

zoom

La rivista specializzata dei valutatori immobiliari svizzeri 02 | 21

ESTREMI

Più alti, più cari, più polarizzanti, più ampi, più pericolosi, più ...

Una cosa da nulla per i valutatori?

Evelyne Binsack an den Polen der Welt

Mehrwertausgleich:

Extreme Auswirkungen für Grundstücksbesitzer

Un paese sta scivolando a valle. Una clausola speciale per l'assicurazione a sostegno dei proprietari.

SIV



ANCHE GLI ESTREMI HANNO QUALCOSA CHE ISPIRA

**Care valutatrici,
cari valutatori,**

Raramente un editoriale ha richiesto tanto impegno da parte mia come questo. Tanto per cominciare, non sapevo decidermi tra l'aggettivo «estremo» e il sostantivo «estremo». Dovevo scrivere qualcosa di estremo? Raccontare le situazioni estreme che i valutatori affrontano nella loro quotidianità professionale? Andare a fondo del termine «estremo» e del suo significato? Oppure essere estrema io stessa, magari buttando giù un'unica riga nell'editoriale, ad esempio «Questo è estremo»? Qui sarebbe stato più indicato il termine coraggio. Essere coraggiosi è positivo. Affrontare le situazioni, in questo caso, anche meglio. Allora avviciniamoci per gradi. I miei dizionari definiscono «estremo» ciò che «è o rappresenta il termine ultimo, in senso locativo o temporale, di qualche cosa», «rappresenta il massimo grado di qualcosa», «è il termine massimo o ultimo». Dal punto di vista etimologico, il dizionario non riserva grandi sorprese: il termine «estremo» deriva dal latino «extremus» e le sue origini risalirebbero al Trecento. Per i sinonimi, c'è l'imbarazzo della scelta: ultimo, conclusivo, spiccato, estremistico, radicale, eccessivo, grandissimo. A questo punto mi viene in mente un'associazione di idee «estrema»: in fondo «eccessivo» ed «esagerato» denotano qualcosa di «stravagante», e «massimo» e «grandissimo» qualcosa di «eccellente». Una constatazione illuminante: a un tratto mi è chiaro perché «estremo» è anche un termine estremo. Infatti, mentre «stravagante» ed «eccellente» lasciano spazio a pensieri, storie e opinioni e come concetti hanno il potere di ispirare, con «estremo» succede esattamente il contrario: l'estremo – o meglio tutto ciò che rientra in tale definizione – esclude tutto il resto. Ed è esattamente questo fenomeno che abbiamo voluto scandagliare. Per scoprire quali estremi presenta il settore della valutazione, quanto sono estremi questi estremi, cosa significano per i professionisti della valutazione e anche come possono ammorbidirsi – magari analizzati con un certo distacco. Nel farlo abbiamo scoperto il loro fascino, che ci è stato svelato proprio perché abbiamo voluto affrontarli, questi «estremi». Gliene siamo grati. E abbiamo imparato qualcos'altro: anche gli estremi hanno qualcosa che ispira.

Sibylle Jung

COLOPHON

Editore

SIV

Associazione svizzera valutatori immobiliari
Oberer Graben 8, 9000 San Gallo
T 071 223 19 19, 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, www.siv.ch

Caporedattrice

Sibylle Jung
zoom@siv.ch

Team editoriale

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

Comitato di redazione

Martin Frei, Silvan Mohler

Contenuti e concetti

Pur Kommunikation AG, San Gallo
www.pur-kommunikation.ch

Design

Agentur formidable, Berneck
www.formidable.ch

Stampa

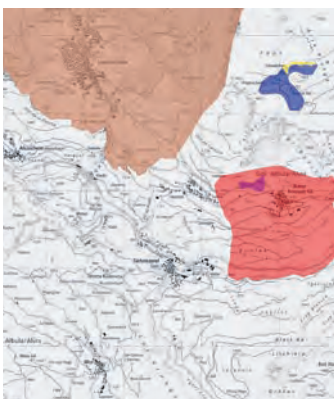
Cavelti AG, Gossau
www.cavelti.ch

Tiratura / Pubblicazione

3600 copie, semestrale

Cover

In copertina la mappa dei rischi della regione di Albul: in rosso il paesino di Brienz, dal futuro incerto. La causa? Lo scioglimento estremo del pendio.



FOCUS



06

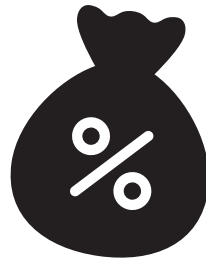
EVENTI ESTREMI

La pandemia di Coronavirus non è così estrema come la politica di tassi zero o negativi.

08

IN CIFRE

Non importa che si tratti di terreni, locazioni o case plurifamiliari: i prezzi sono in aumento da anni.



12

PANDEMIA E FENOMENI CLIMATICI

Gli estremi secondo i professionisti della valutazione.



19

KLEINSTWOHNFORMEN

«Downsizing» ist ein Lebensstil – auch beim Wohnen.

28

UN PAESE A RISCHIO

Il paese di Brienz/Brinzauls sta scivolando a valle.



05 INTRO

Geschätzt #7 mit Evelyne Binsack, Extremsportlerin

14 MEHRWERT-AUSGLEICH

Mit Samuel Ramp durch den Paragrafendschungel

22 REPORT DI MERCATO

Una panoramica dell'attuale mercato

26 EINMAL SCHÄTZEN, BITTE

Bauwerke der Superlative werfen knifflige Fragen auf.

31 ANSICHTSSACHE

Das passiert, wenn 117 Studierende das gleiche Objekt bewerten.

34 IL SALOTTO DELL'ESAME

A sinistra! A destra! Come i cocchieri

36 AUS- UND WEITERBILDUNG

Die aktuellen Lehrgänge an den Fachhochschulen

37 INFORMAZIONI DALL'ASSOCIAZIONE

Dal mondo SIV

42 LA «TESTA PENSANTE» SIV

Sette domande a Olivier Aeby

Trovate il perito giusto per il vostro immobile:



Approfittate della nostra ricerca periti online: vi assistiamo gratuitamente nell'individuazione del valutatore che fa al caso vostro.

Sfruttate inoltre:

Sensor

Il servizio per i valori attuali immobiliari di riferimento

Gratuito per i membri SIV

Report di mercato

Dati di mercato aggiornati 2 volte all'anno

Per i membri SIV dati aggiuntivi nell'area download riservata

Zoom

La rivista specializzata dei valutatori immobiliari svizzeri

Gratuita per i membri SIV

Portale lavoro

Per trovare collaboratori tramite la piattaforma SIV

Gratuito per i membri SIV

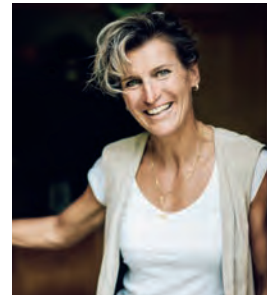
GESCHÄTZT #7

Auf den höchsten Spitzen und an den entferntesten Polen der Welt fühlt sich die Extrembergsteigerin Evelyne Binsack in ihrem Element. 2001 bestieg sie als erste Schweizerin den Mount Everest. Und die Bestsellerautorin kämpfte sich mit Expeditionen an den Nord- und an den Südpol. Zoom verrät sie ihre drei persönlichen Hotspots.

Text: Jürg Aegerter

#1 ZELT

Draussen kann es minus 40 Grad Celsius sein. Man stellt das Zelt auf, macht es sturmsicher, schlüpft rein und fühlt sich wohl. Das Zelt wird zum Zuhause für ein paar Stunden, sei dies an einem Felsvorsprung oder in der Weite der Arktis.



Evelyne Binsack ist eine bekannte Schweizer Extremsportlerin

#3 KIRCHEN

Kirchen haben Ausstrahlung und geben zum Teil jahrhundertealte Geschichte weiter. Menschen finden hier Ruhe und schöpfen Hoffnung. Es kann eine christliche Kapelle, ein buddhistischer Tempel oder ein Zen-Kloster sein. Auf Reisen gehe ich oft in solche Gebäude und bin ergriffen von deren Schönheit.

#2 MESSETURM FRANKFURT

1996 kletterte ich als Werbeaktion für Schweiz Tourismus über 250 Meter hoch auf den Frankfurter Messturm. Nur die ersten Stockwerke waren schwierig, wegen der glatten Marmorfassaden. Anschliessend ging die Besteigung relativ einfach und schnell. Wenn sich eine Chance ergibt, greife ich zu.

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.



GLI EVENTI ESTREMI E IL LORO IMPATTO SUL SETTORE IMMOBILIARE

Il cambiamento climatico e la pandemia colpiscono anche l'economia e la valutazione immobiliare. Tre esponenti di diversi settori spiegano le strategie per gestire gli sviluppi estremi.

Testo: Urs-Peter Zwingli

La pandemia di Coronavirus è l'evento che ha segnato quest'ultimo periodo. Ma il capo economista di Raiffeisen Martin Neff richiama l'attenzione su un'altra grandezza, da anni assolutamente centrale per lo sviluppo economico internazionale: «la politica di tassi zero o negativi e la conseguente inondazione di liquidità sui mercati finanziari.» Una tendenza rafforzata con l'erogazione di risorse statali durante la crisi e il conseguente aumento del debito pubblico. «Al momento sembra che gli interessi siano stati congelati sullo zero per le generazioni a venire», prosegue Neff.

Lo «spettacolo pirotecnico di risorse pubbliche» innescato dal Coronavirus, come lo definisce il super manager, tuttavia ha anche fatto sì che la peggiore recessione del dopoguerra si sia affievolita con insolita rapidità. «Dopo tre-quattro mesi di crisi, a inizio 2020 si notava già una ripresa, seguita da una repentina crescita della domanda.» Le conseguenze si sono tradotte in un aumento dei prezzi accompagnato da una forte risalita dell'inflazione: a giugno 2021 gli USA ad esempio registravano un balzo dell'inflazione del 5,4% rispetto all'anno precedente – un incremento registrato per l'ultima volta nel 2008. Secondo Neff questo «effetto rebound» è destinato a indebolirsi perché è risalita la produzione su scala mondiale e le catene di approvvigio-

namiento si sono riadattate. «I prezzi si stabilizzeranno entro la fine del 2021 e per il 2022 mi aspetto tassi di inflazione più bassi.»

Dati e cifre invece di opinioni

I prezzi per la proprietà di abitazione continueranno a salire, prevede Neff, che analizza regolarmente il mercato immobiliare svizzero per conto di Raiffeisen. La pandemia non ha danneggiato il mercato immobiliare elvetico, anzi: i prezzi per gli appartamenti di proprietà e le case unifamiliari hanno di nuovo raggiunto il livello massimo, come scrive la banca nella sua pubblicazione «Immobili in Svizzera» a inizio estate 2021. Secondo Neff «i prezzi aumenteranno ancora per qualche anno, anche nel settore degli immobili da investimento.»

I valutatori immobiliari potrebbero quindi essere tentati di sfruttare la rendita risultante dall'incremento di valore per le valutazioni del portafoglio. «Ma io consiglio un approccio difensivo. Qui l'elemento determinante è la rendita da flussi di cassa. Tutto il resto può trasformarsi in speculazione e non è stabile.» In generale, Neff raccomanda di affidarsi alle «nude cifre» per la valutazione di trend economici o valori patrimoniali in tempi estremi. «Non si dovrebbero leggere le valutazioni della stampa specializzata o dei concorrenti prima di aver

effettuato una propria analisi basata su dati solidi.»

Sviluppi estremi dovuti alla pandemia mostra anche il mercato mondiale delle materie prime. «Indipendentemente dal segmento, tutti i nostri prezzi di approvvigionamento hanno subito rincari dal 10 al 50%», spiega Martin Tobler, CEO di HG Commerciale (HGC), società all'ingrosso di materiali da costruzione. Il rialzo dei prezzi è iniziato nell'autunno 2020 con i materiali in legno. Da marzo 2021 il fenomeno è diventato generalizzato, dagli articoli in materiale sintetico alle lastre in gesso.

«

Al momento sembra che gli interessi siano stati congelati sullo zero per le generazioni a venire.

»

«A peggiorare la situazione si aggiunge il fatto che per molti prodotti non è garantita la disponibilità.» Ciò nonostante la HGC in quanto grossista cerca comunque di riempire i propri magaz-



La politica di tassi zero o negativi e la conseguente inondazione di liquidità sui mercati finanziari sono state centrali per anni – non il Coronavirus.

zini il più possibile intrattenendo stretti contatti con i propri fornitori. La situazione pur essendo «assolutamente straordinaria», non ha solo risvolti negativi. «Negli ultimi 15 anni i prezzi dei materiali da costruzione sono stati in costante flessione, il che ha acuito la già forte pressione dei prezzi nel settore edile.» Ora questo andamento ha subito un rallentamento, che si è tradotto in un maggiore valore aggiunto per il settore – anche se attualmente questo rappresenta una grande sfida per le imprese per i progetti in corso. Tobler prevede una normalizzazione dei prezzi per la fine del 2021.

La lotta per i terreni edificabili

Fenomeni climatici estremi hanno caratterizzato l'estate 2021: mentre America del Nord, sud dell'Europa e Scandinavia sono state colpite da ondate di caldo di portata storica, in Svizzera

violenti e ripetuti temporali e nubifragi hanno provocato danni per milioni di franchi. Una problematica che interessa anche chi si occupa di sviluppo territoriale e immobiliare. «Tenere conto delle questioni climatiche nella pianificazione delle superfici è diventato un tema cruciale. Ad esempio la configurazione degli spazi esterni o l'efficienza energetica», afferma Ueli Strauss-Gallmann, per 17 anni a capo dell'Ufficio per lo sviluppo territoriale e la geoinformazione del Cantone di San Gallo. Oggi lavora come consulente indipendente nel ramo dello sviluppo territoriale, comunale e immobiliare. Secondo Strauss-Gallmann, il modo in cui si terrà conto del cambiamento climatico nella futura pianificazione e realizzazione immobiliare influirà sulla qualità dell'utilizzo nel lungo periodo e dunque sul valore.

Strauss-Gallmann fornisce regolarmente consulenza ai comuni in zone

rurali. «Lì la domanda immobiliare è in costante crescita da inizio 2020. Anche le case vacanze o i rustici sono molto apprezzati.» Nelle zone rurali inoltre è in atto una «lotta per ogni singolo metro quadro di terreno edificabile».

Gli eventi estremi come il cambiamento climatico impongono una reazione a diversi livelli, tra cui l'urbanistica e la mobilità. Strauss-Gallmann è convinto che nelle strutture già esistenti sul territorio elvetico, evolute nel corso della storia, l'innovazione debba essere graduale. «Nello sviluppo immobiliare si comincia dai dettagli – ad esempio chiedendosi se è possibile diminuire il numero di posti auto per ogni unità abitativa. Oppure integrando fin dall'inizio in un progetto mobilità elettrica e mobilità lenta.»

ANDAMENTI DI PREZZO ESTREMI GIÀ DA ANNI

I prezzi per case plurifamiliari, locazioni e terreni in Svizzera da anni conoscono un'unica direzione: verso l'alto. Come tendenza generale, i diversi indicatori presentano valori alti se non addirittura estremi.

Testo e ricerca: Urs-Peter Zwingli

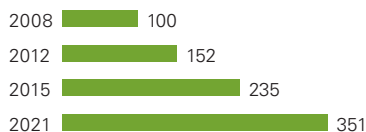


La Svizzera è un paese con scarse superfici di insediamento – soprattutto in città e agglomerati urbani. Questo e altri fattori spingono i prezzi verso l'alto, che dal 2000 in poi sono in costante aumento per terreni edificabili, case plurifamiliari, immobili residenziali e locazioni in aree urbane. Alcuni numeri mostrano valori di crescita estremi. La redazione di Zoom ha raccolto fatti e cifre per fare un quadro della situazione.

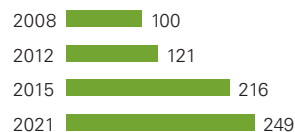
Indice dei prezzi dei terreni edificabili: esplodono i prezzi dei terreni

Indice dei prezzi dei terreni per le case plurifamiliari¹.

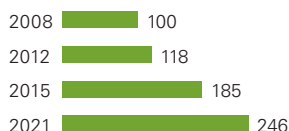
Regione di Zurigo



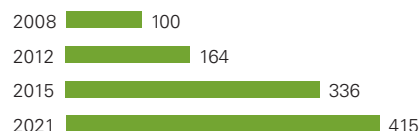
Regione Altopiano



Regione del Lemano



Regione Svizzera Orientale



115,4

Tutta la Svizzera

Indice dei prezzi di locazione: in forte aumento in centro, contenuti in periferia

Situazione dell'indice dei prezzi di locazione nei cantoni svizzeri, giugno 2021 (gennaio 2009 = 100)²

Ginevra: 128,2 punti
Vaud: 125,8 punti
Zurigo: 121,7 punti
Argovia: 110,8 punti
Ticino: 102,4 punti



Case plurifamiliari: aumento vertiginoso dal 2010

I prezzi delle case plurifamiliari in Svizzera sono in costante aumento da inizio secolo, con punte estreme dal 2010 (gennaio 1981 = 100).³

Indice dei prezzi delle case plurifamiliari

1. trimestre 2000	106,02
1. trimestre 2010	131,17
2. trimestre 2021	194,52

%

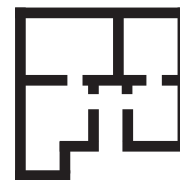
Andamento del tasso di interesse base SIV

Dal 2018 la SIV pubblica un elenco – destinato ai soci – del tasso di interesse base a basso rischio per le case plurifamiliari in Svizzera (tasso netto e reale). I valori si riferiscono a un'abitazione plurifamiliare di dimensioni medio-grandi con appartamenti in locazione (praticamente una nuova edificazione) in un quartiere urbano al top a Zurigo con un'eccellente microposizione. Il tasso di interesse viene rilevato su base trimestrale tramite un sondaggio di Fahrländer Partner Raumentwicklung.

Valore medio 2019: 2,11

Valore medio 2020: 1,95

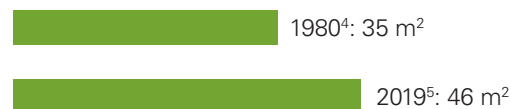
Valore luglio 2021: 1,83



Aumenta la superficie abitativa pro capite

In Svizzera la superficie abitativa pro capite è in crescita da decenni. Sebbene esistano differenze tra centro città e periferia, l'aumento della superficie abitativa è un fenomeno trasversale che interessa l'intero Paese.

Superficie abitativa pro capite in Svizzera



Cantoni con la più alta superficie abitativa pro capite⁵



Cantoni con la più bassa superficie abitativa pro capite⁵



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

IMBAS

Tools und Daten für den professionellen Immobilienbewerter

Als Mitglied des SIV profitieren Sie von 30% Rabatt

www.fpre.ch





Superfici ad uso ufficio: effetti a lungo termine del Coronavirus

Previsioni di recessione della domanda di superfici ad uso ufficio per il 2020 e il 2021¹⁰: 700 000 m².
Possibile flessione della domanda di superfici ad uso ufficio nei prossimi dieci anni a causa dell'aumento del home office nelle aziende¹¹: 15%

Offerta di superfici ad uso ufficio in tutta la Svizzera nel 2021:
2021: 3 043 000 m² 2008: 1 500 000 m²



Interessi

I tassi di interesse non sono mai stati così bassi come oggi su scala mondiale. L'ultimo picco massimo dei tassi guida risale al 1980 circa.

Anche con il passaggio al nuovo secolo si sono registrati anni con tassi fino al 4%. Ma da allora i tassi sono calati costantemente e negli ultimi tempi sono addirittura negativi.

Tassi di sconto della BNS⁶

5,5 (1918) 1,5 (1945) 7,0 (1991)
1,0 (1998; ultima pubblicazione nel 2000)

Margine di fluttuazione della BNS per il Libor a tre mesi in CHF⁷

tra 0,00 e 1,00% (giugno 2005)
tra 3,00 e 4,00% (giugno 2006)
tra 2,25 e 3,25% (giugno 2008)
tra -1,25 e -0,25% (giugno 2018)

Tasso guida BNS⁸

Da giugno 2019 costante su -0,75%

Tasso guida degli USA a titolo comparativo⁹

5,25% (giugno 2006) 3,00% (marzo 2008)
0,25% (dicembre 2008) 0,10% (luglio 2021)



Le statistiche sui trapassi di proprietà mostrano un mercato immobiliare su di giri

Le statistiche ufficiali sui cosiddetti cambiamenti di mani mostrano un mercato immobiliare svizzero che in determinati cantoni corre all'impazzata – sia sul piano dei volumi che su quello dei prezzi. Ecco le cifre aggiornate.¹²

Canton Zurigo

Valore di tutti i cambiamenti di mani:
1995: CHF 3964 mln 2015: CHF 6643 mln 2020: CHF 8242 mln

Prezzo medio di vendita delle case unifamiliari:
1996: CHF 697 000 2010: CHF 870 000 2020: CHF 1 270 000

Cantone Basilea Città

Valore di tutte le compravendite private di parcelle immobiliari nel:
1996: CHF 547 mln 2015: CHF 780 mln 2020: CHF 1187 mln

Canton Lucerna

Numero di cambiamenti di mani nel:
2005: 15 461 2015: 15 746 2019: 16 674

Fonti

- 1 Fahrländer Partner Raumentwicklung
- 2 Homegate.ch, indice degli affitti
- 3 SXW IAZI Investment Real Estate Price Index
- 4 UST: Un ritratto della Svizzera – Risultati dei censimenti 2010–2014
- 5 UST: Costruzioni e abitazioni 2019
- 6 BNS: Historische Zeitreihen. Zinssätze und Renditen. (Serie storiche. Tassi di interesse e rendite.)
- 7 Portale dati BNS. Dal 2000 al 2019 la BNS ha stabilito un margine di fluttuazione per il Libor a 3 mesi per il franco svizzero.
- 8 Portale dati BNS. A partire dal 13 giugno 2019 si applica il tasso guida stabilito dalla BNS che sostituisce il margine di fluttuazione per il Libor.
- 9 Federal Reserve Bank of St. Louis
- 10 CS: Mercato delle superfici ad uso ufficio in Svizzera nel 2021
- 11 CS: Mercato delle superfici ad uso ufficio in Svizzera nel 2021
- 12 Uffici cantonali di statistica

«LE OPINIONI ESTREME DIVIDONO LA SOCIETÀ»

Come viene percepita la questione degli estremi dai professionisti della valutazione? Zoom ha intervistato Mirjam Oegerli, esperta immobiliare a Zurigo, Ilaria Roveda in Ticino e Yves Cachemaille nella Svizzera francese. Abbiamo parlato dell'arte di anticipare, dell'attitudine al compromesso che rischia di scomparire e dei lati positivi del cambiamento.

Intervista di Jürg Aegerter



Mirjam Oegerli

Esperta in valutazione immobiliare e gestione del portafoglio, Mirjam Oegerli, titolare della WERTLABOR GmbH, gestisce soprattutto beni della pubblica amministrazione.



Ilaria Roveda

La ticinese Ilaria Roveda è partner di P&M Real Estate SA a Lugano e docente presso la SUPSI – Scuola Universitaria Professionale Svizzera Italiana.



Yves Cachemaille

Senior Director e Head of Valuation and Advisory presso CBRE Switzerland a Losanna. Con sette agenzie in Svizzera, CBRE offre un'ampia gamma di servizi immobiliari e di valutazione.

Quando è stata l'ultima volta che ha pensato «Caspita! Questo sì che è estremo!»

Mirjam Oegerli: Mi ha profondamente impressionata la capacità dei nostri team progettuali di gestire gli stravolgimenti dovuti al Covid. Le riunioni online hanno addirittura migliorato la nostra efficienza. Si è rivelato invece più difficile mettere in cantiere nuovi progetti. Qui è mancato il contatto umano diretto.

Ilaria Roveda: La pandemia ci ha costretti a cambiare un bel po' di abitudini e convinzioni. Ancora oggi non ci sono certezze. Nel nostro mestiere dobbiamo confrontarci con una situazione completamente nuova, che in qualche modo ha toccato tutti i settori del mercato immobiliare.

Yves Cachemaille: Il maltempo di quest'estate, che ha provocato una serie impressionante di catastrofi naturali, soprattutto nella Svizzera romanda e centrale, e che ha colpito tante zone dove mi è capitato più volte di passare, mi ha fatto davvero impressione.

*«In più sembra scomparsa la tipica attitudine svizzera al compromesso.»
Mirjam Oegerli*

Ha messo a nudo la nostra vulnerabilità e la nostra impotenza di fronte a tali eventi.

Yves Cachemaille, lei come vede l'evoluzione del settore immobiliare nella Svizzera francese?

I prezzi degli immobili da investimento restano alti. Durante la pandemia il settore delle case unifamiliari e della PPP ha attraversato una fase di stagnazione. Entrambi i segmenti però si sono ripresi rapidamente. Attualmente i prezzi sono in lieve aumento. È salita invece decisamente la domanda per le zone rurali prossime ai centri urbani. Allo stesso tempo naturalmente abbiamo registrato un bassissimo turnover degli inquilini. Dall'inizio di quest'anno si assiste comunque a una fase di ripresa.

Ilaria Roveda e Mirjam Oegerli, voi invece che andamento avete potuto osservare in Ticino e nella Svizzera tedesca?

Ilaria Roveda: In Ticino abbiamo approfittato del fatto che tanti hanno preferito rimanere in Svizzera per trascorrere le ferie. Nel settore residenziale, il lockdown ha spinto la domanda di alloggi con una metratura più ampia, preferibilmente con giardino. Per il resto, l'andamento ricalca un po' quello generale di tutta la Svizzera. Lo smart working obbligatorio ha avuto pesanti ripercussioni sul settore

«In un'epoca di cambiamento bisogna saper vedere il lato positivo.» Ilaria Roveda

degli immobili ad uso ufficio. Tutt'altro discorso per il settore logistica e stoccaggio: qui la pandemia ha fatto salire vertiginosamente la domanda, logica conseguenza del boom dello shopping online.

Mirjam Oegerli: I bassi tassi di interesse implicano una sfida continua per noi nella regione di Zurigo, e questo a più livelli. Monitoriamo attentamente la situazione, proseguiamo con la formazione e l'aggiornamento professionale e ci confrontiamo con gli altri esperti. La SIV ci offre un sostegno prezioso, sia favorendo la capacità di fare rete, sia mettendo a disposizione le risorse.

Quali sono le conseguenze dei bassi tassi di interesse sul credito, e quali quelle dei tassi negativi sul capitale nella Svizzera francese e in Ticino?

Yves Cachemaille: La pressione sui prezzi degli immobili da investimento è fortissima. I tassi estremamente bassi, che finora avevamo osservato solo a Ginevra, tendono a diventare generalizzati nelle altre regioni della

Svizzera romanda dotate di minore attrattività. È come se la località avesse sempre meno rilevanza quando si tratta di prendere una decisione, e la rendita a breve termine fosse diventata l'unico argomento, il che alla lunga può presentare un grosso rischio.

Ilaria Roveda: In Ticino i bassi tassi di interesse sul credito hanno agevolato l'acquisto degli immobili, sia per i privati che per gli investitori. E il trend sembra destinato a perdurare: attualmente non si vedono segnali di un cambiamento della politica monetaria della Banca Nazionale Svizzera.

Ilaria Roveda, cosa la preoccupa di più in questo momento?

In un'epoca di cambiamento bisogna saper vedere il lato positivo. Le sfide principali riguarderanno senz'altro i nuovi approcci di gestione degli spazi e le nuove tecniche di costruzione con un orientamento «verde».

Yves Cachemaille, quali sfide ci aspettano?

Il valutatore è, per definizione, un osservatore del mercato, abituato a integrare rapidamente le sue evoluzioni. Questi ultimi mesi tuttavia hanno portato a un cambiamento di paradigma, sia nel modo di abitare e di lavorare, che nel comportamento in materia di consumi. La nostra grande sfida consiste nell'anticipare questi cambiamenti,

alcuni dei quali magari non sono destinati a durare nel tempo, affinché i nostri valori continuino a mantenere la loro rilevanza.

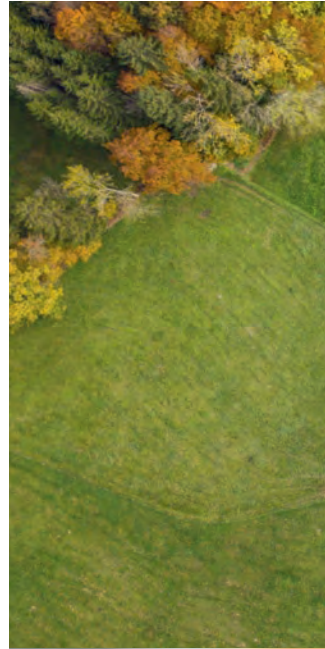
Mirjam Oegerli, quali cambiamenti a livello di lavoro e società dovrete affrontare?

Vedo un aspetto positivo sul piano professionale: il servizio di gestione del portafoglio immobiliare saprà imporsi in maniera sempre più pregnante nell'amministrazione pubblica. Lo stesso vale anche nei confronti degli utenti, del settore pubblico e della politica. Osservo gli sviluppi sul piano sociale. Per molti è diventato difficile disporre dei mezzi sufficienti per vivere, nonostante lavorino a tempo pieno e gestiscano bene il proprio budget. In più sembra scomparsa la tipica attitudine svizzera al compromesso. Opinioni estreme e mancanza di dialogo dividono la società.

«La nostra grande sfida consiste nell'anticipare i cambiamenti destinati a durare nel tempo.» Yves Cachemaille



Die Mehrwertabgabe wird erst fällig, wenn bei einer Überbauung die Baufreigabe erteilt oder aber die nachträgliche Baubewilligung rechtskräftig wird.



MEHRWERTAUSGLEICH – DER KANTON ZÜRICH SCHREITET VORAUSS

Der Mehrwertausgleich kann für Grundstücksbesitzer extreme Auswirkungen haben. Es geht dabei zum Beispiel um die steuerlichen Folgen, wenn Grundstücke bei Umzonungen von der Landwirtschafts- in die Bauzone an Wert gewinnen. Der Kanton Zürich regelt seit Anfang 2021 den Mehrwertausgleich so umfassend wie kein anderer Kanton. Mehrwertausgleichsexperte Samuel Ramp verschafft Überblick im Paragrafenschungel.

Autor: Samuel Ramp

Die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks bestimmen dessen Wert. Die Nutzung wiederum wird durch die Raumplanung von Bund, Kantonen und Gemeinden festgelegt. Durch planerische Massnahmen kann ein Grundstück stark an Wert gewinnen, man denke an Einzonungen, oder, im Falle von Auszonungen, verlieren. Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) verpflichtet die Kantone, einen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile der Raumplanung vorzusehen.

Die Kantone haben als Minimalvorgabe des Bundes planungsbedingte Vorteile bei Einzonungen mit einem Satz von mindestens 20% zu belasten. Hier geht es insbesondere um Boden, der neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen wird. Weiter schreibt der Bund den Kantonen vor, dass der Ausgleich bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig wird. Auch in der Verwendung der vereinnahmten Abgaben sind die Kantone nicht frei. Die Gelder sind für Entschä-

digungen im Falle von Rückzonungen einzusetzen oder für raumplanerische Massnahmen wie die Gestaltung von öffentlichen Plätzen oder Bodenverbesserungen.

Umsetzung im Kanton Zürich

Im Kanton Zürich trat das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) am 1. Januar 2021 in Kraft. Damit hat der Kanton nicht nur die bundesrechtlichen Minimalvorgaben erfüllt, sondern



Wenn landwirtschaftliches Land zu Bauland umgewandelt wird, beträgt die Abgabe im Kanton Zürich 20% des Mehrwerts.



Mehrwertermittlung

In dieser Phase wird der konkrete Mehrwert für jedes Grundstück ermittelt. Die zuständige Behörde prüft, ob die Berechnung mit dem Landpreismodell erfolgen kann oder ob besondere Gründe vorliegen, die eine individuelle Schätzung notwendig machen. Das Ergebnis wird den Betroffenen mitgeteilt. Die Betroffenen haben dann die Möglichkeit, innert zehn Tagen eine individuelle Schätzung zu verlangen. Sie müssen allerdings die Kosten selbst tragen. Wird eine individuelle Schätzung angeordnet oder verlangt, können die Betroffenen den Schätzer nicht bestimmen.

eines der umfassendsten und komplexesten Regelwerke zum Mehrwertausgleich geschaffen.

Im Kanton Zürich ist strikt zwischen dem kantonalen Mehrwertausgleich, der bei Einzonungen erhoben wird, und dem kommunalen Mehrwertausgleich im Falle von Um- oder Aufzonungen zu unterscheiden. Es sind nicht nur unterschiedliche Behörden für die Festsetzung und Vollzug zuständig, auch die Abgabesätze variieren erheblich.

Kantonaler Mehrwertausgleich – Einzonungen

Der Kanton Zürich erhebt eine Mehrwertabgabe auf Planungsvorteile, die durch Einzonung entstehen. Zuständig für den Vollzug des kantonalen Mehrwertausgleichs ist die Baudirektion des Kantons Zürich.

Wie hoch ist die Abgabe?

Der durch die planerische Massnahme bewirkte Mehrwert entspricht der Dif-

ferenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Die Mehrwertabgabe beträgt beim kantonalen Mehrwertausgleich 20% des Mehrwertes. Soweit der Mehrwert CHF 30 000 übersteigt, setzt die Baudirektion die Höhe der Mehrwertabgabe und die abgabepflichtige Person in einer Verfügung fest, sobald die Planungsmassnahme in Kraft tritt (Änderung der Bau- und Zonenordnung, BZO). Weiter ordnet sie an, dass die Mehrwertabgabe im Grund-



ZUR PERSON

Der Anwalt und dipl. Steuerexperte Samuel Ramp ist Partner der Zürcher Kanzlei Fischer Ramp Buchmann AG.

Ramp unterrichtet beim Institut für Schweizerisches und Internationales Steuerrecht (ISIS) und an den Fachhochschulen Zürich (zhaw) und St.Gallen (OST). Er ist Dozent am SIREA und am Schweizerischen Institut für Steuerlehre (SIST).

buch angemerkt wird, wenn die Verfügung rechtskräftig wird.

Wer muss zahlen?

Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Soweit dieser mit der Verfügung nicht einverstanden ist, kann er diese beim Baurekursgericht des Kantons Zürich überprüfen lassen.

Wann muss ich zahlen?

Die Mehrwertabgabe wird erst fällig, wenn bei einer Überbauung die Baufreigabe erteilt oder aber die nachträgliche Baubewilligung rechtskräftig wird. Fällig wird die Mehrwertabgabe auch, wenn der Grundeigentümer das Grundstück veräussert. Bei einer Veräusserung ist das Verfügungsgeschäft massgebend. Das heisst, der Über-

gang des Eigentums im Grundbuch und nicht das Verpflichtungsgeschäft (öffentliche Beurkundung).

Keine Veräusserung stellen nach Zürcher Auffassung Eigentumswechsel durch Erbgang, Erbteilung, die Ausrichtung von Vermächtnissen, Erbvorbezüge oder Übertragungen im Rahmen von güterrechtlichen Auseinandersetzungen und Schenkungen dar. Ob diese Ausnahmen auch vom Bundesgericht geschützt werden, wird sich weisen, denn andere Kantone haben die Ausnahmen restriktiver ausgelegt als der Kanton Zürich.

Die Baudirektion des Kantons Zürich setzt nach Eintritt der Fälligkeit in einer weiteren Verfügung fest, per wann die abgabepflichtige Person die Mehrwertabgabe schuldet, und berechnet allfällige Ausgleichszinsen, denn die Mehrwertabgabe muss ab Fälligkeit verzinst werden. Auch bei dieser Verfügung kann der Rechtsweg beschritten werden. Ist der rechtskräftig festgesetzte Betrag in den Mehrwertausgleichsfonds einbezahlt worden, wird auch die Anmerkung im Grundbuch gelöscht.

Kommunaler Mehrwertausgleich – Um- und Aufzonungen

Den Gemeinden im Kanton Zürich steht es frei, im Falle von Um- oder Aufzonungen einen kommunalen Mehrwertausgleich in der BZO einzuführen. Eine

Aufzonung liegt vor, wenn die Nutzungsmöglichkeiten einer Bauzone verbessert werden. Von einer Umzonung wird gesprochen, wenn ein Grundstück von einer Bauzone einer anderen Bauzone zugewiesen wird.

Wenn eine Gemeinde sich für den kommunalen Mehrwertausgleich entscheidet, kann sie die Höhe des Abgabesatzes zwischen 0 und 40% und die Grösse der Freifläche bestimmen, für die keine Mehrwertabgabe geschuldet ist. Dies soweit der Mehrwert den Betrag von CHF 250 000 nicht übersteigt. Übersteigt der Mehrwert diesen Betrag, ist er unabhängig von der Grundstückgrösse geschuldet. Der Spielraum der Gemeinden bei der Freifläche reicht von 1200 bis 2000 Quadratmeter.

Wenn eine Gemeinde den kommunalen Mehrwertausgleich einführt, besteht die Möglichkeit, anstelle der Mehrwertabgabe städtebauliche Verträge abzuschliessen. Kommt keine Einigung zustande, wird die Mehrwertabgabe erhoben. Solche Verträge können allerdings erst nach dem Inkrafttreten der angepassten Bau- und Zonenordnung abgeschlossen werden. Soweit Gestaltungspläne gegenüber der Regelbauweise der BZO zu einer höheren Nutzungsmöglichkeit führen, qualifizieren sie sich normalerweise als Aufzonungen, welche die kommunale Mehrwertabgabe auslösen können.

Bekanntgabe Mehrwert

Nach der Genehmigung der Planungsmassnahme gibt der Kanton den ermittelten Mehrwert gesamthaft – das heisst für alle betroffenen Grundstücke – bekannt. Zudem erhalten die Grundeigentümer und Baurechtsnehmer die Möglichkeit, zum individuellen Mehrwert innert 30 Tagen Stellung zu beziehen. Auch hier können Schätzer und Schätzerinnen die Betroffenen mit ihren Fachkenntnissen unterstützen.



Eine Aufzoning liegt vor,
wenn die Nutzungsmöglichkeiten einer Bauzone
verbessert werden. Von einer Umzoning wird
gesprochen, wenn ein Grundstück von einer Bauzone
einer anderen Bauzone zugewiesen wird.



Festsetzung Mehrwert

Schliesslich setzt die Behörde den Mehrwert nach allfälligen Bereinigungen individuell für jeden Betroffenen einzeln in einer Verfügung fest. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich erhoben werden. Auch in dieser Phase ist es von Vorteil, wenn Schätzerinnen und Schätzer mit ihrem Wissen den Betroffenen beistehen.

Von den 162 Gemeinden im Kanton Zürich haben sich bisher vier gegen einen kommunalen Mehrwertausgleich entschieden. Rund ein Viertel der Gemeinden hat beim Kanton die Unterlagen für die Vorprüfung der BZO-Änderungen zur Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs eingereicht (Stand 29. Juli 2021), darunter auch die Städte Zürich, Winterthur und Uster.

Wie hoch ist die Abgabe?

Auch beim kommunalen Mehrwertausgleich entspricht der Mehrwert der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsname. Allerdings ist bei der Berechnung der kommunalen Mehrwertabgabe der Betrag von CHF 100 000 in Abzug zu bringen. Weiter können Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren abgezogen werden, die massgeblich zur Verbesserung

der Siedlungsqualität beitragen. Der so ermittelte Betrag ist anschliessend mit dem von der Gemeinde festgesetzten Abgabesatz zu multiplizieren.

Wer muss zahlen?

Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.

Wann muss ich zahlen?

Die Abgabe wird erst mit der Baufrei-gabe fällig. Wird das Grundstück nicht überbaut oder sind die baulichen Änderungen nur geringfügig, muss die Mehrwertabgabe nicht bezahlt werden.

Informationen zum Mehrwertausgleich im Kanton Zürich können auch hier abgerufen werden: www.zh.ch/mehrwertausgleich.

Wo braucht es die Bewerterin, den Bewerter?

Bevor eine Ein- oder Aufzoning festgesetzt wird, ermittelt die zuständige Stelle, basierend auf einem hedonischen Landpreismodell, mit den verfügbaren Informationen die sogenannte Mehrwertprognose. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat dafür eigens die Onlineplattform eMWA geschaffen. Mit diesem Tool kann für jedes Grundstück im Kanton Zürich der Verkehrswert mit und ohne Planungsmassnahme berechnet werden. Die Mehrwertprognose wird im Planungsbericht gesamthaft für die betroffenen Grundstücke ausgewiesen und öffentlich aufgelegt. Zudem wird jeder Grundstückseigentümer beziehungsweise Baurechtsnehmer informiert. Dieser hat während 60 Tagen Zeit, sich zur Einzelprognose zu äussern. Der Beizug eines Schätzers oder einer Schätzerin in dieser Phase ist insbesondere dann sinnvoll, wenn das Grundstück Besonderheiten aufweist, zum Beispiel Denkmalschutz, privatrechtliche Baubeschränkungen oder Aus-nützungsübertragungen. Diese sind zu berücksichtigen.



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 | info@bewera.com

Vaduz | Balzers | Chur | Pfäffikon | Ibach

SIREA 
Swiss Institute of Real Estate Appraisal

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



CAS IMMOBILIEN- BEWERTUNG

Grundlagen | Bewertungselemente
Bewertungsmethodik | Verfassen
von Marktwertgutachten

Kursstart BFH/FHNW/HSLU: Oktober 2021,
OST: Februar 2022, SUPSI: Oktober 2022



MAS REAL ESTATE MANAGEMENT

Finanzierung | Anlagen | Entwicklung
Bewirtschaftung von Immobilien

Kursstart BFH/OST/SUPSI:
siehe Website der jeweiligen Schule



MBA REAL ESTATE MANAGEMENT

Betriebswirtschaft | Immobilien-,
Management-, Führungskompetenzen

Kursstart ZHAW: August 2021



Informationen
0443221010 | www.sirea.ch | info@sirea.ch

University of Applied Sciences and Arts
of Southern Switzerland
SUPSI



n/w Fachhochschule
Nordwestschweiz

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts
**HOCHSCHULE
LUZERN**

OST
Ostschweizer
Fachhochschule

zhaw School of
Management and Law



Das Ökominihaus von Tanja Schindler umfasst 35 Quadratmeter Wohnfläche und produziert den eigenen Strom.

IN EINER MOBILIE WOHNEN

Der Trend zum Minimalismus ist auch in der Schweiz angekommen. Ganz nach dem Motto «Weniger ist mehr» verzichten Menschen bewusst auf Konsum und Materialismus. Das zeigt sich auch im Bereich Wohnen: Das Angebot an Tiny Houses und Mikroappartements steigt. Hat dies Auswirkungen auf die Bewertung?

Text: Carmen Püntener / Fotografie: zVg Tanja Schindler

Urbanes Microliving

Leben auf wenigen Quadratmetern ist ein Lebensstil – auch im urbanen Raum. Gerade Singles wollen in Zentren leben, sind aber viel unterwegs und haben kein Geld, um teuren Wohnraum zu mieten. Auch ältere Menschen reduzieren sich aufs Wesentliche, wenn zum Beispiel die Kinder ausgezogen sind, oder wenn der Partner stirbt. Städtische Mikroappartements sind zwischen 17 und 45 Quadratmeter gross, meist teilmöbliert und kosten zwischen 1100 und 1500 Franken Miete monatlich.

Rund zwei Drittel der Privathaushalte in der Schweiz sind von nur einer oder zwei Personen bewohnt. Auf die Wohnbevölkerung berechnet, leben 46 Prozent der Menschen alleine oder zu zweit. Dies geht aus den aktuellsten Zahlen des Bundesamtes für Statistik hervor. Neue Lösungen für das Wohnen auf kleinem Raum sind gefragt – auch weil die Bodenpreise steigen und ein Eigenheim somit für viele kaum mehr realisierbar ist. Tanja Schindler, Baubiologin aus Altdorf im Kanton Uri, ist Erfinderin und seit 2013 Bewohnerin des Ökominihauses. Damit hat sie sich einen Kindheitstraum verwirklicht.

Tanja Schindler, was ist Ihre Hauptmotivation zum Wohnen auf 35 Quadratmetern?

Ganz einfach, ich hatte kein Geld, um ein Haus zu bauen, wollte aber baubiologisch wohnen. Somit konzipierte ich ein eigenes Heim in der Grösse, die ich mir leisten konnte. Bereits als Kind hatte ich die Vision eines solchen Minihauses. Ich fühle mich in kleineren Räumlichkeiten wohler als in einer Loftwohnung. Die genaue Grösse meines Hauses definierte sich durch die Transportvorschriften: Für 12 mal 3,8 Meter braucht man keine Sonderbewilligung.



Weniger Besitz bedeutet für mich, weniger Aufwand,
weniger Stress.



Tiny House Movement
Die Tiny-House-Bewegung startete in den 70er-Jahren in den USA, hat es in der Schweiz aber nie wirklich über das Wohnen im Zirkuswagen hinausgeschafft. Der aktuelle Trend des «Gesundshrumpfens» oder «Downsizing» hat – gerade im umweltbewussten Europa – einen neuen Boom ausgelöst. So dreht es sich heute längst nicht mehr um das kreative Ausbauen von Bauwagen. Die modernen Tiny Houses sind wahre Wunderboxen, produzieren ihren Strom selber und brauchen wenig Wasser. Meist sind sie zwischen 20 und 45 Quadratmeter gross und können an einen anderen Standort gezügelt werden.

«Weniger ist mehr» – das scheint ein Trend zu sein. Was sind die Vorzüge dieses Lebensstils?

Wer in einem Tiny House lebt, braucht von allem weniger: weniger Boden, weniger Energie, weniger Baumaterialien, weniger Wasser. Das Bild täuscht aber, ich habe durchaus Platz. Jeder hat Dinge, auf die er nicht verzichten will: Bücher, Musikinstrumente, Schuhe. Man reduziert dort, wo es nicht wehtut. Bei mir darf die Kaffeemaschine nicht fehlen. Weniger Besitz bedeutet für mich, weniger Aufwand, weniger Stress. So muss ich heute weniger Geld verdienen, um gut leben zu können.

Sie haben das Ökominihaus selbst konzipiert und zur Marktreife gebracht, was sind seine Kernelemente?

Die Baubiologie versucht, eine Kreislaufwirtschaft ins Bauen zu integrieren. So arbeiten wir nur mit natürlichen Materialien, die wieder zurückgebaut wer-

den können. Das Ökominihaus besteht vor allem aus Holz und wird mit einem Holzspeicherofen beheizt. An der Fassade ist eine Photovoltaikanlage angebracht, die die benötigte Energie liefert. Die Komposttoilette sorgt für einen geringen Wasserverbrauch. Und, ebenfalls sehr wichtig: das Ökominihaus kann bei Bedarf an einen neuen Standort gezügelt werden.

Ein Ökominihaus kostet zirka 250 000 Franken, dazu braucht man rund 300 Quadratmeter Bauland. Ist das nicht etwas teuer für 35 Quadratmeter Wohnraum?

Die Idee bei diesen Kleinstwohnformen ist nicht, dass man sich den Boden kauft, sondern, dass man diesen pachtet oder mietet. Es ist eine Lebensphilosophie, den Boden nicht zu besitzen. Dieser sollte der Gesellschaft gehören. Der Wert ergibt sich unter anderem dadurch, dass die Lebenshaltungskosten viel kleiner sind.



Der Wert ergibt sich unter anderem dadurch, dass die Lebenshaltungskosten viel kleiner sind.



Banken verleihen kein Geld für bewegliche Wohnformen. Das heisst, man muss 250 000 Franken auf dem Konto haben, um so wohnen zu können.

Ja, das ist schade. Ohne Bauland bekommt man heute keine Hypothek. Dazu kommt, dass 250 000 Franken für eine Bank zu wenig Geld für ein lohnendes Geschäft sind. Ich finde, hier wäre ein Umdenken nötig.

Gibt es weitere Hindernisse für Interessierte?

Bei der Eingabe für ein Tiny House muss man die gleichen Vorgaben bezüglich Baubewilligungen einhalten wie beim Bau eines Einfamilienhauses auf eigenem Grund. Die Behörden sind kaum bereit, Sonderbewilligungen zu erteilen. Das treibt den Initialaufwand in die Höhe.

Schränkt dies die Nachfrage nach Tiny Houses ein?

Es gäbe Tausende in der Schweiz, die so leben möchten. Und doch wird es vorerst ein Nischenprodukt bleiben. Ich würde mir wünschen, dass sich mehr Gemeinden auf solche Projekte einliessen. Sie besitzen Bauland, das brach liegt, das für zukünftige öffentliche Gebäude reserviert ist. Wir suchen Grundstücke, die für eine Nutzung von mindestens zehn Jahren gepachtet werden könnten.

Mehr Infos:
www.oekominihaus.ch



Tanja Schindler
Baubiologin, lebt
in einem Tiny House
in Altdorf, UR.

Microliving schafft Mehrwert
Das sagt Martin Bühler, Immobilienexperte bei Fahrländer Partner und Architekt...

... zu Mikroappartements:

«Bei gegebener Absorption haben Liegenschaften mit vielen kleinen Wohnungen trotz höheren Erstellungskosten einen höheren Marktwert als Liegenschaften mit wenigen grossen Wohnungen. Weil es bei Kleinwohnungen häufiger zu Mieterwechseln kommt, erhöhen sich die Betriebskosten. Gleichzeitig können aber auch Mietzinsanpassungen in kürzeren Abständen erfolgen. Dasselbe gilt grundsätzlich auch für Mikroappartements. Aktuell haben wir zu dieser Wohnform noch keine verlässlichen statistischen Daten. Untersuchungen haben aber gezeigt, dass sie eher einem urbanen Lebensstil entsprechen. In ländlichen Gebieten würden wir von solchen Konzepten deshalb abraten.»

... zu Tiny Houses: «Als Architekt reagiere ich eher gelassen auf den Trend. Es gibt durchaus erschwingliche Wohnmobile, die fast den gleichen Komfort bieten wie ein Tiny House. Insofern muss das Tiny House architektonisch überzeugen, wenn es auf dem Markt bestehen soll. Einen ökologischen Vorteil bringt das Tiny House kaum, denn auch ein herkömmliches Einfamilienhaus kann ressourcensparend gebaut und betrieben werden. Auch raumplanerisch führt das Tiny House nicht zu verdichtetem Bauen. Es macht aber den Wunsch vieler Menschen nach einem erschwinglichen Eigenheim möglich.»

Martin Bühler ist Architekt und Partner bei Fahrländer Partner Raumentwicklung in Zürich. Er ist zudem Immobilienschätzer und Mitglied beim SIV.

VALORI ANCORA IN CALO NEL MERCATO DEGLI IMMOBILI AD USO UFFICIO

Le ripercussioni della crisi dovuta al Covid continuano a farsi sentire nel mercato degli immobili ad uso ufficio, soprattutto a causa dell'incremento della rendita iniziale. Anche gli immobili ad uso misto registrano un trend negativo. I valori degli immobili residenziali sono gli unici a essere aumentati nel primo semestre 2021.

Testo: Felix Thurnheer

3,7

% Rendita netta iniziale immobili
ad uso ufficio

2,9

% Rendita netta iniziale immobili
residenziali

Nel primo semestre 2021 l'economia svizzera ha mostrato chiari segni di ripresa dalla crisi pandemica. E la campagna vaccinale dovrebbe favorire un ulteriore miglioramento. Il tasso di disoccupazione è sceso dal 3,5% di fine 2020 all'attuale 2,8%, mentre nello stesso periodo il numero delle posizioni aperte è più che raddoppiato. Ciò nonostante, il mercato degli immobili ad uso ufficio continua a presentare un andamento fortemente negativo. Lo smart working sembra destinato a durare, con pesanti ripercussioni sul mercato degli immobili ad uso ufficio. Eppure, la rendita netta iniziale per gli immobili ad uso ufficio ha lanciato segnali di ripresa rispetto all'ultimo semestre, passando da 2,9% a 3,7%. Il va-

lore degli immobili di riferimento SIV ad uso ufficio è di nuovo calato vertiginosamente (-21% rispetto all'ultimo semestre), passando da CHF 14,3 mln. a CHF 11,3 mln. I nuovi contratti di locazione nei piccoli-medi centri tuttavia sono di nuovo in aumento dopo la flessione dell'ultimo semestre. Nei grandi centri si delinea un andamento stabile.

Calo degli affitti negli immobili ad uso misto

Anche negli immobili ad uso misto continua la tendenza verso il basso. Il valore degli immobili di riferimento SIV è sceso del 7,2% rispetto all'ultimo semestre: da CHF 11,8 mln. a CHF 11,0 mln., con una situazione stabile per quanto riguarda la rendita netta iniziale. Gli affitti di mercato hanno registrato una chiara flessione, sia nei grandi-medi centri che nei piccoli centri. In media i canoni di locazione sono calati di 30-40 franchi al metro quadro all'anno. Un trend che potrebbe essere una conseguenza della pandemia.

Nuovo boom per il mercato degli immobili residenziali

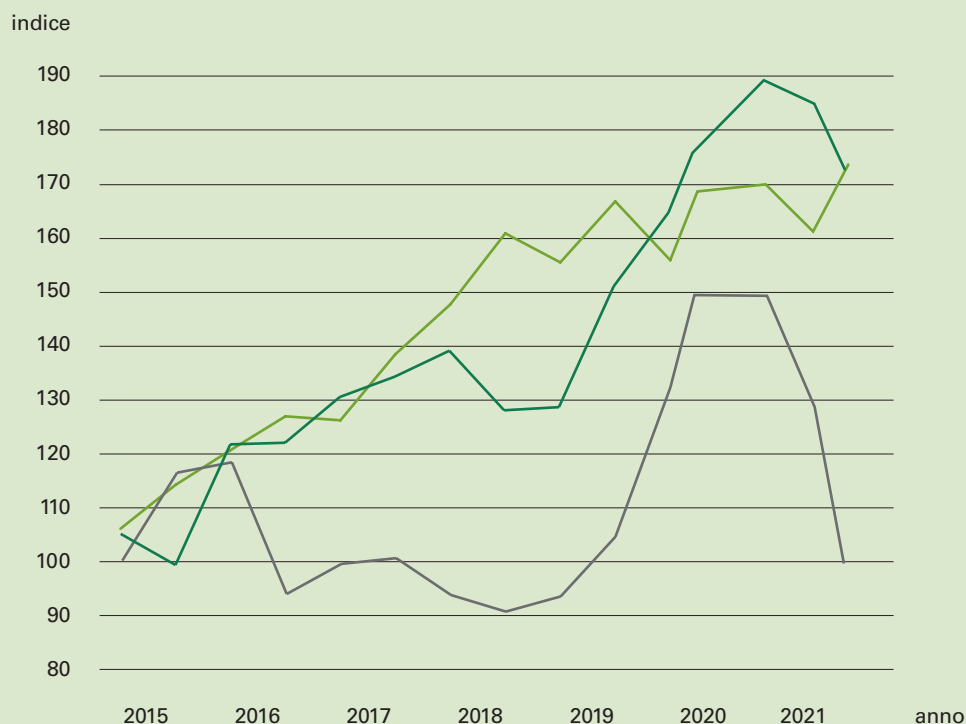
Mentre nel mercato immobiliare degli spazi commerciali continua la performance negativa dell'ultimo semestre, il mercato degli immobili residenziali invece si è già ripreso. Gli immobili residenziali di riferimento SIV hanno fatto segnare un incremento di valore ri-

spetto all'ultimo semestre: da CHF 5,7 mln. a CHF 6,0 mln. Il dato corrisponde a una crescita del 6,6%. La rendita netta iniziale è calata di conseguenza: dal 3,1% dell'ultimo semestre all'attuale 2,9%. Entrambi i valori sono tornati ai livelli pre-pandemia. Nessun cambiamento per quanto concerne i nuovi contratti di locazione: i canoni si mantengono stabili. Tutti i segnali lasciano presagire un ritorno alla normalità nel mercato degli immobili residenziali.



Felix Thurnheer
MSc in geografia;
MBA, gestione immobiliare internazionale,
amministratore Immo-Compass 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 ²
2.5 vani	3 x 50 m ²
3.5 vani	3 x 80 m ²
4.5 vani	3 x 110 m ²
Totale superficie	810 m ²
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	2,91 %
Valore di mercato	6052000 CHF
Variazione del valore	2,65 %
Quota relativa alle perdite dei ricavi	6,65 %



IMMOBILI AD USO UFFICIO

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

Affitto stimato lordo	788000 CHF/a
Affitto lordo	723000 CHF/a
– Costi di esercizio	94000 CHF/a
– Costi di manutenzione	188000 CHF/a
– Investimenti	23000 CHF/a
Ricavo affitto netto	419000 CHF/a
Rendita iniziale netta	3,70 %
Valore di mercato	11321000 CHF
Variazione del valore	8,19 %
Quota relativa alle perdite dei ricavi	–20,98 %

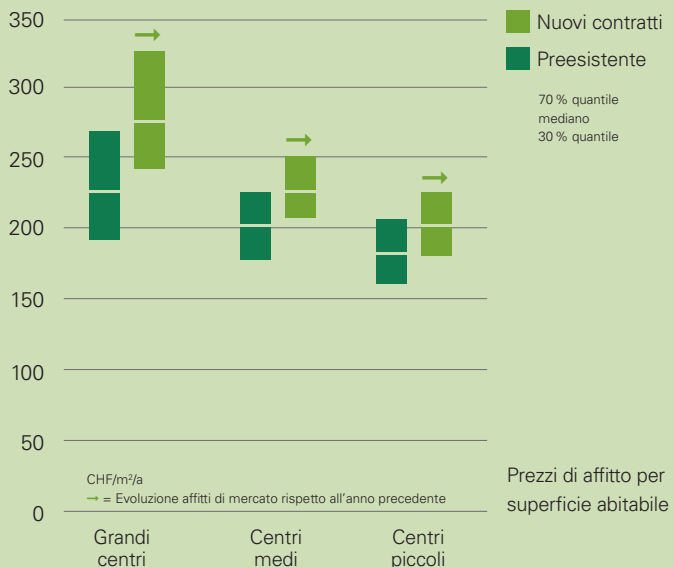


IMMOBILI AD USO MISTO

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

Affitto stimato lordo	439000 CHF/a
Affitto lordo	423000 CHF/a
– Costi di esercizio	38000 CHF/a
– Costi di manutenzione	67000 CHF/a
– Investimenti	12000 CHF/a
Ricavo affitto netto	305000 CHF/a
Rendita iniziale netta	2,78 %
Valore di mercato	10982000 CHF
Variazione del valore	3,57 %
Quota relativa alle perdite dei ricavi	–7,20 %

RICAVI AFFITTI

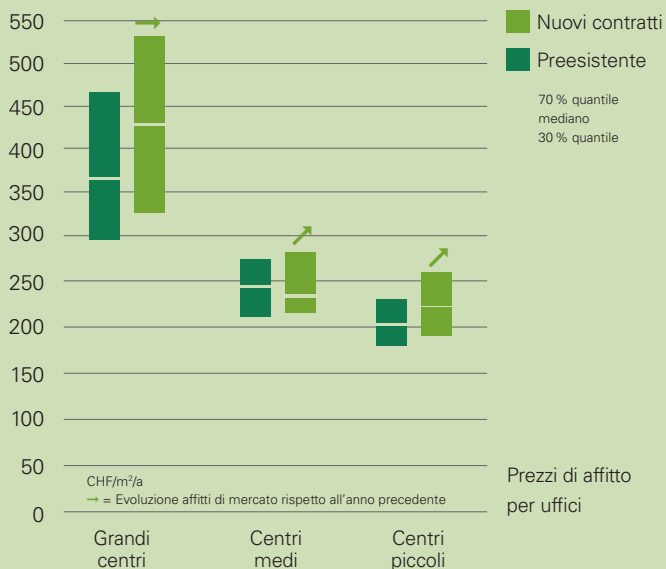


RENDITE

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	3,4	3,9	4,2
Rendita netta	2,4	2,9	3,3

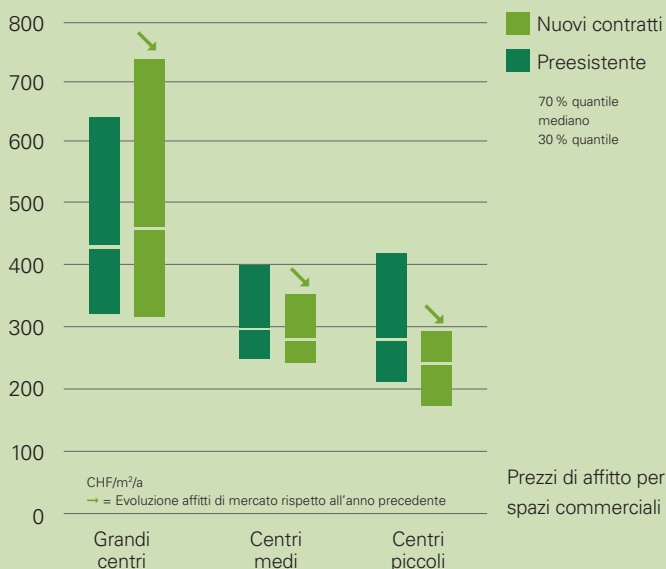
Costi proprietari			
	m ² /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	27.-	13%	22.-
Manutenzione preventiva	18.-	9%	17.-
Riparazione	16.-	8%	11.-



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	4,3	5,2
Rendita netta	3,0	3,7	4,6

Costi proprietari			
	m ² /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	3,2	3,6	4,1
Rendita netta	2,4	2,8	3,3

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

EINMAL SCHÄTZEN, BITTE!

Höher, grösser, teurer? Bei Bauwerken gibt es Superlative, die uns ins Staunen versetzen. Und ins Grübeln bringen. Zoom zeigt extreme Immobilien und stellt eine Schätzfrage dazu.

Zusammengestellt von Jürg Aegerter



HÖCHSTES GEBÄUDE DER WELT

Hoffentlich nicht auf Sand gebaut

Kein Gebäude der Welt ist so hoch wie der Burj Khalifa in den Vereinigten Arabischen Emiraten mit seinen 828 Metern. Doch nun ist mit «The Tower» ein noch höherer Turm geplant, ebenfalls in Dubai. Sein schlankes Design soll an ein Minarett erinnern und zum «Eiffelturm des 21. Jahrhunderts» werden. Ganz andere Frage: Mit welchem Betrag würden Sie den Eiffelturm in Paris bewerten?



BERÜHMTESTE BERGBEIZ DER WELT

Steiler Erfolg an Extremlage

Das Appenzeller Gasthaus Äscher wurde 1846 gebaut und gehört somit zu den ältesten Bergrestaurants der Schweiz. Seit einigen Jahren wird der Äscher von Touristen überrannt. Dies, nachdem das Reisemagazin National Geographic den Äscher als «schönsten Ort der Welt» bezeichnete. Das brachte buchstäblich Bewegung in die Gastronomie am Berg. Geschätzt wie viele Schritte machen Servicemitarbeitende pro Tag auf den wenigen Quadratmetern des Restaurants und der kleinen Terrasse?

GRÖSSTES BAUWERK DER SCHWEIZ

Viel Geld für ein Loch

Die Neue Eisenbahn-Alpentransversale (NEAT) gilt als Schweizer Jahrhundertbauwerk. Der Gotthardbasistunnel ist 57 Kilometer lang und damit der längste Eisenbahntunnel der Welt. Die Baukosten betragen für diese Verbindung gut zwölf Milliarden Franken. Die Eröffnung war 2016. Wie lange dauert es, bis die Investition abgeschrieben ist?



GRÖSSTE PRIVATSPÄHRE IN INDIEN

Üppig Platz für die Familie

In ihrem Anwesen in Mumbai (Bombay) steht der Familie des indischen Milliardärs Mukesh Ambani eine Wohnfläche von ungefähr 37000 Quadratmetern zur Verfügung. In der Tiefgarage gibt es Platz für 168 Autos. Das Einfamilienhaus ist 173 Meter hoch. Der Bau soll über USD 1 Milliarde teuer gewesen sein. Wie viel würde ein solches Bauwerk an bester Lage in der Schweiz wohl kosten?

RIESIGE KOSTENÜBERSCHREITUNG IN BERLIN

Pleiten, Pech und Pannen

Der Flughafen Berlin Brandenburg war eines der grössten Bauprojekte Deutschlands und wurde zweifelhaft berühmt als ewige Baustelle mit enormen Kostenüberschreitungen. Statt wie geplant fünf Jahre wurde 14 Jahre lang gebaut. Die Eröffnung musste sieben Mal verschoben werden. In der langen Bauzeit explodierten die Kosten. Ursprünglich waren EUR 2 Milliarden geplant. Am Schluss wurden 7,3 Milliarden ausgegeben. Wieviel ist der Flughafen wohl tatsächlich wert?



UN INTERO VILLAGGIO STA SCIVOLANDO A VALLE

Brienz/Brinzauls è una frazione di circa 100 abitanti del comune di Albula/Alvra. Il paesino si erge su un terrazzo alpino soleggiato con una vista spettacolare nel cuore dei Grigioni. Un terrazzo che sta scivolando in maniera preoccupante verso valle. Si sono già dovuti demolire una casa e una stalla e vige il divieto di costruzione. Il futuro del villaggio è incerto: forse potrebbe salvarlo una galleria di drenaggio. Zoom ha fatto un sopralluogo.

Testo Jürg Aegerter



1,3

metri all'anno

21

mln. di metri cubi di materiale

Oggi il terrazzo di Brienz/Brinzauls si muove più velocemente che mai verso valle: più di 1,3 metri all'anno. Allo stesso tempo la montagna si spinge di circa otto metri all'anno verso il paese provocando cadute di massi. Subito dopo l'arrivo del reporter di Zoom, la strada verso Lenzerheide è stata chiusa automaticamente per una frana. Christian Gartmann, portavoce del comune di Albul, di cui fa parte Brienz, osserva i massi che rotolano verso valle. «Vedere franare le pietre ha sempre un effetto minaccioso su di me, sebbene capiti tutti i giorni». A volte spuntoni di roccia del peso di tonnellate precipitano sui campi dietro Brienz. La situazione è angosciante. Se tutta la montagna franasse sul paese significherebbe 21 milioni di metri cubi di materiale, pressappoco il volume di 21 000 case unifamiliari, il che equivarrebbe a una catastrofe. «È da tempo che sappiamo che il paese si trova su una placca che sta scivolando a valle, ma non si capisce perché da qualche anno il pendio si muove così rapidamente», spiega Gartmann.

Divieto di costruzione per l'intero paese

A causa di questa situazione, nel 2017 il Comune ha adottato una zona di pianificazione e da allora a Brienz non sono ammesse nuove edificazioni. Finora si sono registrati solo tre casi di danni totali: una casa e una stalla, che è stato necessario demolire, e un carport che minaccia di crollare a breve. Si nota qualche sporadica crepa sugli edifici o qualche terrazza inclinata. Gli abitanti reagiscono diversamente alla minaccia incombente. Christian Gartmann: «Alcuni accettano il loro destino, come atto di umiltà nei confronti della montagna. Altri si lamentano che sono stati abbandonati a se stessi e di quanto poco sia stato fatto contro il pericolo.» Ciò nonostante, quasi nessuno ha pensato di trasferirsi, anche perché le proprietà immobiliari restano praticamente invendute.

Risarcimento in caso di distruzione dell'abitazione

Se a Brienz i proprietari perdono la casa a causa dei danni dovuti allo scivolamento del terreno, dal 2020 interviene l'Assicurazione fabbricati dei Grigioni, che procede con la liquidazione nel momento in cui viene accertato un danno totale e l'immobile viene demolito. In questo caso l'assicurazione si accolla il nuovo valore della casa consentendo così di edificare un'abitazione di pari valore in un'altra località dei Grigioni. L'assicurazione non interviene per l'acquisto del terreno edificabile, perché quest'ultimo non rientra mai nella copertura assicurativa. In base al regolamento, se i proprietari non acquistano una nuova abitazione in un altro comune



La strada in direzione di Lenzerheide deve venire chiusa sempre più spesso a causa delle frane.



Spuntoni di roccia del peso di tonnellate precipitano fino ai campi dietro il paesino di Brienz/Brinzauls.



Vedere franare le pietre ha sempre un effetto minaccioso su di me, sebbene capiti tutti i giorni.



Il caso Brienz/Brinzauls ha dato il via a una clausola speciale: di norma le assicurazioni sui fabbricati coprono solo i danni insorti immediatamente, ad esempio a seguito di inondazioni, appellandosi al fatto che i danni che insorgono lentamente offrono tempo sufficiente per prevenirli. Prendendo le mosse dal caso di Brienz e di altri comprensori interessati dal fenomeno dello scivolamento del terreno, l'Assicurazione fabbricati dei Grigioni è riuscita fare sì che per la prima volta l'Unione intercantonale di riassicurazione – che ha il compito di riassicurare tutte le assicurazioni fabbricati della Svizzera – intervenga in caso di scivolamento permanente anche per i danni che insorgono lentamente, a condizione che lo scivolamento comporti un danno totale. Questo perché i singoli proprietari dei fabbricati non hanno modo di prevenire tali danni.

Maggiori informazioni:
www.brienzer-rutsch.ch

entro tre anni dal verificarsi del danno totale, l'assicurazione rifonde il danno al valore corrente della casa inagibile. A seconda dell'età e dello stato di manutenzione dell'immobile, il valore corrisponde a circa il 50–100% del nuovo valore (v. il box sulla clausola speciale per l'assicurazione). Nell'intervista a Zoom, Markus Feltscher, direttore dell'Assicurazione fabbricati dei Grigioni, elenca i costi che ammonterebbero al massimo a 70 milioni di franchi nel caso in cui l'intero paese di Brienz dovesse venire evacuato. A titolo precauzionale, il Comune sta lavorando a un progetto di rilocalizzazione e ha già individuato il terreno adatto.

Monitorare e informare

Comune e cantone monitorano attentamente l'evolversi della situazione. Le autorità rilevano i movimenti della montagna con sensori GPS, tecnologie laser e informazioni radar. In caso di grave pericolo l'intero paese dovrebbe venire evacuato. Si spera di non arrivare fino a questo punto, ma sugli abitan-

ti di Brienz pesa l'incertezza. Il Comune li tiene al corrente sulla situazione di rischio e sui piani di protezione attraverso serate informative, una newsletter e un sito internet dedicato.

La galleria della speranza

In autunno inizieranno i lavori per realizzare una galleria di sondaggio sotto il pendio della montagna, per un costo di 12 milioni di franchi. Il tunnel, lungo 630 metri, dovrebbe permettere di verificare se lo scivolamento può venire drenato dal sottosuolo. Dalla galleria si effettueranno le trivellazioni nella montagna per tentare di drenare l'acqua che agisce da lubrificante e limitare lo scivolamento del pendio. Se l'operazione riuscisse, in seguito il tunnel potrebbe venire allungato per assicurare il drenaggio su 1,2 km. Il costo dell'opera? Una decina di milioni di franchi. Per Christian Gartmann tutte le speranze sono riposte nella galleria: «Comune e cantone stanno facendo tutto il possibile per salvare Brienz.»

WENN 117 STUDIERENDE DIESELBE LIEGENSCHAFT BEWERTEN

Bewertung ist nicht gleich Bewertung. Verschiedene Expertinnen und Experten kommen bei gleichen Objekten zu verschiedenen Ergebnissen. Wie gross ist der Ermessensspielraum? Wie gross darf er sein? Ein Vergleich von Beat Brunner, langjähriger Immobilienbewerter.

Text: Beat Brunner

Wenn das gleiche Objekt von verschiedenen Bewertenden geschätzt wird, führt das häufig zu unterschiedlichen Resultaten. Das hat damit zu tun, dass die beauftragten Expertinnen und Experten ihre eigenen Wertvorstellungen entwickeln. Viele der für die Bewertung angewendeten Parameter liegen im Ermessen der beauftragten Person.

In der Bewertungsliteratur gibt es nur sehr wenige Angaben darüber, wie weit das Ermessen der Bewertenden gehen darf. Einer, der sich dazu äussert ist Francesco Canonica in seinem Buch «Die Immobilienbewertung». In der Praxis wird demnach eine Abweichung von +/-10% von einem als richtig beurteilten Wert als Schätzungstoleranz bezeichnet. Diese Be-

wertungstoleranz wird beispielsweise von der amtlichen Bewertung des Kantons Bern bei der Notengebung (Bauqualität, Komfortstufe, Wohnlage usw.) seit vielen Jahren so angewandt.

CAS-Studierende geben Aufschluss

Ein Vergleich der Semesterarbeiten des CAS Immobilienbewertung 2019/20 der Fachhochschulen BFH (Bern), HSLU (Luzern), FHNW (Nordwestschweiz), FHS (St.Gallen, heute Fachhochschule OST) zeigt, wie stark die Annahmen der Studierenden bei einigen wichtigen Bewertungsparametern voneinander abweichen.

Das Bewertungsobjekt ist ein neungeschossiges, einseitig angebau-

tes Wohn- und Geschäftshaus in Luzern (siehe Bild auf Seite 32). Es wurde im Jahr 1948 erbaut. Im Laufe der Jahre haben die Besitzer umfangreiche Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten ausgeführt, das Dach aufgestockt und einen Lift angebaut.

Die 117 Studierenden erhielten den Auftrag, ein vollständiges Marktwertgutachten über die Liegenschaft zu erstellen. Es entstanden 101 Gutachten, die die Prüfungskommission SIREA anhand von über 100 genau definierten Kriterien bewertete.

Anlässlich der Korrekturarbeiten wurden von allen Arbeiten die Parameter Marktwert, Mietwert, Nettozinssatz und Technische Entwertung erhoben, um die Durchschnittsergebnisse

Table 1: Zusammengug von 5 Klassen der Fachhochschulen BFH, HSLU, FHNW, FHS (Total 117 Studierende)

Total 101 Marktwertbewertungen	Marktwert			Mietwert			Nettozinssatz			Technische Entwertung		
	Mittelwert in CHF	Standardabweichung in CHF	Standardabweichung in %	Mittelwert in CHF	Standardabweichung in CHF	Standardabweichung in %	Mittelwert	Standardabweichung	Standardabweichung in %	Mittelwert in CHF	Standardabweichung in CHF	Standardabweichung in %
BFH Klasse 1	5.786.592	859.852	14,9%	272.061	20.255	7,4%	2,55%	0,18%	7,0%	549.649	142.170	25,9%
BFH Klasse 2	4.758.247	597.290	12,6%	252.640	13.323	5,3%	2,77%	0,17%	6,0%	610.591	328.990	53,9%
HSLU	5.154.041	666.309	12,9%	269.439	18.630	6,9%	2,80%	0,13%	4,5%	596.570	107.040	17,9%
FHNW	5.405.281	544.832	10,1%	270.118	25.823	9,6%	2,72%	0,31%	11,5%	451.924	87.568	19,4%
FHS Klasse 1	4.623.105	468.321	10,1%	258.116	12.691	4,9%	3,00%	0,45%	15,0%	797.927	231.171	29,0%
FHS Klasse 2	4.743.378	881.941	18,6%	254.791	21.731	8,5%	2,90%	0,51%	17,7%	738.204	261.032	35,4%
Alle Studierenden	5.034.101	669.758	13,3%	262.447	18.742	7,1%	2,78%	0,29%	10,4%	640.756	192.995	30,1%



117 CAS-Studierende errechneten den Marktwert dieses 1948 erbauten, 9-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses.

der einzelnen Klassen miteinander vergleichen zu können. Dies, um bei grossen Unterschieden zwischen den einzelnen Klassen die Ursachen mit den Dozierenden zu ergründen.

Wie wir in Tabelle 1 (Seite 31) sehen, sind die Abweichungen recht gross. Die grösste Abweichung ergibt sich bei der Technischen Entwertung, die kleinste bei der Festlegung des Mietwerts. Bei dieser Zusammenstellung muss berücksichtigt werden, dass alle Arbeiten der Studierenden, auch die von der Prüfungskommission zur Nachbesserung zurückgewiesenen Arbeiten (19 Stück), in der Zusammenstellung berücksichtigt wurden.

Tabelle 2: HSLU Luzern (Auswahl von 12 Studierenden mit Schlussnote der Semesterarbeit > Note 5)

Marktwert-bewertung Nr.	Marktwert		Mietwert		Netto-Zinssatz		Jährliche Kosten ¹		Instandhaltungskosten		Instandsetzungsrate		Technische Entwertung	
	Einzelwert in CHF 1000	Abweichung vom Mittelwert in %	Einzelwert in CHF 1000	Abweichung vom Mittelwert in %	Einzelwert in %	Abweichung vom Mittelwert in %	Einzelwert in CHF 1000	Abweichung vom Mittelwert in %	Einzelwert in CHF 1000	Abweichung vom Mittelwert in %	Einzelwert in CHF 1000	Abweichung vom Mittelwert in %	Einzelwert in CHF 1000	Abweichung vom Mittelwert in %
1	5.580	10,8%	259	-3%	2,74%	-1,5%	34	-14,1%	26	0,6%	30	-17,4%	603	-4,6%
2	4.813	-4,4%	267	0%	2,75%	-1,2%	42	6,1%	34	31,6%	37	1,8%	762	20,6%
3	5.120	1,7%	259	-3%	2,80%	0,6%	27	-31,8%	30	16,1%	40	10,1%	619	-2,1%
4	5.453	8,3%	271	1%	2,85%	2,4%	35	-11,6%	22	-14,8%	40	10,1%	567	-10,3%
5	4.750	-5,7%	256	-5%	2,70%	-3,0%	38	-4,0%	22	-14,8%	46	26,6%	569	-10,0%
6	5.380	6,8%	281	5%	2,60%	-6,6%	47	18,7%	38	47,1%	31	-14,7%	529	-16,3%
7	4.820	-4,3%	277	3%	2,75%	-1,2%	53	33,9%	21	-18,7%	41	12,8%	736	16,4%
8	5.005	-0,6%	274	2%	2,75%	-1,2%	49	23,8%	21	-18,7%	29	-20,2%	702	11,1%
9	5.320	5,6%	284	6%	2,75%	-1,2%	43	8,6%	30	16,1%	34	-6,4%	668	5,7%
10	4.740	-5,9%	265	-1%	3,00%	7,8%	36	-9,1%	22	-14,8%	31	-14,7%	686	8,5%
11	5.128	1,8%	271	1%	3,00%	7,8%	30	-24,2%	21	-18,7%	37	1,8%	480	-24,1%
12	4.322	-14,2%	255	-5%	2,70%	-3,0%	41	3,6%	23	-11,0%	40	10,1%	664	5,0%
Mittelwert aller Bewertungen	5.036		268		2,78%		40		26		36		632	
Standardabweichung CHF 1000/%	349	6,9%	9	3,5%	0,11%	4,1%	7	18,7%	6	21,5%	5	14,0%	82	13,0%

1) Jährliche Betriebskosten, Ertragsverluste/Mietzinsrisiko, Verwaltungskosten

Vergleich der besten Arbeiten

Um ein genaueres Bild zu erhalten, haben wir für Tabelle 2 die Werte der zwölf besten Arbeiten erhoben. Berücksichtigt sind dabei alle Arbeiten mit der Schlussnote >5 der Hochschule Luzern (HSLU). In der Tabelle sind die Parameter Marktwert, Mietwert, Nettozinssatz, jährliche Kosten, Instandhaltungskosten, Instandsetzungsrate und Technische Entwertung aufgelistet.

Innerhalb der Schätzertoleranz

Beim Marktwert ergibt sich eine Abweichung vom Mittelwert von CHF +/-349'000 (= 6,9%). Diese Abweichung liegt innerhalb der Schätzertoleranz von +/-10%. Die grössten Abweichungen vom Mittelwert ergeben sich bei den jährlichen Kosten (jährliche Betriebskosten, Ertragsverluste/Mietzinsrisiko, Verwaltungskosten) und



Der Mittelwert entspricht ziemlich genau dem Marktwert der Liegenschaft.



den Instandhaltungskosten. Hier zeigen sich die unterschiedlichen Wertvorstellungen der Bewertenden am deutlichsten. Wie hoch ist das zukünftige Mietzinsrisiko? Wie hoch ist die Wahrscheinlichkeit zukünftiger Ertragsverluste? Wie hoch sind die zukünftigen Instandhaltungskosten dieser zu schätzenden Baute?

Auch die Abweichungen vom Mittelwert bei der Instandsetzungsrate (+/-14%) und bei der Technischen Entwertung (+/-13%) sind recht hoch. Auch hier spiegeln sich die unterschiedlichen Wertvorstellungen der Bewertenden wider. Wie hoch ist die Gesamtlebensdauer einer Bauteilgruppe? Wie hoch ist ihre Restnutzungsdauer? Wie hoch ist ihr technisches Alter? Die Festlegung dieser Werte scheint Ansichtssache.

Besser mit Frankenbeträgen arbeiten

Am kleinsten sind die Abweichungen bei der Festlegung des Nettozinssatzes und beim Mietwert. Extreme Werte, die ausserhalb der Schätzertoleranz liegen und falsch sind, ergeben sich vielfach, wenn sich die Bewertenden, um den Bruttozinssatz festzulegen, bei den Zuschlägen für die Kosten zum Nettozinssatz (Betriebskosten, Instandhaltung, Ertragsverluste, Verwaltungskosten) zu sehr auf Prozentzahlen und zu wenig auf die dahinter liegenden CHF-Beträge fokussieren. Besser ist es, sich zuerst zu überlegen, wieviel Geld jährlich zur Deckung dieser Kosten gebraucht wird. Anschliessend können Bewertende diese Frankenbeträge in Prozente umrechnen. Alternativ können sie zur Berechnung des Ertragswerts die Nettokapitalisierung anwenden. Um den Nettoertrag der Liegenschaft zu ermitteln, müssen bei dieser Berechnungsart die Kosten in jedem Fall in Frankenbeträgen festgelegt werden. Ebenfalls sollten Schätzerinnen und Schätzer bei der Festlegung der Technischen Entwertung die errechneten Frankenbeträge der einzelnen Bauteilgruppen plausibilisieren. Wenn alle Bewertende diese Vorgehensweise wählen, werden die Differenzen kleiner.

Wenn man die Mittelwerte Marktwert, Mietwert, Nettozinssatz und Tech-

nische Entwertung der Tabellen 1 und 2 miteinander vergleicht, macht man eine erstaunliche Feststellung: Diese Werte weichen kaum voneinander ab. Die Differenzen betragen von Tabelle 1 (Mittelwert aller Studierenden inklusive den 19 ungenügenden, zur Nachbesserung zurückgewiesenen Arbeiten) zu Tabelle 2 (Mittelwert der zwölf besten Arbeiten der HSLU): Marktwert +0,04%, Mietwert +2,3%, Nettozinssatz identisch, Technische Entwertung -1,4%.

Verkaufspreis fast genau gleich

In der Vergangenheit konnte die Prüfungskommission verschiedentlich feststellen, dass, wenn ein bei einer Semesterarbeit bewertetes Objekt kurz vor oder nach der Bewertung verkauft wurde, der gehandelte Kaufpreis ziemlich genau dem Mittelwert der Marktwerte aller Semesterarbeiten entsprach.

Die Erkenntnis daraus: Wenn genügend viele Bewertungen vorliegen, entspricht der Mittelwert dieser Bewertungen ziemlich genau dem Marktwert der Liegenschaft. Die unterschiedlichen Wertvorstellungen beziehungsweise Ansichten der verschiedenen Bewertenden heben sich gegenseitig auf. Dazu kommt: Je mehr Erfahrung und je bessere Marktkenntnisse zwei Bewertende haben, desto näher liegen ihre Ansichten beieinander.



Beat S. Brunner
Ehemaliger Präsident
Prüfungskommission
SIREA (2008–2020),
Gerichtsexperte im
Fachgebiet der Immobilien-
bewertung ISO 17024/
SEC 04.01

ESTREMAMENTE SCOMODO

Che imbroglio! Uno si mette comodo, spera di potersi rilassare un po' se non addirittura fare un sonnellino. Ma non appena chiude gli occhi e i respiri si fanno più profondi, ecco che subito si spaventa. Si accorge che le articolazioni delle mani e dei piedi sono bloccate, il che non promette nulla di buono. Ed è esattamente questa l'idea all'origine di questa rubrica.



Scordatevi un soffice letto di morbide piume! Assolutamente no! Doveva diventare un letto di Procuste su cui gemere e lamentarsi invece di sognare dolcemente. La rivista in cui nel giugno 2006 compariva il primo Salotto dell'esame all'epoca si chiamava ancora SIV Infos e aveva tutto l'aspetto di una pubblicazione ben ordinata. Questo molto tempo prima del lifting impostole da Sibylle Jung. Un membro del Consiglio di Amministrazione della SIV per precauzione aveva redatto una «introduzione editoriale» al primo Salotto dell'esame. Intitolata «Non è tutto oro quel che luccica» – che profondità! – metteva già in guardia lettrici e lettori: su questo divano non si deve necessariamente stare comodi.

Così comincia la storia degli edonisti nel Salotto dell'esame ...

E infatti il primo Salotto dell'esame firmato dal semplice valutatore, «Gli edonisti – Salse Maggi in sacchetto e apostoli di Edone», procurò subito al suo autore, tra l'altro, una telefonata di invito a uno scambio di opinioni con uno dei partner di Wüest-Partner. Un incontro che mirava a ridare lustro al blasono della valutazione edonistica e a chiarire presunti malintesi. Il semplice valutatore aveva già letto da tempo la tesi scritta nel 1994 da Scognamiglio-IAZI sul metodo della valutazione edonistica degli immobili, in un'epoca in cui WP si scriveva ancora W&P ed

era ancora in fasce. Conosceva bene le potenzialità e i punti deboli di questo approccio.

A sinistra! A destra! Come i cocchieri

Da allora gli edonisti sono tornati più volte nel Salotto dell'esame. Estate 2016: il Tribunale Federale emana le prime sentenze in merito ai cosiddetti casi pilota in materia di indennizzi per deprezzamento provocato dall'inquinamento fonico dovuto al traffico aereo. I terreni interessati si trovano nell'area di Kloten. In un contesto di oltre diecimila domande depositate, le dovute perizie si basano su un modello di valutazione edonistico selezionato da tre varianti sviluppate da diverse società. In pratica siamo arrivati all'elezione di Miss Edonista, come descriveva la mia cronaca dell'epoca. Per quanto è dato giudicare, da allora il metodo edonistico per le valutazioni immobiliari non ha conosciuto grandi cambiamenti o miglioramenti. Pertanto è solo per merito che è ridiventato protagonista del Salotto dell'esame. Da una parte perché si basa su raccolte di dati che per loro natura lo costringono sistematicamente a correre sempre dietro all'attuale realtà del mercato e a colmare una reale mancanza di dati con un po' di abilità matematica. Ha potuto dimostrare le sue qualità ad esempio con le dichiarazioni contraddittorie delle sue comparazioni di prezzo a fine 2020. Mentre l'indice SWX IAZI Privat Real Estate Index per gli appar-

tamenti di proprietà era cresciuto dello 0,8% rispetto al trimestre precedente, Fahländer Partner annunciava una flessione dell'1,2% per lo stesso periodo (valori al 3° trimestre 2020). A sinistra! A destra! Come i cocchieri.

Dei molteplici metodi di valutazione che vanta la Svizzera ci sono sempre stati aspetti che hanno avuto il piacere di diventare protagonisti del nostro Salotto dell'esame. In particolare i gemelli siamesi svalutazione e accantonamento nell'articolo «Lo svalutatore» (SIV Infos di maggio 2010), che come una sorta di Fata Morgana continua ad aggirarsi fra gli adepti di questa teoria, sebbene nulla abbia a che fare con la realtà degli immobili, né tanto meno con il reale comportamento dei proprietari. Sui suoi genitori spirituali in questi ultimi tempi è calato il silenzio. Sarà soltanto una conseguenza

«

Il metodo edonista corre dietro sistematicamente all'attuale realtà del mercato.

»



Se le giovani imprese immobiliari
continueranno di questo passo,
arriveremo presto a offerte gratuite.



za dell'età? Canonica, padre creatore della SIV, ogni tanto dà qualche segno di vita, ad esempio quando si esprime sugli errori del Tribunale Federale in un caso in cui avrebbe potuto tranquillamente agire dietro le quinte come consulente di parte. È grazie a queste sue esternazioni se ancora una volta è tornato alla ribalta del nostro Salotto dell'esame con «Zeus nell'Olimpo dei valutatori» (Zoom 2/2020).

Lo stesso destino dei giornali (gratuiti)

Gli edonisti non sono stati gli unici ad avere i riflettori puntati addosso nel Salotto dell'esame: anche gli agenti immobiliari sono diventati degli habitués, guadagnandosi perfino un contributo editoriale su Zoom 2/2020 sul perché delle pecche a loro attribuite. E non era la prima volta che veniva loro riservato tale onore. In precedenza già due volte erano stati costretti a soffrire su questo scomodo divano. Con «Agenti immobiliari» (SIV Infos di febbraio 2009) e «Il cliente è il re» (SIV Infos di settembre 2015) ci siamo occupati di un mestiere in cui ancora oggi la professionalità non sempre è la regola. L'avvenire che ci riserva questo settore può risultare interessante. Oggi fanno pubblicità giovani imprese immobiliari che promettono onorari estremamente bassi. Mentre per la vendita di una casa unifamiliare di 5 locali le società e gli altri soliti grandi nomi aspirano a incassare 30 000 fran-

chi, i nuovi arrivati propongono prezzi compresi tra 4000 e 12000 franchi. Se continua così, arriveremo presto a offerte gratuite, con un risultato paragonabile all'universo della carta stampata dove, da che esistono i giornali e fino a pochi anni fa, per ricevere e leggere un giornale si pagava un prezzo che appariva giustificato, tenuto conto dei costi da sostenere per produrlo. Poi sono arrivati i giornali gratuiti che hanno letteralmente scavato la fossa alle testate tradizionali, privandole delle inserzioni e dei lettori paganti. Il risultato? Le lamentele dei big dell'editoria hanno costretto Madre Svizzera a sborsare sovvenzioni a pioggia.

Contrariamente all'editoriale citato all'inizio della nostra rubrica, dove si legge che «esperti competenti del centro di competenze SIV» avrebbero proposto un commento critico su tematiche attuali o di particolare interesse – probabilmente proprio a causa della mancanza di esperti competenti – anche questo trentatreesimo episodio della saga del Salotto dell'esame è opera del solito semplice valutatore. E questo nonostante la modesta retribuzione. Il nostro semplice valutatore pubblicherà presto un'antologia, rilegata in pelle, particolarmente adatta come regalo di addio per i membri del Consiglio di Amministrazione SIV, o per i vostri figliocci che amano giocare a Monopoli (a un prezzo preferenziale fino a Natale; sconti e riduzioni per edonisti e agenti immobiliari).











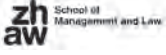
Cos'è che sta cigolando? Il divano al centro del nostro Salotto dell'esame. Da quindici anni. Estremamente scomodo. Può essere fiero chi si è accomodato lì sopra!



Martin Frei
MSc ETH in architettura/
SIA; MAS ETH in
Management, Techno-
logy and Economics/
BWI, Zurigo.

JETZT WEITERBILDEN

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

Hochschule	 CAS IMMOBILIEN-BEWERTUNG	 MAS IMMOBILIEN-BEWERTUNG	 CAS IMMOBILIEN-MANAGEMENT	 MBA REAL ESTATE MANAGEMENT
MASTER IN REAL ESTATE				
 Berner Fachhochschule	21. Oktober 2021 – 16. Juni 2022 Schultag Donnerstag	27. August 2021 – 4. März 2022 <i>ausgebucht</i> Nächster Start 08/2022	21. Januar 2022 – 2. Juli 2022	 <p>INFOABENDE? Via Website des jeweiligen Anbieters oder auf www.sirea.ch.</p>
 Lucerne University of Applied Sciences and Arts HOCHSCHULE LUZERN	19. Oktober 2021 – 14. Juni 2022 Schultag Dienstag			
 Fachhochschule Nordwestschweiz	22. Oktober 2021 – 17. Juni 2022 Schultage Freitag/Samstag			
 Ostschweizer Fachhochschule	11. Februar 2022 – 8. Juli 2022 Schultage Freitag/Samstag	30. August 2021 – 20. Dezember 2021 Schultage Freitag/Samstag	Start 11. Februar 2022 – 19. August 2022 Schultage Freitag/Samstag	
 University of Applied Sciences and Arts of Southern Switzerland SUPSI	ottobre 2022 – giugno 2023 giorno di scuola martedì	10 settembre 2021 fino al 8 aprile 2022 giorni di scuola venerdì/sabato	settembre 2022 fino a marzo 2023 giorni di scuola venerdì/sabato	
 School of Management and Law			Start 27. August 2021, Einstiegsmöglichkeiten in Module auch danach – siehe 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.



Weiterbildungskurse (auch in Italienisch)

- Herbst 2021 bis Sommer 2022
- Einführung in die Immobilienbewertung
 - Zinssätze in der Immobilienbewertung
 - Mietrecht für Immobilienbewerter
 - Anforderungen an Bewertungsgutachten
 - Lageklassen
 - DCF
 - Bau- und Haustechnik für Immobilienbewerter
 - Übersicht Bewertungsmethoden
 - Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht



Silvan Mohler
Presidente SIV

CIAO A TUTTI!

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

«Il mondo è sottosopra, Maloney!» direbbe il «poliziotto» del celebre detective Maloney nel radiodramma satirico in onda su Radio SRF. Oggi i quotidiani abbondano di citazioni dell'indice della bolla immobiliare UBS e di articoli sull'aumento dei prezzi della proprietà immobiliare. E nel frattempo la televisione svizzera ci presenta una famiglia che non può permettersi una casa perché i prezzi immobiliari salgono vertiginosamente. «Brutta faccenda, Maloney!» In effetti è vero che l'andamento dei prezzi è decisamente anomalo. Mi viene in mente una recente intervista a Christian Constantin, il magnate immobiliare del Vallese, il quale afferma che «gli immobili sono sempre troppo cari, sempre.» Una descrizione perfetta del momento particolare che sta vivendo il ramo della compravendita immobiliare. Purtroppo sappiamo sempre solo a posteriori se il prezzo era troppo elevato oppure no. Noi valutatori basiamo i nostri dati soprattutto sul passato e raramente arriviamo alla conclusione che il prezzo di acquisto è «veramente corretto». Tendenzialmente siamo più convinti del contrario. «Perbacco!» esclamerebbe Maloney. L'attuale panorama della valutazione è caratterizzato da alcuni estremi, in particolare l'aumento esorbitante dei costi di costruzione (che sia destinato a rimanere su livelli alti o meno). Una cosa è certa: è necessario, anzi imperativo, affidarsi ai valutatori, soprattutto in casi estremi. Allora facciamo ciò che siamo sempre stati abituati a fare in queste situazioni: asteniamoci dal valutare «per sentito dire» anche i casi più allucinanti. Valutiamo solo ciò che «è» nella realtà. In fondo è su questo che fanno affidamento i nostri committenti. Il che per noi significa essere più aggiornati che mai, osservare attivamente il mercato e i suoi attori. E dobbiamo anche essere generosi: i valutatori di successo si scambiano e condividono le conoscenze. «È così che funziona!»

Il vostro

CRESCE LA COMMUNITY SIV

La SIV saluta questi nuovi membri dell'associazione al 30 giugno 2021:

Membri individuali

**Norbert Aregger, Buttisholz
Baechli Roger, Ammerswil
Brand Manuel, Bern
Brigger Philipp, Grächen
Herren Ramon, Murten
Leidi Michele, Comano
Ochsner René, Zug
Perren Arno, Zermatt
Richter Thomas Julian, Zürich
Stucki Raphael, Langenthal
Altorfer Tanja, Reinach
Bürgler Andy, Illgau
Comandini Samuele, Bellinzona
Letardi Michele, Cadenazzo
Lolini Ruggero, Varese**

Membri aziendali

**Blaser Gränicher AG, Küsnacht
Prefera Immobilien AG, Sargans**



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

expert-value.ch

EVENTS



Rege Diskussionen entstanden bei der Berechnung der Landwerte für ein Beispielobjekt.

BEK und SIV tauschen Erfahrungen aus

Die ERFA-Ostschweiz ist das Gefäss für Erfahrungsaustausch unter den Bewertenden der Bewertungs-Expertenkammer BEK in der Ostschweiz. Dieses Jahr wurde die Veranstaltung erstmals gemeinsam mit dem Schweizer Immobilienschätzerverband SIV durchgeführt. Die 30 Teilnehmenden trafen sich am 19. August 2021 im Hotel Walhalla im Zentrum von St.Gallen. Coronabedingt konnten nicht mehr Plätze angeboten werden. So war der Anlass rasch ausgebucht.

Michael Stefania von der Zili AG, die seit 45 Jahren als Totalunternehmerin Wohnhäuser zu Pauschalpreisen anbietet, sprach als Referent über Kostentreiber bei der Erstellung von Einfamilienhäusern. Dank jahrelanger Erfahrung und ausgeklügelter Kostenanalyse überraschte er die Teilnehmenden mit prägnanten Aussagen zu Kostenkennwerten, auch im aktuell schwierigen Umfeld. Die aufkommenden Diskussionen lieferten den Steilpass für die Gruppenarbeiten, bei denen die Teilnehmenden Landwerte mittels unterschiedlichen Hilfsmitteln (Lageklasse nach SVKG, Lageklasse SIV 2009 und 2019/20 sowie nach der Residualwert-Methode) für ein Beispielobjekt berechneten. Im Anschluss an den fachlichen Teil folgte ein gemeinsamer Apéro auf der Hotelterrasse, wo sich die Teilnehmenden weiter austauschten.

Die beiden Organisatoren Ivo Hangartner (Vorstandsmitglied BEK) und Silvan Mohler (Präsident SIV) zeigten sich sehr erfreut über das starke Interesse. Beide Verbände sind sich einig: Weitere solche ERFA-Veranstaltungen sollen folgen – und dies nicht nur in St.Gallen.

DCF – aber richtig

Unser nächstes vas-SEMINAR zum Thema «DCF – aber richtig» bieten wir wieder in Form eines ganztägigen Workshops an, zur Auswahl stehen 2 Termine:
Workshop 1: Mittwoch, 27. Oktober
Workshop 2: Montag, 1. November
Der Kursort ist Bern, aufgrund der beschränkten Teilnehmerzahl ist eine frühe Anmeldung empfohlen.

Mehr Infos finden Sie auf:
www.vas-aec.ch

Cena con ospite

Ogni anno a dicembre la sezione del Ticino organizza una cena in un ottimo ristorante con un ospite del mondo immobiliare. Quest'anno la «Cena con ospite» è in programma il 2 dicembre 2021.

Quaderni tematici per valutatori immobiliari

Dal 2018 SIREA, in collaborazione con la SIV, presenta una nuova serie di pubblicazioni specialistiche per valutatori immobiliari. Ecco i quaderni tematici disponibili ad oggi:

- I requisiti da applicare alle perizie di valutazione (in tedesco)
- Tassi d'interesse nella valutazione immobiliare (in tedesco e in italiano)
- Il diritto di locazione (in tedesco)
- Classi di posizione 2019/2020 (in tedesco e in italiano)

I quaderni tematici si possono ordinare nello Shop SIV:
www.shop.siv.ch

PERSONE

Cambiamenti nel Consiglio di Amministrazione della SIV

In occasione dell'assemblea dei soci 2021, **Stefan Rudin** ha dato l'addio al Consiglio di Amministrazione della SIV. Come previsto dallo Statuto, Stefan Rudin, fiduciario immobiliare con diploma federale nonché titolare della Aare Reuss Immobilien Rudin, lascia il Consiglio di Amministrazione dopo otto anni di attività, durante i quali è stato vicepresidente della SIV e responsabile delle finanze. A lui vanno i nostri più sentiti ringraziamenti per il suo prezioso lavoro, le sue competenze pragmatiche molto apprezzate e il suo forte impegno. La carica di vicepresidente è stata assegnata a Karl Laternser, anch'egli membro del Consiglio e responsabile del settore valutazione.

Thomas Koch (Rothenburg, Canton Lucerna), fresco di nomina nel Consiglio di Amministrazione, succede a Stefan Rudin nel settore finanze e controlling. Thomas Koch vanta un'esperienza pluriventennale nella pianificazione, amministrazione fiduciaria di beni immobiliari e valutazione. Inoltre da cinque anni è responsabile dei servizi immobiliari e di valutazione della Banca Cantonale di Uri. Thomas Koch è ingegnere specializzato nella pianificazione territoriale e abitativa, oltre che valutatore immobiliare e membro della Camera di esperti in valutazione SVIT.

Diamo il benvenuto a **Ilaria Roveda** come nuovo membro del Comitato SIV-SI per il Ticino. Ilaria Roveda ha al suo attivo un'esperienza di oltre 20 anni nel settore immobiliare ed è partner e membro del Consiglio di Amministrazione di P&M di Pagani e Mantegazza Real Estate SA, fondatrice di REVA Real Estate Valuation & Advisory a Lugano e docente presso la Scuola Universitaria della Svizzera Italiana (SUPSI). Inoltre è membro della RICS (Royal Institution Chartered Surveyors-London).

SIREA: ESAME SUPERATO

Le nostre congratulazioni a tutte le diplomate e i diplomati del corso di studi «CAS Valutazione immobiliare».



BFH, Berner Fachhochschule für Architektur,
Holz und Bau, Burgdorf

BFH, Berner Fachhochschule für Architektur, Holz und Bau, Burgdorf

Aregger Christian, Blättler Carole, Brog Carlo,
Cescato Philipp, Deflorin Nadine, Dürig
Serge, Dursun-Turna Melis, Frischknecht
Bettina, Fröhlicher Lukas, Gebhard Thomas,
Guggisberg Patric, Haueter Adrian, Jungo
Frédérique, Kemmer Fabienne, Loosli Andrea,
Nebiker Andreas, Pantenburg Lisa, Riedo
Rahel, Sutter Thomas, Theiler Beat, Weyeneth
Reto, Widmer Dominique Yvonne, Wüthrich
Patrick, Zahler Gabriel, Zaugg Beat,
Zengaffinen Diego

FHNW, Fachhochschule Nordwestschweiz für Architektur, Bau und Geomatik, Muttenz

Donat Fabian, Draghiciu Dorothea,
Felix René, Hochstrasser Thomas,
Jeker Sibylle, Kult Joachim, Lehner
Martin, Meier Corina, Senn Catherine,
von Olhausen Larissa, Wilhelm
Tobias, Williner Marco



FHNW, Fachhochschule
Nordwestschweiz für Architektur,
Bau und Geomatik, Muttenz



OST Ostschweizer Fachhochschule,
Weiterbildungszentrum St. Gallen

**SUPSI Departement for Environment,
Construction and Design, Mendrisio**

(Die Abschlussfeier der SUPSI findet nach Redaktionsschluss statt, deshalb ohne Foto):
Buono Giovanni, Carroccio Christian, Colombo Laura,
Comandini Samuele, D'Errico Domenico,
Letardi Michele, Lolini Ruggero, Napoli Stefano,
Neodo Gianluca, Panighetti Deborah,
Petringa Francesco, Schwarz Jonathan, Serra Cristina,
Stefanini Gianmaria, Syla-Asllani Arta

HSLU, Hochschule Luzern, Technik & Architektur, Horw

Altorfer Tanja, Berka Doris, Bissig-Stirnemann Lea, Bracher Vera,
Bürgler Andy, Caduff Ursin, Diebel Jan-Christoph, Frey Erich,
Gassmann Oliver, Hirt Carlo, Jäggi Silvan, Jenzer Larissa, Luchsinger
Benjamin, Mathis Walter, Meier Christoph, Renggli Michèle,
Schefer-Klingler Lara, Salm Marco, Schneebeil Cornelia,
Schwarzgruber Sebastian, Tan Konstantin, Tatschl Janick,
Wobmann Mirco



HSLU, Hochschule Luzern,
Technik & Architektur, Horw

OST Ostschweizer Fachhochschule, Weiterbildungszentrum St. Gallen

Auletta Alessio, Ammann Lucas, Andrés Martina, Battaglia Fabio,
Bernal Roberto, Bornhauser Jean-Pierre, Brupbacher Philip, Buschor Fabian,
Coray-Kamber Isabelle, Dudli Patrik, Ender Saskia, Erismann Rémy,
Fernandez Javier, Gähwiler Patrick, Goldinger Sascha, Gubser Sandra,
Hug Matthias, Hungerbühler Laila, Isler Roman, Kitic Aleksandar, Krapf Reto,
Kreis Fabian, Langenegger Andreas, Meichtry Silvan, Meier Larissa,
Membrini Nicola, Notz Corina, Parolini Boris, Reiner Ludwig, Roth Fabrice,
Roth Ulrich, Roth Marc-Andrea, Rothmund Timo, Rusch Mathias, Ryf Michael,
Sauter Philipp, Schättin Roger, Schlatter Fabio, Sopi Anton, Stillhard Mirco,
Wachlin-Zünd Esther, Werder Silas, Wetli Andreas, Widmer Carlo,
Wolfer Thomas, Zogg Fabian, Zürcher Jan

WIR TRAUERN UM DAVID HERSBERGER



Unser lieber Freund, Kollege und ehemalige Präsident der Bewertungsexperten-Kammer SVIT Dr. David Hersberger ist am 3. Juli 2021 nach schwerer Krankheit unerwartet von uns gegangen. David war als Bewertungsexperte und beratender Architekt in der Region Basel unter seiner eigenen Firma Hersberger Experts mit drei Mitarbeitenden tätig. Daneben wirkte er auch als nebenamtlicher Gebäudeschätzer bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung BGV und brillierte als zertifizierter Gerichtsexperte. Sein stupendes Fachwissen stellte er bei Bedarf auch gerne anderen Kolleginnen und Kollegen zur Verfügung und setzte sich mit viel Herzblut für die erspriessliche Weiterentwicklung des schweizerischen Schätzungswesens ein. 2008 erschien seine Dissertation zum Thema «Wertermittlung mit dem DCF-Verfahren bei Wohn- und Büroimmobilien in der Schweiz und in Deutschland». Mit David verlieren wir einen lieben und tollen Freund. Wir werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren. Ruhe in Frieden.

Andreas Thiemann, Mitglied SIV und Vorstand SVIT Bewerber



La «testa pensante» SIV di questa edizione di Zoom è Olivier Aeby, fiduciario immobiliare con diploma federale e dal 2019 titolare dell'impresa individuale «Immobilien & Wert». Olivier Aeby è anche valutatore immobiliare con attestato professionale federale e sviluppatore immobiliare con attestato professionale federale, nonché membro della SIV e della Camera di esperti in valutazione SVIT/BEK, oltre che Certified Expert ISO 17024/SEC 04.1

lutazione di tanto in tanto si dovrebbe cambiare prospettiva.

Cosa consiglia alle nuove leve nel settore della valutazione immobiliare?

Siate scrupolosi e trasparenti, ma anche coraggiosi e aperti alle nuove esperienze. Solo chi affronta nuove sfide può arricchire il proprio bagaglio di conoscenze e competenze. Può sempre capitare di sbagliare, ma l'importante è imparare dai propri errori.

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

Il megatrend come la digitalizzazione avranno un impatto duraturo sul settore immobiliare. Una buona parte degli investitori continuerà a concentrarsi sugli immobili ad uso residenziale per via della domanda continua e incontrastata. In contemporanea si assisterà a un aumento della proprietà di abitazione, sempre che nel lungo periodo la situazione sui mercati finanziari rimanga stabile.

OLIVIER AEBY

Cosa la fa ridere di gusto?

Ricordare i vecchi tempi con gli amici. Oppure la sitcom King of Queens, tuttora inarrivabile. Questa serie rispecchia esattamente il mio sense of humour.

E cosa invece le dà ai nervi?

L'informatica, risorsa utilissima per la vita professionale quotidiana, ma capace di esasperarmi quando non funziona come dovrebbe. Lo stesso discorso vale per il cellulare e gli altri apparecchi elettronici.

Se potesse scegliere un superpotere, quale sceglierebbe?

Il dono di poter cancellare le cose, come con il computer. Sono impaziente per natura e spesso mi avrebbe fatto piacere possedere questo superpotere.

Una vita in convento – riesce a immaginarsela?

Questo stile di vita non fa per me, amo troppo la libertà. Ciò nonostante immagino che l'equilibrio tra vita professionale e vita contemplativa porti un notevole arricchimento. In più come amante della birra sarei in buona compagnia insieme ai monaci!

Cosa significa «valutare» per lei?

Nel mio lavoro valutare significa attribuire a un immobile un valore oggettivo basato sulle sue molteplici caratteristiche. Per farlo servono metodo, conoscenze specifiche e una buona comprensione delle dinamiche di mercato. I valori dovrebbero sempre essere plausibili: solo in questo modo possono essere anche solidi. Nella va-



Mauro Formoso,
Absolvent MAS in
Real Estate Management

Online-
Infoveranstaltung
11.11.2021

Jetzt weiterbilden.

Immobilien- management

ost.ch/wb-immobilienmanagement

Un vero affare?



immodatacockpit

Informato in pochi clic

- ▶ Valutazione del sito
- ▶ Valutazione
- ▶ Analisi comparativa dei costi
- ▶ Analisi comparativa degli affitti
- ▶ Caratteristiche dell'offerta
- ▶ Permessi di costruzione

www.immodatacockpit.ch

un prodotto di

immodcompass