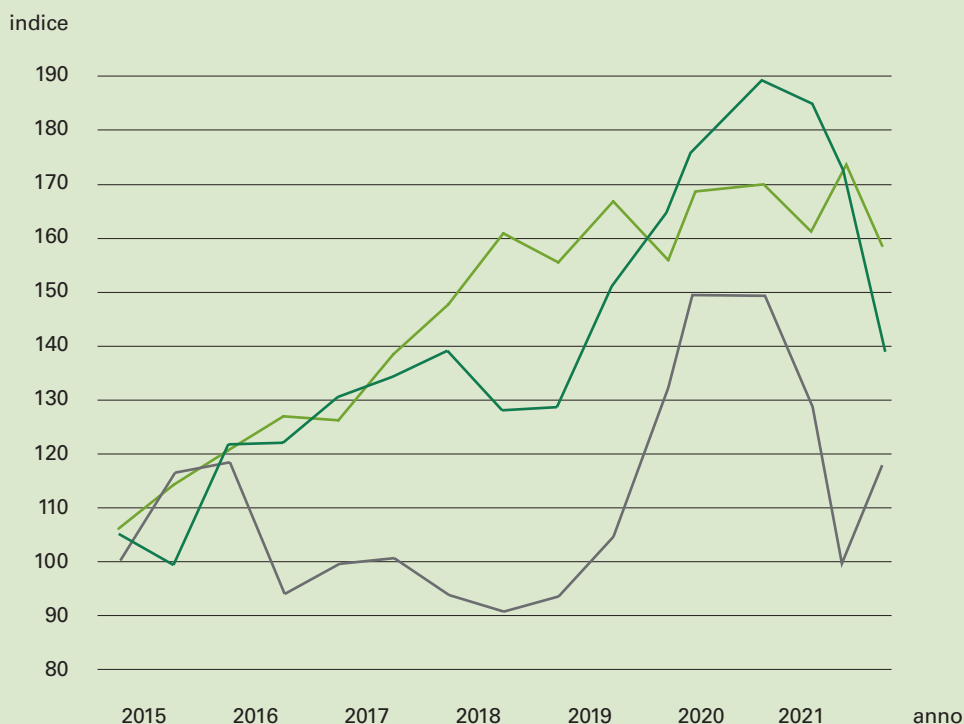
### Stabile il mercato degli immobili residenziali

Il mercato degli immobili residenziali è riuscito a riprendersi dall'andamento negativo generale già nel primo semestre 2021 e nel complesso si è mantenuto stabile anche nel secondo semestre. Gli immobili residenziali di riferimento SIV hanno registrato una perdita di valore rispetto all'ultimo semestre: da CHF 6,0 mln. a 5,5 mln. Il dato corrisponde a una flessione del 9%. In lieve aumento la rendita netta iniziale: dal 2,9% dell'ultimo semestre al 3,2% dell'attuale semestre. Nessun cambiamento per quanto concerne la stipula di nuovi contratti di locazione.



**Felix Thurnheer**  
MBA, gestione immobiliare internazionale;  
amministratore ImmoCompass AG, Zurigo

## ANDAMENTO VALORI IMMOBILI DI RIFERIMENTO SIV



**IMMOBILI  
RESIDENZIALI**



**IMMOBILI AD  
USO UFFICIO**



**IMMOBILI AD  
USO MISTO**

### REPORT DI MERCATO SIV

Il report di mercato offre una valutazione corrente degli immobili ad uso ufficio, residenziale e misto – suddivisi per grande, medio e piccolo centro e rappresentati negli immobili di riferimento. Tra i dati presentati citiamo i fattori trainanti costituiti da ricavi, costi e aspettative di rendita – in maniera strutturata, chiara e trasparente. Grazie al report di mercato è possibile quindi confrontare i valori con maggiore efficienza e oggettività. Da parte dei valutatori. Ma anche da parte del pubblico. Il report si basa sui dati dell'associazione indipendente REIDA, integrati con i dati regionali in funzione delle specifiche caratteristiche locali.

### GLOSSARIO

**Il rendiconto immobiliare e gli indici delle rendite** sono conformi agli «Swiss Valuation Standard», sui quali è orientata anche la banca dati REIDA. **Tutti i valori** sono unificati, laddove possibile, in base alla superficie locabile al metro quadro ai sensi della norma SIA d\_0165. **Non si tiene conto dell'ottimizzazione dell'IVA.** Per il **calcolo del valore reddituale** si applica il metodo riportato nel manuale del valutatore SIV, pagine 196–198, calcolo del valore reddituale con capitalizzazione netta. Ai fini della **rappresentazione dei valori di mercato e del calcolo del valore** sono stati impiegati rispettivamente il quantile 30% (= da), la media e il quantile 70% (= fino a). Sono stati eliminati i **valori estremi**. **I valori di mercato** rappresentano le caratteristiche tipiche dei rispettivi immobili di riferimento SIV, mentre l'area di riferimento è la rispettiva regione. La distinzione tra **grande centro, medio centro e piccolo centro** si basa su un rating valido a livello nazionale. **Fonte dei dati:** REIDA.

**OGGETTO / IMMOBILI DI RIFERIMENTO**

**VALORE**



**IMMOBILI  
RESIDENZIALI**

1.5 vani	3 x 30 m <sup>2</sup>
2.5 vani	3 x 50 m <sup>2</sup>
3.5 vani	3 x 80 m <sup>2</sup>
4.5 vani	3 x 110 m <sup>2</sup>
Totale superficie	810 m <sup>2</sup>
Parcheggio	12 posti

Affitto stimato lordo	234000 CHF/a
Affitto lordo	228000 CHF/a
– Costi di esercizio	16000 CHF/a
– Costi di manutenzione	30000 CHF/a
– Investimenti	7000 CHF/a
Ricavo affitto netto	176000 CHF/a
Rendita iniziale netta	3,20 %
Valore di mercato	5502000 CHF
Variazione del valore	2,65 %
Quota relativa alle perdite dei ricavi	–9,09 %



**IMMOBILI AD  
USO UFFICIO**

Uffici	4 x 200 m <sup>2</sup>
Uffici	2 x 400 m <sup>2</sup>
Uffici	1 x 800 m <sup>2</sup>
Magazzino	1 x 400 m <sup>2</sup>
Totale superficie	2800 m <sup>2</sup>
Parcheggio	20 posti

Affitto stimato lordo	778000 CHF/a
Affitto lordo	714000 CHF/a
– Costi di esercizio	94000 CHF/a
– Costi di manutenzione	188000 CHF/a
– Investimenti	23000 CHF/a
Ricavo affitto netto	409000 CHF/a
Rendita iniziale netta	3,14 %
Valore di mercato	13034000 CHF
Variazione del valore	8,19 %
Quota relativa alle perdite dei ricavi	15,13 %

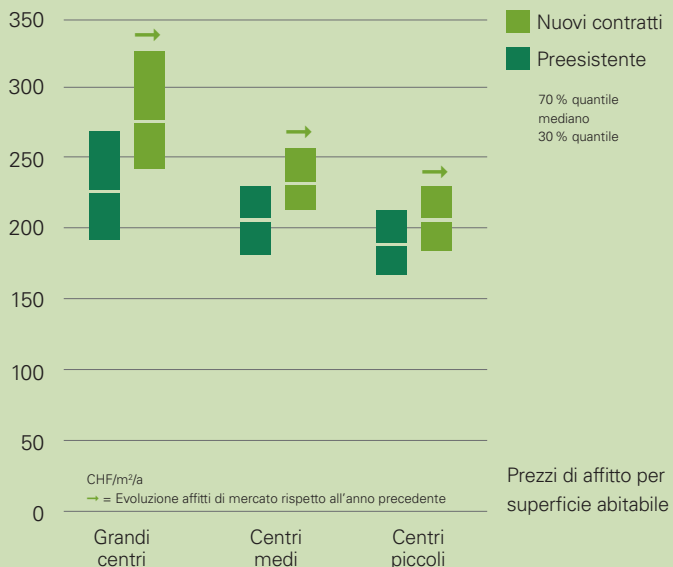


**IMMOBILI  
AD USO MISTO**

Vendita / Uffici	2 x 200 m <sup>2</sup> ciascuno
1.5 vani	3 x 30 m <sup>2</sup>
2.5 vani	3 x 50 m <sup>2</sup>
3.5 vani	3 x 80 m <sup>2</sup>
4.5 vani	3 x 110 m <sup>2</sup>
Totale superficie	1610 m <sup>2</sup>
Parcheggio	5 posti

Affitto stimato lordo	447000 CHF/a
Affitto lordo	431000 CHF/a
– Costi di esercizio	38000 CHF/a
– Costi di manutenzione	67000 CHF/a
– Investimenti	12000 CHF/a
Ricavo affitto netto	313000 CHF/a
Rendita iniziale netta	3,51 %
Valore di mercato	8919000 CHF
Variazione del valore	3,57 %
Quota relativa alle perdite dei ricavi	–18,78 %

## RICAVI AFFITTI



## RENDITE

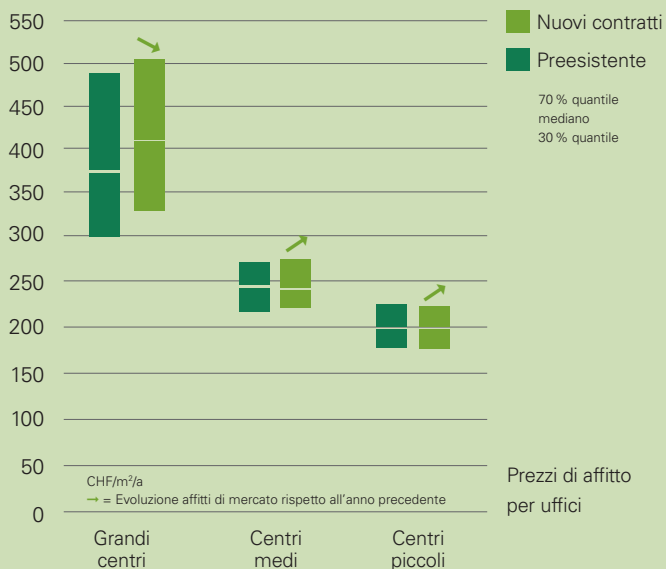
Rendite correnti			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	3,7	4,1	4,7
Rendita netta	3,0	3,4	3,7
Cashflow	2,9	3,3	3,7
Variazione del valore	1,9	3,5	5,2

Rendite iniziali			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	3,5	4,0	4,3
Rendita netta	2,8	3,2	3,6

Costi proprietari			
	CHF/m <sup>2</sup> /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	27.-	13%	22.-
Manutenzione preventiva	18.-	9%	17.-
Riparazione	16.-	7%	11.-



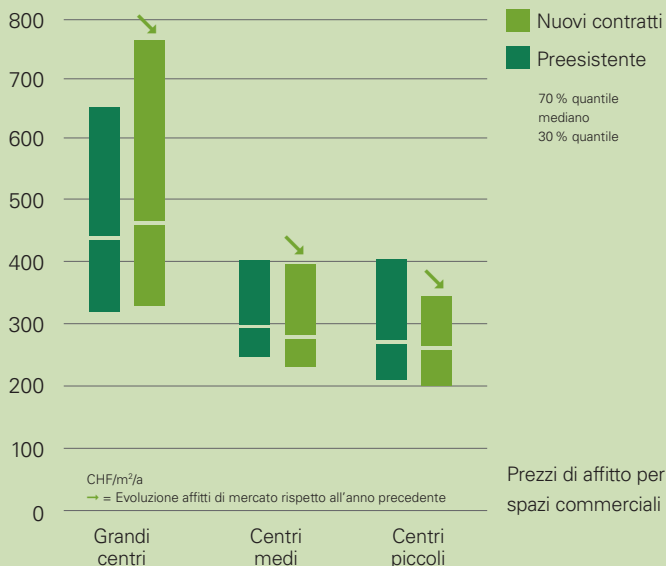
Rendite correnti			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	3,8	4,2	5,1
Rendita netta	3,1	3,6	4,0
Cashflow	2,8	3,5	3,9
Variazione del valore	0,5	1,3	4,4

Rendite iniziali			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	3,5	4,0	4,9
Rendita netta	2,9	3,5	4,2

Costi proprietari			
	CHF/m <sup>2</sup> /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	37.-	14%	32.-
Manutenzione preventiva	8.-	3%	11.-
Riparazione	27.-	10%	15.-



Rendite correnti			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	3,7	4,2	4,9
Rendita netta	3,0	3,4	3,9
Cashflow	2,9	3,3	3,8
Variazione del valore	1,5	3,3	4,9

Rendite iniziali			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	3,3	3,7	4,4
Rendita netta	2,6	3,1	3,6

Costi proprietari			
	CHF/m <sup>2</sup> /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	30.-	11%	25.-
Manutenzione preventiva	17.-	6%	16.-
Riparazione	14.-	5%	13.-

# EINMAL SCHÄTZEN, BITTE!

**Willkommen im Dschungel – mitten in der Stadt. Die Urban Farmer erobern den städtischen Raum. Ihr Ziel: Lebensmittelproduktion für den Eigenbedarf. Mitunter pflanzen sie ihr Gemüse und Obst vertikal an. Zoom hat fünf Projekte herausgepickt und stellt je eine Schätzfrage.**

Zusammengestellt von Jürg Aegerter



© Zero Carbon Farm Ltd., Betsy McCue

## 1 KRÄUTER AUS DEM LUFTSCHUTZBUNKER

33 Meter unter der Erde werden in London in einem ehemaligen Luftschutzbunker Kräuter und Salat angebaut. Die Betreiber von Zero Carbon Farms Ltd. behaupten von sich, die Welt des Anbaus auf den Kopf zu stellen: Sie produzieren CO<sub>2</sub>-neutral und extrem lokal. Das Grünzeug wächst mithilfe von LED-Lampen. Der Ertrag wird unter dem Label «Growing Underground» an Restaurants und Detailhändler verkauft.

Wie viel Wasser spart die Anlage unter der Erde im Vergleich zum konventionellen Anbau auf dem Acker?

## 2 TRAUBENSAFT VOM KEHRICHTHEIZKRAFTWERK

Direkt neben der Rauchgasreinigung und oberhalb der Abfallbewirtschaftung hat Entsorgung St.Gallen auf einer Dachfläche von 1700 m<sup>2</sup> Orchideen- und Magerwiesen gepflanzt – und 156 Rebstöcke. Daraus entsteht kein St.Galler Wein, sondern rund 30 Liter Traubensaft. Das Projekt ist schweizweit einzigartig und dient der Biodiversität.

Wie viel kostete die begrünte Dachfläche inklusive Rebberg?



© Entsorgung St.Gallen

### 3 GEMÜSETÜRME IN SINGAPUR

Der dicht bebaute asiatische Stadtstaat Singapur macht aus seiner Platznot eine Tugend. In Glastürmen befinden sich vertikal aufgebaute Gemüsebeete, die zudem rotieren, damit alle Pflanzen genügend Sonnenlicht erhalten. Die Anlage wird hydraulisch, mit minimalem Einsatz von Wasser und Energie betrieben. Das Projekt «Sky Greens» startete mit 100 Türmen und befindet sich im Ausbau.

Wie viele weitere Gemüsetürme sind geplant?



### 5 FISCH UND SALAT VOM DACH

In Bad Ragaz betreibt ein Gemüsegrosshändler im Gewerbegebiet eine Fisch- und Pflanzenzucht. Das Wasser der Anlage fließt in einem geschlossenen System und wird durch die Abwärme des Kühlhauses des Gemüsegrosshändlers geheizt. In einer 200 m<sup>2</sup> grossen Aquakultur schwimmen Buntbarsche. Das durch die Fische verunreinigte – und gedüngte – Wasser wird später für die Zucht von Kräutern und Salaten genutzt. Die Pflanzen stehen im Wasser und reinigen dieses wiederum.

Wie gross ist die Fläche der Dachfarm auf dem Gewerbegebäude der Firma Ecco-Jäger?

### 4 OBST UND GEMÜSE AUS PARIS

In Sichtweite des Eiffelturms steht auf dem Dach des Kongresszentrums Paris Expo Porte de Versailles die grösste urbane Farm der Welt. Seit 2020 nutzen die Firma Agripolis und Cultures en Ville dort über 15000 m<sup>2</sup> für die Landwirtschaft. Ein Teil der Gemüseproduktion wird direkt in den Restaurants der Expo konsumiert. Besucher können die Erträge zudem direkt vor Ort kaufen – in Bioqualität.

Wie viele Kilogramm Obst und Gemüse werden hier täglich geerntet?



# «DER VOLKSENTSCHEID IST SEHR MOTIVIEREND»

**Der Kanton Zürich sagt den fossilen Heizsystemen den Kampf an.<sup>1</sup> Bis im Jahr 2040 müssen die meisten fossilen Heizungen durch klimaneutrale Alternativen ersetzt werden – ein deutliches Signal. Die treibende Kraft hinter dem neuen Gesetz und seiner Umsetzung ist Regierungsrat Martin Neukom. Zoom hat ihm den Puls gefühlt.**

Interview: Jürg Aegerter

# 60

% fossile Heizungen bei Wohnbauten

# 25

% Bereitschaft zur Erneuerung

**Herr Regierungsrat Neukom, es ist ein paar Monate her seit dem Entscheid des Zürcher Stimmvolks für das neue Energiegesetz.**

**Wie gross ist der Enthusiasmus in Ihrer Direktion?**

Ein so deutlicher Volksentscheid ist sehr motivierend und stützt unsere Arbeit in den Bereichen Energiewende und Klimaschutz. Unser Ziel ist es, das geänderte Gesetz jetzt schnellstmöglich in Kraft zu setzen. Bis Mitte Jahr sollten wir das schaffen.

**Macht ein deutliches Ja die Umsetzung einfacher?**

Nun, grundsätzlich gilt: Ein Ja ist ein Ja – egal wie hoch es ausfällt. Aber natürlich fällt es leichter, ein Gesetz umzusetzen, das so breiten Rückhalt in der Bevölkerung geniesst.

**Kritiker sagen, das neue Gesetz sei viel zu bürokratisch. Wie nehmen Sie ihnen den Wind aus den Segeln?**

Die Verordnung zum Gesetz liegt bereits vor. Sie zeigt, dass der Regierungsrat das Gesetz mit Augenmass anwenden will. Umsetzen werden es die Gemeinden. Und da bin ich zuversichtlich, dass sie dies bürgerfreundlich tun werden. Zudem: Für all jene, die sowieso auf eine klimaneutrale Heizung umsteigen wollen, gibt es keinen Mehraufwand. Im Gegenteil: Mit einer zusätzlichen kleinen Verordnungsänderung plane ich, den Einbau von Wärmepumpen zu vereinfachen, indem sie anstatt der Bewilligungspflicht nur noch der Meldepflicht unterstellt werden.

**Aus dem Gewerbeumfeld hört man, dass im Kanton Zürich zurzeit – Zitat: «überproportional viele» – Offerten für fossile Heizungen und Brennkessel nachgefragt werden. Befürchteten Sie eine solche Reaktion und was halten Sie davon?**

Solche Übergangseffekte gibt es häufig bei der Einführung von neuen Regelungen. Jenen, die jetzt noch schnell eine Ölheizung einbauen möchten, rate ich, eine Kostenrechnung über 20 Jahre anzustellen. In vielen Fällen ist die Ölheizung auf lange Frist nicht günstiger. Zudem ist in Zukunft ein Haus mit einer Ölheizung klar weniger wert als

ein Haus mit moderner, klimaneutraler Heizung. Auch aus dieser Perspektive ist es also nicht empfehlenswert.

**Sie sagen, dass ein Haus mit einer Ölheizung klar weniger wert ist als ein Haus mit einer nachhaltigen Heizung. Weshalb ist das so?**

Über kurz oder lang müssen in allen Bauten die Öl- und Gasheizungen durch klimaneutrale Heizungen ersetzt werden. Wer also heute ein Gebäude mit einer Öl- oder Gasheizung kauft, der weiss, dass hier Aufwand und Investitionen auf ihn zukommen. Daher wird ein Objekt mit fossiler Heizung weniger attraktiv sein als ein Objekt mit

«

In Zukunft ist ein Haus mit einer Ölheizung klar weniger wert als ein Haus mit moderner, klimaneutraler Heizung.

»





## ZUR PERSON

Martin Neukom (1986) ist seit 2019 Zürcher Regierungsrat (Grüne Partei) und gilt als wichtige Stimme des Gremiums. Nach einer Lehre als Maschinenzeichner studierte Neukom an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW Mechatronik und doktorierte später an der Universität Augsburg über Solarzellen. Zum Ausgleich geht Martin Neukom regelmässig Joggen und fährt Mountainbike.

klimateutraler Heizung. Kommt hinzu, dass die Betriebskosten eines Hauses mit Öl- oder Gasheizung höher sind im Vergleich zu den Kosten einer Wärmepumpe. Dies alles drückt auf den Wert der Immobilie.

### Heisst das folglich: Je nachhaltiger ein Gebäude ist, je mehr Wert hat es?

Ganz so einfach ist es sicherlich nicht. Der wichtigste Faktor für den Wert einer Liegenschaft wird nach wie vor die Lage sein. Aber grundsätzlich kann Nachhaltigkeit den Gebäudewert positiv beeinflussen.

### Heute sind im Kanton Zürich rund 120 000 Öl- und Gasheizungen in Betrieb, die rund 40 Prozent der klimabelastenden CO<sub>2</sub>-Emissionen verursachen. Das Gesetz verlangt, dass sie am Ende ihrer Lebensdauer ersetzt werden. Wie lange dauert das?

Sobald das Energiegesetz in Kraft ist, werden im Kanton Zürich voraussichtlich nur noch in wenigen Fällen neue Öl- oder Gasheizungen installiert. Die Lebensdauer einer Öl- oder Gasheizung beträgt rund 20 Jahre. Folglich dürfte der Gebäudebereich im Kanton Zürich bis etwa 2045 nahezu klimaneutral sein. Und dann ist es auch höchste Zeit dafür, um die Klimaziele von Paris zu erreichen.

### Perspektivenwechsel: Stellen Sie sich vor, Sie seien ein Immobilienbewerter. Wie würden Sie nachhaltige Bauweisen und Lösungen in Ihre Bewertung einfließen lassen?

Zuerst würde ich rechnerisch die Heizkosten über 20 oder 30 Jahre betrachten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Preis für CO<sub>2</sub>-Emissionen in diesem Zeitraum vermutlich steigen wird. Wenn ein Objekt eine fossile Heizung hat und bald ein Heizungsersatz ansteht, würde ich einen Teil der Investitionskosten in Abzug bringen. Hinzu kommen weitere Faktoren: Ich gehe davon aus, dass (zukünftige) Immobilienbesitzer – ähnlich wie bei Bioprodukten – auch bei nachhaltigen Gebäuden bereit sind, einen höheren Kaufpreis zu bezahlen.

### Man sprach immer wieder davon, das Zürcher Energiegesetz habe Signalwirkung für andere Kantone. Spüren Sie das?

Ja. Nach dem Dämpfer des Nein zum nationalen CO<sub>2</sub>-Gesetz im Juni 2021 war das Ja zum Zürcher Energiegesetz für viele sehr motivierend. Es sind aktuell acht Kantone, die noch keine Regelung zum Heizungsersatz haben. Ich hoffe, dass es da nun auch vorwärts geht.











<sup>1</sup> Im November 2021 wurde über das neue Energiegesetz abgestimmt. Die Zürcher Bevölkerung sagte mit 62,6 Prozent deutlich Ja dazu.

## NEUES ENERGIEGESETZ

In der Schweiz verursachen Öl- und Gasheizungen rund 40 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die vom Zürcher Kantonsrat am 19. April 2021 beschlossene Änderung des Energiegesetzes bezweckt die Förderung einer umweltschonenden, wirtschaftlichen und sicheren Energieversorgung. Die Gesetzesänderung sieht vor, dass Öl- und Gasheizungen von bestehenden Bauten am Ende ihrer Lebensdauer durch ein klimaneutrales Heizsystem ersetzt werden müssen. Elektroheizungen und -boiler müssen bis 2030 ersetzt werden. Als klimaneutrale Heizsysteme kommen meistens Wärmepumpen, Fernwärme oder Holzheizungen zum Einsatz. Auch Biogas-Lösungen sind zulässig.

# JETZT WEITERBILDEN

**Umfassende Immobilienkompetenz mit einer massgeschneiderten Weiterbildung von SIREA – an einer der Hochschulen in Ihrer Nähe.**

Hochschule	 <b>CAS IMMOBILIEN-BEWERTUNG</b>	 <b>CAS IMMOBILIEN-ENTWICKLUNG</b>	 <b>CAS IMMOBILIEN-MANAGEMENT</b>	 <b>MBA REAL ESTATE MANAGEMENT</b>
<b>MASTER IN REAL ESTATE</b>				
 Berner Fachhochschule	20. Oktober 2022 – 22. Juni 2023 Schultag <b>Donnerstag</b>	August 2022 – Januar 2023	Januar 2023 – Juli 2023	
 Lucerne University of Applied Sciences and Arts <b>HOCHSCHULE LUZERN</b>	18. Oktober 2022 – 20. Juni 2023 Schultag <b>Dienstag</b>			
 Fachhochschule Nordwestschweiz	21. Oktober 2022 – 23. Juni 2023 Schultage <b>Freitag/Samstag</b>			
 Ostschweizer Fachhochschule	10. Februar 2023 – 7. Juli 2023 Schultage <b>Freitag/Samstag</b>	August 2022 – Dezember 2023 Schultage <b>Freitag/Samstag</b>	Februar 2023 – Juli 2023 Schultage <b>Freitag/Samstag</b>	
 University of Applied Sciences and Arts of Southern Switzerland <b>SUPSI</b>	11 ottobre 2022 – 30 maggio 2023 giorno di scuola <b>martedì</b>	Inizio: settembre 2023 giorno di scuola <b>venerdì/sabato</b>	Inizio: settembre 2022 fino: marzo 2023 <b>venerdì/sabato</b>	
 School of Management and Law				26. August 2022 – September 2024 siehe <a href="http://www.sirea.ch">www.sirea.ch</a> .

**INFOABENDE?**  
Via Website des jeweiligen Anbieters oder auf [www.sirea.ch](http://www.sirea.ch).

**Unsere Fachhochschulen**

- BFH** Berner Fachhochschule für Architektur, Holz und Bau, **Burgdorf**
- FHNW** Fachhochschule Nordwestschweiz für Architektur, Bau und Geomatik, **Muttenz**
- HSLU** Hochschule Luzern, Technik und Architektur, **Horw**
- OST** Ostschweizer Fachhochschule, Weiterbildungszentrum OST **St. Gallen** (vormals FHS)
- SUPSI** Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana, Department for Environment, Constructions and Design, **Mendrisio**
- ZHAW** Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften, **Winterthur**

ALLE INFOS zum Kursangebot sowie eine Übersicht über geplante Kurse finden Sie auf: [www.sirea.ch](http://www.sirea.ch).



**Weiterbildungskurse bis Sommer 2022**

- Zinssätze in der Immobilienbewertung
- Mietrecht
- Lageklassen
- Einführung in die Immobilienbewertung
- Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
- Spezialobjekte: Landwirtschaft / Industrie / Gastro
- Refresher: Steuern / Grundbuch / Versicherungen / Vertragsarten
- Refresher: Bau- und Haustechnik
- Refresher: Übersicht Bewertungsmethoden
- Correlazioni tra architettura e valore immobiliare
- Tassi d'interesse nella valutazione immobiliare



Il nuovo centro di previdenza sociale a Lucerna farà a meno dell'impianto di riscaldamento.

# IN QUALE DIREZIONE STIAMO ANDANDO?

**La sostenibilità è di moda – e fin qui tutto bene. Ma gli edifici «verdi» sono veramente richiesti dal mercato?**

**Come si comportano gli investitori quando si tratta di sostenibilità? La direzione è una sola, sostiene Stefan Schädle, responsabile del servizio Real Estate Management presso la BVK: «Nel settore immobiliare chi non investe in sostenibilità è destinato prima o poi a trovarsi in una posizione di svantaggio.»**

Testo: Carmen Püntener

# 50 000

nuovi appartamenti all'anno

# 1

% Tasso di nuove costruzioni

«Abbiamo definito gli obiettivi con chiarezza», spiega Stefan Schädle, responsabile del servizio Real Estate Management presso la BVK, la principale cassa pensioni elvetica. «I nuovi edifici in cui investiamo non possono superare la soglia di 3 kg di CO<sub>2</sub> per metro quadrato nel medio periodo.» A suo avviso la BVK già da tempo ha intrapreso un percorso di riduzione, tant'è che già nel periodo 1990–2019 le emissioni di CO<sub>2</sub> degli immobili BVK sono dimezzate: da 25 agli

attuali 12,5 kg/m<sup>2</sup>. Entro il 2030 la casa pensioni intende scendere sotto i 5,5 kg/m<sup>2</sup>.

Costruire o ristrutturare implica rispettare le leggi vigenti. Le quali, non solo in Svizzera ma anche nel resto dell'Europa, puntano all'obiettivo di saldo netto delle emissioni pari a zero entro il 2050. Sebbene il voto popolare abbia rigettato la proposta di revisione della Legge sul CO<sub>2</sub> nel 2021, è lecito attendersi che in futuro le direttive nel settore degli edifici diventino ancora

più stringenti, vuoi con ulteriori regolamenti in materia edilizia o vuoi tramite tasse d'incentivazione. Già ora praticamente ogni intervento di risanamento comporta migliorie termotecniche. «Gli obiettivi politici stanno chiaramente accelerando questo processo», prosegue Schädle.

### **Necessità di una coerenza generale**

Gli investitori immobiliari misurano le componenti ecologiche soprattutto sotto due aspetti: per essere considerato sostenibile un immobile deve generare emissioni di CO<sub>2</sub> minime e meno rifiuti. E questo per l'intero ciclo di vita: costruzione, funzionamento, ristrutturazione o demolizione. A questi si aggiungono il fattore economico e sociale. «Per quanto ci riguarda, deve esserci una coerenza generale. Nel bilancio noi integriamo sia i consumi idrici che l'energia grigia. In più puntiamo su materiali e tecniche di costruzione sostenibili», chiarisce Schädle. Il catalogo dei criteri della BVK è improntato allo Standard Costruzione

**Con oltre 130 300 assicurati, la BVK è la più grande cassa pensioni della Svizzera. Circa il 60% della clientela proviene dai settori della sanità, istruzione e amministrazione, mentre il restante 40% lavora nel Canton Zurigo. La cassa conta 440 datori di lavoro affiliati. Il suo patrimonio immobiliare è stimato in 41,4 miliardi di franchi. La BVK dispone di un consistente portafoglio di immobili di cui è direttamente proprietaria; inoltre dà in locazione più di 5300 abitazioni e circa 320 000 metri quadrati di superfici direzionali e commerciali. La BVK concede anche ipoteche.**

Sostenibile Svizzera (SNBS). Fa parte del pacchetto completo anche la posizione, sottolinea Schädle, che spiega: «Non serve a niente costruire una casa Minergie su un terreno senza collegamento alla viabilità pubblica.»

### **La redditività resta determinante**

La principale motivazione degli investitori non è l'altruismo, bensì una rendita nel medio-lungo periodo. «Noi siamo una cassa pensioni e in quanto tale abbiamo degli obblighi nei confronti dei nostri beneficiari. La gestione delle risorse che ci affidano deve necessariamente avvenire su base fiduciaria», precisa Schädle. Ma una cosa non esclude l'altra. «Se una costruzione ottempera a tutti i requisiti di sostenibilità, i maggiori costi sono relativamente modesti.» In più non dobbiamo dimenticare che il prezzo dell'energia sta crescendo. Ecco perché alla fine gli edifici sostenibili sono più redditizi.

Da un recente studio di PWC e dell'Urban Land Institute emerge che il trend interessa tutta l'Europa. Secondo lo studio gli investitori vedono gli effetti della sostenibilità sugli investimenti immobiliari già adesso. Lo studio mostra anche come tanti investitori evitino i cosiddetti valori patrimoniali «arenati», ovvero gli immobili il cui risanamento risulterebbe complicato e dispendioso. Ciò porta a quello che viene definito «brown discount», ossia la vendita a prezzi ridotti degli immobili meno sostenibili.

È chiaro quindi che chi non investe oggi in sostenibilità è destinato prima o poi a trovarsi in una posizione di svantaggio. «Chi non è disposto a investire in interventi di ammodernamento sarà costretto a svendere gli immobili non sostenibili», afferma Schädle. «Diventerà sempre più difficile vendere un edificio energivoro. Nel lungo periodo

sono gli immobili sostenibili a presentare una migliore evoluzione.»

### **Cercasi soluzioni intelligenti**

Ma qual è la soluzione energetica vincente? Pompe di calore, celle solari, talassoterapia? «Bisogna sempre pensare in un'ottica futura», raccomanda Schädle, che ad esempio vede un grande potenziale nella cosiddetta edilizia «low tech» delle nuove costruzioni. «Combinare insieme tutte le possibilità è l'approccio ideale», prosegue l'esperto. La BVK, in collaborazione con il WAS (Wirtschaft, Arbeit, Soziales), attualmente sta investendo in un progetto a Lucerna in cui il nuovo centro di previdenza sociale sull'area dell'Eichhof potrà fare a meno del riscaldamento grazie ai muri spessi in grado di immagazzinare il calore. E grazie a un sistema di ventilazione intelligente. La facciata e i tetti solari produrranno l'elettricità, mentre le pompe di calore forniranno l'energia necessaria per il riscaldamento e la climatizzazione delle abitazioni.

«Penso che soluzioni di questo genere possano avere un ruolo importante nella transizione energetica», aggiunge Schädle. Con gli immobili sostenibili sembra che tutti possano avere un proprio tornaconto: gli investitori possono continuare a guadagnare, i maggiori costi iniziali vengono compensati dai minori costi accessori, con grande soddisfazione anche degli inquilini. Rimangono i proprietari privati. Secondo l'Ufficio federale di statistica, il 57% delle abitazioni è di proprietà di privati. «La legge sulla proprietà non consente di obbligare un proprietario a ristrutturare», spiega Schädle. «Ma molti stanno seguendo questo trend.» Spinti, a suo avviso, da una maggiore presa di coscienza globale sul cambiamento climatico. Inoltre alla lunga la

sostenibilità si rivela redditizia anche per i proprietari privati, con costi energetici più bassi, meno tasse d'incentivazione da pagare, la detraibilità delle spese per le migliori termotecniche e gli aiuti finanziari erogati da Confederazione e cantoni a favore dei proprietari per le opere di risanamento. Senza contare la possibilità di ottenere finanziamenti agevolati. La BVK ad esempio concede attualmente una «ipoteca ecologica 0,0%» su CHF 50 000 senza interessi, a sostegno degli interventi di efficientamento energetico.

L'obiettivo climatico del 2050 dunque è già in vista? Stefan Schädle è scettico: «Serve una grande massa per ottenere un grande effetto. Probabilmente non riusciremo a raggiungere l'obiettivo di emissioni zero, per arrivarci occorre un forte cambiamento a livello politico.»



#### LA PERSONA

**Stefan Schädle (1963) è architetto ETH/SIA, MRICS. Inoltre ha seguito un corso post diploma in scienze economiche presso la Kaderschule St.Gallen. Stefan Schädle è responsabile del settore Real Estate Management e membro della direzione della BVK, la cassa di previdenza professionale del Canton Zurigo, oltre che docente in diversi corsi di studi master.**

#### PUBBLICAZIONI SCIENTIFICHE SULL'ARGOMENTO

Pubblicazione del dott. Thomas Richter et al., ZHAW

##### **Green Building und Corporate Real Estate: Verbreitung, Transparenz und Treiber (Edilizia verde e patrimonio immobiliare aziendale: diffusione, trasparenza e fattori trainanti)**

Nei Paesi industrializzati si stima che il settore edile e immobiliare sia responsabile del 40 % delle emissioni di gas a effetto serra. I nuovi regolamenti e gli obiettivi climatici esercitano una crescente pressione sul settore affinché diventi più sostenibile. Occorrono tuttavia risorse finanziarie, potenziali risparmi sui costi e conoscenze tecniche perché le imprese investano negli edifici «verdi». Queste sono alcune delle conclusioni a cui sono giunti il dott. Thomas Richter e i suoi co-autori nel Journal of Corporate Real Estate.

##### **Tesi di master di Elena Berta: Kreislaufwirtschaft und Sharing Economy (Economia circolare e sharing economy)**

La tesi illustra l'importanza che il megatrend del cambiamento climatico riveste per lo sviluppo dei progetti di costruzione in Svizzera e mira a offrire una base decisionale per i futuri progetti edilizi. Dalle ricerche di Berta emerge che le singole tematiche nell'ambito del megatrend dell'economia circolare, come ad esempio il riutilizzo dei materiali da costruzione, raramente sono oggetto di ricerca e che di conseguenza molte strategie sostenibili godono di scarsa diffusione nell'industria edilizia elvetica.

Tesi di master di Tino Edelmann:

##### **Stellenwert und Werteinfluss von Nachhaltigkeit bei Schweizer Immobilien (Importanza e influenza del valore della sostenibilità nel settore immobiliare svizzero)**

La tesi si occupa degli attuali elementi trainanti per gli investimenti immobiliari sostenibili e del ruolo dei fattori economici in questo quadro. Le ricerche dimostrano che, da un punto di vista prettamente economico, la sostenibilità non fa ancora parte dei criteri strategici nelle decisioni di investimento, nonostante esistano approcci in tal senso per la valutazione dei rischi e la determinazione del valore. È ragionevole immaginare che in futuro agli investitori si chiederà una presa di posizione più precisa sull'andamento dei valori e dei rischi sotto l'aspetto della sostenibilità. Questo anche nell'ottica delle crescenti esigenze in materia di trasparenza e dell'introduzione di nuove regolamentazioni.



**Qui si possono scaricare le pubblicazioni accademiche**

# VERDE, VERDISSIMO

**«Oh, non me l'aspettavo!», ha pensato il semplice valutatore non appena è stata pronunciata la parola «verde» durante la riunione di redazione. L'idea per il prossimo numero della rivista della SIV: il verde. E – miracolo! – entusiasmo generale. Tranne che per una persona. Il semplice valutatore ha espresso il suo malcontento facendo presente che è difficile trovare un argomento più trito e ritrito del verde. Ma niente paura, amici miei! Analizziamo l'approccio che abbiamo scelto con cura e calma, come si suol dire, nel nostro Salotto dell'esame. Rimbocchiamoci le maniche, al lavoro!**



Per la cronaca: dopo la riunione di redazione, le/i principali responsabili di Zoom hanno sostituito «verde» con «giungla». Hanno astutamente camuffato il «verde» originale. Non hanno provato le vertigini davanti a tanto verde? Non è venuta loro in mente la dimensione politica del termine, in piena stagione di elezioni e votazioni?

Il rosso è il colore dell'amore, il verde quello della speranza. Se solo fosse vero! I Verdi, per loro stessa definizione, sono un movimento collettivo di partiti verdi e di altre organizzazioni progressiste e sociali della Svizzera.<sup>1</sup> Rosso e verde si abbinano bene insieme.

## **Alberi e pianificazione urbana**

Meglio se parliamo di alberi, che presto torneranno verdi. Per il semplice valutatore, essendo zurighese, gli alberi fanno rima con Rossi e Verdi che governano e controllano il nostro potere legislativo ed esecutivo da decenni. Gli alberi sono una rarità nelle piazze di Zurigo, trasformate in vetrina della città in questi ultimi anni. Ma tutt'a un tratto nel novembre 2021 leggiamo – sorpresa! – che un «comitato municipale per la pianificazione della riduzione del calore» ha constatato che gli alberi fanno ombra, sono una fonte di vapore acqueo e sono utili per il clima locale. Urrà! O Eureka?

Basta con la politica! Difficile ignorarla quando si parla di verde o di clima. Ma dobbiamo comunque occuparci degli aspetti che gli amici del verde

preferiscono non trattare. No, non delle centrali a gas, destinate a salvare l'approvvigionamento di corrente elettrica di una Svizzera minacciata da un blackout generale. E che, pur con tutta la buona volontà, non sono certo clima-neutrali. Vittime dei Verdi diventano regolarmente l'ampliamento delle centrali idroelettriche già esistenti, o la costruzione di nuove centrali, i nuovi elettrodotti o il riempimento delle lacune presenti nei progetti stradali.

## **Una macchina eroga-sovvenzioni**

Il verde, grazie anche al dibattito sul clima e sull'energia, è diventato una colossale opportunità economica e una macchina statale per erogare sovvenzioni. Sotto la bandiera del risparmio energetico negli anni scorsi sono stati attuati un'infinità di interventi legislativi. Mentre a partire da metà anni Novanta grazie all'iniziativa privata di un'associazione nascevano le direttive svizzere per Minergie, rivoluzionarie per l'epoca, e nelle nuove costruzioni si attuavano le relative misure su base volontaria, oggi l'osservanza delle norme energetiche nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni è diventata un obbligo presumibilmente in tutti i cantoni. Con costi notevoli per i volenterosi proprietari, nonostante le sovvenzioni. E parliamo solo dei costi di costruzione. A lungo si è sperato che all'aumento dei costi di costruzione facesse seguito un incremento del valore. Nel

2011 gli autori della guida «NUWEL» sulla sostenibilità e la determinazione del valore immobiliare hanno dimostrato per la prima volta che in Svizzera gli acquirenti sarebbero disposti a pagare di più per una casa unifamiliare certificata Minergie. Ricerche più recenti citano maggiori costi attorno al 10%, ma in base alle statistiche di Fahrländer Partner i canoni di locazione netti aumenterebbero in media solo dell'1-1,5%, nonostante i maggiori investimenti. Tuttavia, grazie ai costi di esercizio e ai costi accessori più bassi si arriva a una compensazione, se non addirittura alla riduzione del canone di locazione lordo.<sup>2</sup> La tendenza al plusvalore dovrebbe proseguire la sua discesa perché gli obblighi di legge in materia di isolamento termico diventeranno presto la norma in tutta la Svizzera.

## **Un mostro energivoro chiamato ventilazione**

Nello stesso capitolo delle bolle euforiche troviamo anche la ventilazione controllata, a lungo decantata come rimedio miracoloso, tranne che dagli abitanti degli appartamenti che ne sono provvisti. Nel 2018 una spin-off del Politecnico di Zurigo ha pubblicato una ricerca realizzata in un complesso di 300 appartamenti inaugurati nel 2011 a Zurigo Affoltern. Sono stati messi a confronto gli appartamenti con sistema centralizzato di ventilazione dolce con recupero di calore e gli appartamenti con sistema di evacuazione dell'aria

in cucina e in bagno, e con la classica aerazione tramite finestre.<sup>3</sup> Il risultato è sconcertante. A fronte di un teorico risparmio energetico di oltre il 24% si è registrato un maggiore consumo del 63% di elettricità nelle aree del complesso dotate di ventilazione dolce. Sotto l'aspetto ecologico l'ecobilancio della ventilazione controllata se la cava peggio, mentre l'impatto ambientale globale (sulla base del metodo svizzero della saturazione ecologica) è più elevato quasi del 250% rispetto all'aerazione tramite finestre con evacuazione dell'aria. Dal punto di vista finanziario, la ventilazione controllata fa esplodere i costi del 380% per l'intero ciclo di vita a causa degli elevati costi di investimento (componenti della ventilazione e ulteriori opere in calcestruzzo), dei maggiori costi per la corrente elettrica e delle spese di manutenzione.

### ISO 9001: attrazione fatale

Vi ricordate il 2000? Ben presto tutti i piccoli artigiani applicavano sul retro dei loro furgoncini una scritta che attestava che erano certificati ISO 9001. Le certificazioni erano diventate improvvisamente una mania collettiva. Contagiosa come il Coronavirus, anni dopo. Ma cosa ha portato al piccolo artigiano, a parte ulteriori spese, non è dato sapere. Una cosa invece si sa con certezza: chi ha fatto della certificazione il proprio mestiere, vive decisamente bene. Neppure l'universo della valutazione è risultato immune da questa smania di certificazione. A partire dai Paesi anglosassoni, ha affascinato e irretito più di un attore del ramo immobiliare. Anche qui si tenta regolarmente, attraverso studi e ricerche, di dimostrare il valore aggiunto di un label verde. Va detto tuttavia che le norme amministrative, soprattutto quelle svizzere, perlomeno in ambito energetico sono a un livello compara-

bile, come è lecito attendersi per la certificazione di un edificio.

Tra gli inquilini le cose non vanno diversamente. Si vedono società (spesso americane, ma non solo), animate dal buonismo, diventare locatarie di «green building» allo scopo di soddisfare le esigenze di conformità che loro stesse si auto-impongono.



Vittime dei Verdi diventano regolarmente l'ampliamento delle centrali idroelettriche già esistenti, o la costruzione di nuove centrali.



Tutto senza intoppi per tutti, si può dire. La stessa Migros ha annunciato l'imminente apertura di punti vendita clima-neutrali. Co-produttrici della gamma di prodotti, le vacche da latte emettono il metano sotto forma di peti e rutti, questo è vero, ma quest'ultimo resta dall'agricoltore.

### A due passi dal purgatorio

Sostenibilità è un concetto forte, che si abbina bene al verde e che oggi si ritrova dappertutto. Il bon ton impone a un'impresa che vuole apparire moderna e fare buona figura di mettere in scena sempre qualcosa di nuovo sul

tema. Non fanno eccezione le banche, naturalmente. Meglio parlare di neutralità climatica piuttosto che dei milioni di perdite e di sanzioni a causa di qualche sordido affare in grande stile. Con gli «investimenti sostenibili» si incoraggiano anche gli investitori generalmente meno scrupolosi a cogliere l'occasione per garantirsi un posticino più fresco nell'aldilà piuttosto che nelle prime logge del purgatorio.

Chi dice verde, dice anche clima. Nessun essere umano dotato di intelletto può negare il fatto che il clima stia cambiando o che sia cambiato. Ma la storia della Terra è la storia di un cambiamento continuo. Alla fine del Cretaceo, 60-70 milioni di anni fa, il tasso di CO<sub>2</sub> nell'aria era quattro-cinque volte più alto di oggi. E si sa che i dinosauri che allora popolavano il nostro pianeta non usavano né riscaldamento a gasolio o a metano, né auto a benzina. Il tema di questo numero è la giungla, la stessa che all'epoca cresceva rigogliosa dove oggi c'è il Polo Sud.

Verde, verdissimo: è senza dubbio nella giungla che il verde è più verde. Un bell'argomento per la rivista della SIV. Per fare uscire il vapore. Solo vapore acqueo, garantito senza CO<sub>2</sub> né gas esilarante.

1 La storia dei Verdi.

[www.verditicino.ch/storia/](http://www.verditicino.ch/storia/), 2022

2 <https://hub.hslu.ch/immobilienblog/2021/05/03/die-schweiz-hat-den-mehrwert-im-nachhaltigen-wohnungsbau-erkannt/>

3 Comparazione dei sistemi di ventilazione del complesso Klee, Zurigo-Affoltern, 2018, s3-engineering



**Martin Frei**

MSc ETH in architettura/  
SIA; MAS ETH in Management, Technology and Economics/BWI, Zurigo



Silvan Mohler  
Presidente SIV

## CIAO A TUTTI!

**Cari soci SIV,  
Cari soci CEI,  
Stimati addetti del settore immobiliare e gentili interessati,**

Incubo verde?

Mi trovo nel cuore di una foresta primordiale. Attorno a me tutto è verde, solo verde. Sussulto, grondante di sudore. Per fortuna era solo un sogno, o forse no? In effetti il tema della sostenibilità è onnipresente e può apparire minaccioso. Di fronte al verde più intenso si perde subito di vista il quadro generale e mancano struttura e ordine, anche nella valutazione.

Più di dieci anni fa usciva «NUWEL», una guida che spiegava come tenere conto della sostenibilità nella determinazione del valore di un immobile. Una piccola Bibbia. Eppure nella mia vita professionale di questi ultimi dieci anni solo raramente mi sono imbattuto in «NUWEL». Evidentemente i tempi non erano ancora maturi.

Oggi le probabilità che una valutazione integri anche l'aspetto della sostenibilità sono molto più alte. Nel frattempo l'argomento ha trovato ampio sostegno tra gli addetti ai lavori e non viene più contestato: se ne intravedono anche le opportunità.

Ma vale la pena valutare correttamente anche l'edilizia sostenibile con una ridotta impronta ecologica. Se non ci si nasconde nella giungla, ma la si osserva con un po' di distacco, si notano tanti altri colori – non solo il verde. Nel valutare gli immobili sostenibili dunque vale la pena avere un quadro d'insieme.

I cambi di prospettiva ci offrono uno spunto per un quadro generale e ci tengono vivi. Alla SIV continuiamo a fare formazione sul tema, a imparare insieme e a rimanere vigili. In fondo gli incubi arrivano solo quando dormiamo.

Il vostro

## CRESCE LA COMMUNITY SIV

La SIV saluta questi nuovi membri dell'associazione al 31 dicembre 2021

### **Membri individuali**

**Doris Berka, Pfäffikon  
Otto Camenzind, Meilen  
Laura Colombo, Chiasso  
René Felix, Dümten  
Thomas Gebhard, Lenzburg  
Basil Hänssler, Wollerau  
Carlo Hirt, Interlaken  
Dr. Sibylle Jeker, Büsserach  
Anian Kohler, Engelberg  
Bernhard Krebs, Kleinbödingen  
Christoph Meier, Richterswil  
Nicola Membrini, Chur  
Stefano Napoli, Mendrisio  
Francesco Petringa, Lugano  
Marc-Andrea Roth, Gossau  
Timo Rothmund, Bühler  
Mathias Rusch, Waldkirch  
Marco Salm, Berikon  
Cornelia Schneebeli, Affoltern a. A.  
Jonathan Schwarz, Cureglia  
Dr. Gabriele Soland, Twann  
Gianmaria Stefanini, Lugano  
Reto Weyeneth, Biel  
Marco Williner, St. Niklaus  
Thomas Wolfer, Weinfelden**

### **Membri aziendali**

**as immobilien ag, Mühleberg  
Hochbauamt des Kantons  
Basel-Landschaft, Liestal  
Raiffeisen Schweiz  
Genossenschaft, St. Gallen  
RHYMO Immobilien AG, Buchs**



## PUBBLICAZIONI

### Quaderni tematici per valutatori immobiliari

Dal 2018 SIREA, in collaborazione con la SIV, pubblica una serie di riviste specializzate per valutatori immobiliari. Ecco la serie di quaderni tematici pubblicati finora:

- Anforderungen an Bewertungsgutachten (tedesco)
- Tassi d'interesse nella valutazione immobiliare (tedesco e italiano)
- Mietrecht (tedesco)
- Classi di posizione (tedesco e italiano)

È in preparazione una nuova pubblicazione intitolata «Metodi di valutazione» che dovrebbe uscire nel primo semestre 2022.

I quaderni tematici si possono ordinare sullo shop della SIV: [siv.ch/siv-shop](http://siv.ch/siv-shop)



## EVENTI

### L'assemblea dei soci si svolgerà giovedì 5 maggio 2022 all'Hotel Quellenhof di Bad Ragaz, dalle 10.30 alle 16.00.

Nel corso dell'assemblea la dott. ssa Petra Gerlach della Banca Nazionale Svizzera terrà l'intervento «Inflazione e immobili – Quando l'inflazione diventa un problema per gli immobili?». Petra Gerlach è a capo dell'unità organizzativa Analisi finanziarie e vice direttrice del settore Economia politica della Banca Nazionale Svizzera. Dopo questi ultimi due anni segnati dalla pandemia che ci ha costretti a tenere l'assemblea in forma scritta, ci auguriamo di poterci finalmente incontrare personalmente sul posto.

### ERFA-Svizzera orientale: scambio di esperienze congiunto tra valutatori SVIT e SIV

Il pomeriggio del 9 giugno 2022, un secondo scambio di esperienze congiunto avrà luogo a San Gallo sul tema dell'ISOS (Inventario dei siti svizzeri degni di protezione). La conferenza di input sarà tenuta da Christof Helbling, capo dell'ufficio e architetto della città di Frauenfeld. Questo sarà seguito da un aperitivo. Ulteriori informazioni seguiranno via e-mail.

### SIV Live

Un altro evento SIV Live avrà luogo il 23 giugno 2022. Il programma include una visita guidata della stazione ferroviaria principale di Zurigo. Il tour, che si concentrerà su infrastrutture, tecnologia e architettura, inizierà alle 15.30 e durerà circa due ore. In seguito ci godremo un aperitivo insieme. Il tour è limitato a un totale di 20 partecipanti. Ulteriori informazioni e la registrazione seguiranno via e-mail.



**Thomas Koch, membro del Consiglio di Amministrazione SIV per il settore Finanze & Controlling da maggio 2021. Da cinque anni responsabile per l'osservazione dei mercati, il portafoglio immobiliare e la valutazione degli immobili della Banca cantonale di Uri, Thomas Koch è ingegnere specializzato in pianificazione territoriale e residenziale, diplomato in economia immobiliare MAS e membro della BEK/SVIT.**



**Cosa consiglia alle nuove leve nel settore della valutazione immobiliare?**

Affrontare il mondo con una mentalità aperta e continuare a investire nella formazione. Le condizioni quadro del settore edile e immobiliare cambiano continuamente. In termini di hardware, il ruolo della sostenibilità è destinato ad assumere sempre più rilevanza. Sotto l'aspetto del software, nell'edilizia residenziale le forme e le esigenze abitative diventeranno più versatili, mentre nel comparto commerciale-industriale si accorceranno i cicli di processo.

**Diamo uno sguardo al futuro: dove sarà il settore immobiliare svizzero tra dieci anni?**

I temi attuali, ad esempio digitalizzazione, BIM, analisi dei dati, e il conseguente aumento della trasparenza dei mercati confluiranno in maniera sempre più marcata nella valutazione. Avvalorare le valutazioni sarà sempre più importante. La sostenibilità durante l'intero ciclo di vita degli immobili porterà a nuovi equilibri. All'energia grigia in fase di produzione e demolizione finora è stato attribuito scarso peso. Mi piace pensare che in un mondo in forte evoluzione gli edifici con un elevato valore intrinseco e frutto di una progettazione accurata siano qualcosa di duraturo. Personalmente mi auguro che, nonostante la «condensazione di norme», vengano mantenute la regionalità e l'identità, che sono il fulcro degli edifici. Sono un elemento imprescindibile del nostro paesaggio e della nostra cultura.

## THOMAS KOCH

---

**Cosa la fa ridere di gusto?**

Mr. Bean e le mie piccole – e grandi – stupidaggini quotidiane.

**E cosa invece le dà ai nervi?**

Chi pensa solo al proprio orticello, sebbene il giardinaggio sia una mia grande passione. Nel tempo libero amo lavorare nel mio orto e nel mio giardino.

**Una vita in convento – riesce a immaginarsela?**

Per quanto mi attiri molto l'idea di condurre una vita umile e semplice, e di avere tempo da dedicare a letture e pensieri, non avere una mia famiglia, più tutte le altre privazioni, per me sarebbero troppo. Pertanto la risposta è NO.

**Se potesse scegliere un superpotere, quale sceglierebbe?**

Poter fluttuare sopra meravigliosi paesaggi incontaminati, eliminare la forza di gravità.

**Cosa significa «valutare» per lei?**

Confrontarsi con l'hardware e il software di un immobile. Hardware perché si tratta principalmente degli aspetti tecnici, funzionali e strutturali di una proprietà immobiliare. Con il termine software intendo la capacità di comprendere o valutare gli utenti, attuali e futuri, nonché le loro esigenze, attuali e future. Per poter arrivare a una valutazione attendibile e conclusiva, vanno poi strutturate e soppesate tutte le diverse ponderazioni.



Mauro Formoso,  
Absolvent MAS in  
Real Estate Management

Besuchen Sie  
unseren Online-  
Infoanlass

Jetzt weiterbilden.

# Immobilien- management

[ost.ch/wb-immobilienmanagement](https://ost.ch/wb-immobilienmanagement)

Dati senza fine? È necessario?

Non con ImmoDataCockpit!

# immodatacockpit

Dati spaziali – illustrativi – facili da capire – in pochi click

- ▶ Valutazione del sito
- ▶ Profilo del comune
- ▶ Permessi di costruzione
- ▶ Annunci immobiliari
- ▶ Prezzo e tempo di inserimento
- ▶ Descrizione e immagini della proprietà
- ▶ Grafici e diagrammi
- ▶ Valutazione