

# zoom

La rivista specializzata dei valutatori immobiliari svizzeri 02 | 22



Focus

## SHOWTIME

Quando i riflettori sono puntati su di sé...

10

Voglia di protagonismo o modestia?  
Domande astute per l'autoriflessione

20

Retail-Liegenschaften  
Über die Rentabilität von Umnutzungen

26

Il salotto dell'esame  
La vecchia casupola nel cuore di Zurigo



# SOTTO LE LUCI DEI RIFLETTORI

## COLOPHON

### Editore



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

### Partner



Swiss Institute of  
Real Estate Appraisal



Chambre suisse d'experts  
en estimations immobilières

### Direttore responsabile

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

### Caporedattrice

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

### Team editoriale

Jürg Aegerter, Martin Frei, Jitka Doytchinov,  
Carmen Püntener, Felix Thurnheer

### Comitato di redazione

Martin Frei, Silvan Mohler

### Contenuti e concetti

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

### Design

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

### Stampa

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

### Tiratura / Pubblicazione

3600 copie, semestrale

### Cover

Per una volta è lei la star sul palco.  
La SIV e i traguardi raggiunti.

## Care valutatrici,

## Cari valutatori,

Quando è stata l'ultima volta che avete ballato al ritmo di Saturday Night Fever sotto le luci stroboscopiche di una discoteca? Un bel po' di tempo fa? Lo stesso vale anche per me. Ma bastano i ricordi delle canzoni, delle mosse, degli abiti chiassosi, per strapparmi un sorriso. Decido di assecondare questo mio mood, sento il corpo rilassarsi e comincio a percepire l'effetto dell'endorfina. Bella, questa sensazione. E tutto questo prima del primo caffè del mattino! Non ho nessuna voglia di rituffarmi nella realtà...

Da dove ha origine il desiderio di queste, chiamiamole così, mini-pause? Sono un modo per distrarci da questo vecchio pazzo mondo? Oppure dietro c'è di più? La questione non è poi così rilevante. Decisamente più rilevante è invece il fatto che inseriamo consapevolmente questi momenti di pausa nella nostra quotidianità. Ci aiutano a mantenere le distanze e allo stesso tempo ci spingono a riflettere. La (auto)riflessione è anche l'argomento di questo numero di Zoom. Per una volta abbiamo deciso di dedicare il nostro tempo, e i nostri articoli, ad analizzare i traguardi raggiunti dalla SIV in questi ultimi anni, i punti ciechi e il potenziale di sviluppo. Vi invitiamo a fare altrettanto per voi stesse e voi stessi. Potete trovare ispirazione nel questionario a pagina 10.

La SIV è consapevole del suo ruolo di portavoce dell'intera categoria e intende continuare a offrire servizi fondamentali anche in futuro. Per riuscire a tradurre questo ideale in realtà vi invitiamo a partecipare al sondaggio SIV sulla soddisfazione. Grazie fin d'ora per il vostro feedback!



E adesso, tutti in pista sotto le luci dei riflettori!

Buon divertimento!

Sibylle Jung



FOCUS



# 06

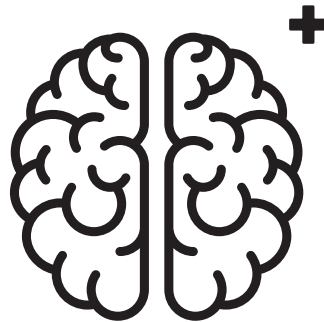
## LA SIV SOTTO I RIFLETTORI

Conquiste e cantieri:  
la parola al Presidente

# 08

## SU IL SIPARIO!

Cifre e fatti di 20 anni di SIV



## QUANTO VI SENTITE UNA STAR?

Domande astute per  
l'autoriflessione

# 10



# 13

## IMMOBILIENÖKONOMIE

Warum es das neue  
Lehrbuch braucht

# 20

## RETAIL-LIEGENSCHAFTEN

Über die Rentabilität  
von Umnutzungen



- 05 INTRO**  
Geschätzt #9 mit  
Kim Lemmenmeier,  
Musicalstar
- 14 REPORT DI  
MERCATO**  
Una panoramica  
dell'attuale mercato
- 19 AUFGEMOTZT**  
Die SIV-Website im  
neuen Kleid
- 24 EINMAL SCHÄTZEN,  
BITTE**  
Konzertlokale und ihre  
Geheimnisse
- 26 IL SALOTTO  
DELL'ESAME**  
La vecchia casupola  
nel cuore di Zurigo
- 28 AUS- UND  
WEITERBILDUNG**  
Glückliche  
Absolvent:innen und  
neue Lehrgänge
- 32 INFORMAZIONI  
DALL'ASSOCIAZIONE**  
Dal mondo SIV
- 34 «TESTA  
PENSAnte» SIV**  
7 domande a  
Milos Mitrovic

# 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](http://www.fpre.ch)



# GESCHÄTZT #9

**Die Schweizer Sängerin, Schauspielerin und Tänzerin Kim Lemmenmeier liebt die Bühne und bewegt sich von Berufs wegen im Scheinwerferlicht. Sie tritt in diversen Musicals auf. Zudem startet sie mit ihrer Elektro-Popband WE ARE AVA durch. Zoom verrät sie ihre persönlichen Hotspots.**

Aufgezeichnet von Jürg Aegerter

## #1 ST. PAULI

Hamburg ist mein Sehnsuchtsort und gehört zu den drei wichtigsten Musicalmetropolen der Welt. Vier Jahre verbrachte ich hier. In besonders guter Erinnerung bleiben mir die Landungsbrücken an der Elbe. Ein sehenswertes Gebäudeensemble und wichtiger Verkehrsknotenpunkt, den ich oft benutzte. Übrigens ist das Wetter in Hamburg besser, als man denkt.



Kim Lemmenmeier ist Sängerin, Schauspielerin und Tänzerin.

## #3 MAAG MUSIC HALL

In den Maag Hallen in Zürich war früher eine Hochspannungsfabrik untergebracht. Heute ist es eine spannende Eventlocation. Hier spielte ich im Musical «Space Dream» mit, ein grossartiges Erlebnis. Für mich strahlt das gesamte Areal etwas Kreatives und Inspirierendes aus.


## #2 BADESTEG

Die Drei Weieren oberhalb von St. Gallen zählen zu den schönsten Orten in der Schweiz. Das Naturschwimmbad mit seinen Jugendstil-Holzbauten ist für mich ein Kraftort. Hier verbrachte ich in der Jugend unbeschwerte Stunden und komme gern zurück, wenn ich Ruhe suche. Auf dem Badesteg drehten wir ein Video.



## 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.

A man in a dark blue suit and light blue shirt stands in a modern, multi-level office or library setting. He is leaning against a wooden counter with a microphone. The background features bookshelves and glass railings.

Silvan Mohler (1982), economista aziendale e valutatore immobiliare a tutto tondo, da tre anni è Presidente dell'Associazione svizzera valutatori immobiliari SIV. Originario dell'Appenzello, sposato con figli, Mohler è anche Consigliere dell'Istituto svizzero per la valutazione immobiliare SIREA e siede nel Comitato direttivo della Real Estate Investment Data Association (REIDA), organizzazione senza scopo di lucro che ha come mission il miglioramento dei dati e del know-how di mercato nel ramo immobiliare svizzero. Da otto anni Silvan Mohler dirige il settore valutazione immobiliare della Banca cantonale di Turgovia – sua occupazione principale – dove attualmente sta creando anche una divisione dedicata agli immobili sostenibili.

Silvan Mohler, Presidente della SIV e valutatore immobiliare

# AL VALUTATORE MANCANO FASCINO E GLAMOUR – SARÀ VERO?

**Prezzi degli immobili alle stelle, interessi sui prestiti ipotecari in rialzo, incertezza ovunque. Il settore immobiliare affronta una sfida impegnativa. Così come le valutatrici e i valutatori. E con loro, anche la SIV. Motivo sufficiente per puntare i riflettori su questa realtà. La parola al Presidente, Silvan Mohler.**

Intervista: Jürg Aegeter

**Silvan Mohler, una risposta breve a una domanda importante: Cosa funziona bene?**

Molte cose. La SIV è cambiata radicalmente e negli ultimi anni è cresciuta fino a diventare un'associazione nazionale molto stimata anche al di fuori dei confini della Svizzera tedesca e del mondo della valutazione. Questo grazie al lavoro dei miei predecessori. La nostra ambizione: essere la piattaforma di riferimento per chi punta all'eccellenza in materia di valutazione immobiliare.

**Cosa trova snervante?**

Credo che non ci si debba soffermare su cosa è snervante, ma guardare avanti. Ma, per risponderle, trovo estenuanti le persone che rifiutano i cambiamenti in toto. Ciò che mi disturba – e noi come SIV questo lo osserviamo molto da vicino – è il fatto che i valutatori non godano ancora della reputazione che meritano.

**E a cosa si deve questo fatto?**

Alla nostra immagine piuttosto arida e alla nostra mancanza di smalto e glamour. Lo sviluppo immobiliare affascina molto di più. L'attrattiva ha effetto anche sulle nuove leve e diventa sempre più difficile trovare bravi professionisti della valutazione.

**Sembra un compito importante per la SIV...**

Absolutamente sì. Siamo i portavoce dei valutatori e siamo impegnati a migliorare anche la percezione del settore. La nostra figura è essenziale quando si tratta di immobili – ed è così che dovrebbe venire percepita.

**Cosa apprezza del valutare?**

Valutare è un lavoro affascinante e la funzione dei valutatori ha un enorme valore. Il compito della SIV è far comprendere quanto sia importante e appassionante valutare.

**E quindi?**

Un bravo valutatore, una brava valutatrice lavora con meticolosità e precisione, coniuga conoscenze tecniche ed esperienza e fa sì che il valore di un immobile, con la sua storia e la sua prospettiva, possa venire rappresentato il più oggettivamente e correttamente possibile. Non proprio una cosa da niente.

**È sempre soddisfatto delle sue valutazioni?**

Sarò sincero: riguardando le vecchie valutazioni, a volte scopro degli errori. E sì, mi rimangono sempre dubbi. Non si è mai sicuri al 100% – e questo è un bene. Mettersi in discussione fa parte di una sana autocritica. Inoltre non dobbiamo mai dimenticare che la valutazione non è una scienza esatta.

**L'unica certezza in un'epoca dominata dall'incertezza.**

Da anni siamo ormai abituati a convivere con situazioni estreme: Coronavirus, guerra in Ucraina, crisi energetica, per citarne alcune. A volte risulta difficile orientarsi. Negli spazi vuoti è la valutatrice / il valutatore che mantiene la calma e svolge il proprio lavoro con scrupolosità e precisione. Rappresentiamo una linea di pensiero consolidata – basata sui fatti. E per farlo lottiamo come leoni. Questo non cambierà mai.

**Facciamo un salto indietro nel tempo, quando Lei era un valutatore fresco di diploma. Quanto contava la SIV per Lei allora?**

Essere socio SIV era per me motivo di grande orgoglio. Ed ero grato di poter disporre di un tale patrimonio di conoscenze – il che non è così scontato. Al bagaglio di conoscenze ancora oggi noi come SIV dedichiamo un notevole impegno. Da qui il mio appello: iscrivetevi, sfruttate ciò che offriamo!

**Le malelingue sostengono che i tempi della SIV sono ormai tramontati ...**

Tutt'altro! Oggi l'associazione conta più che mai. Facciamo un lavoro fondamentale e siamo una voce forte per l'intera categoria. Non avere più la SIV sarebbe una grave perdita. Ne sono la prova i 741 soci attivi.

# CIFRE E FATTI

**23 anni come voce dei valutatori in tutta la Svizzera, 15 anni di impegno ed efficienza in nome della formazione, 741 soci attivi (privati e aziendali), una crescita del 20 percento in 16 anni e 2302 ore di lezione annue spalmate in quattro scuole universitarie professionali.**

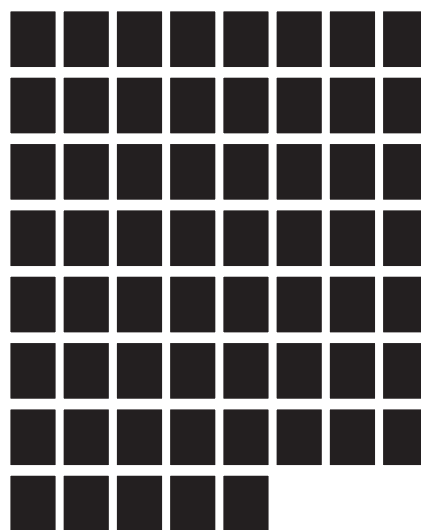
**Vi presentiamo una panoramica di cos'altro fa la SIV.**

Testo: Carmen Püntener, ricerca: Jitka Doytchinov e Annina Sproll, inputs: Martin Frei e Hubert Wagner

Dal 1999 l'Associazione svizzera valutatori immobiliari è un punto fermo nel panorama della valutazione immobiliare. Ai nostri soci offriamo una piattaforma di prestigio e una voce che rappresenta il mondo della valutazione immobiliare verso l'esterno. Già fin dall'inizio della nostra avventura è chiaro che formazione e aggiornamento professionale sono una colonna portante dell'attività associativa. Ben presto l'attività di insegnamento della SIV assume proporzioni tali da rendere impossibile lo svolgimento delle attività di coordinamento come impegno secondario. In più, ai corsi manca un riconoscimento ufficiale. Alla SIV la linea di pensiero predominante era che, considerate le esigenze professionali, per fare formazione fosse più indicato il contesto dell'istruzione superiore-universitaria piuttosto che il mondo del lavoro. Da lì prende corpo l'idea di trasferire l'attività di formazione dall'associazione al di fuori dell'associazione. Nel 2007 nasce quindi la Sirea AG e viene avviata la collaborazione con le scuole universitarie professionali.

La preparazione dei programmi di insegnamento viene affidata alle esperte e agli esperti di SIREA, mentre gli istituti mettono a disposizione i locali e i titoli di studio. È così che la metodologia di valutazione della SIV, già molto apprezzata, con il primo CAS riceve un attestato generalmente riconosciuto. Tra gli addetti ai lavori corre voce che il mestiere di valutatore che si apprende in questo CAS sia spendibile subito nella quotidianità. Più tardi si aggiungono gli altri corsi di studi nelle scuole universitarie professionali.

Altra pietra miliare: nel 2011 SIREA entra a far parte dell'International Valuation Standards Council in veste di membro accademico. Oggi per noi è motivo di orgoglio il fatto che, con tre diversi diplomi CAS, un MAS, un MBA e vari corsi di aggiornamento professionale, siamo riusciti a creare un'offerta di formazione di altissimo livello.



# 61

pubblicazioni SIV

## Informazioni preziose

Dal 1999 la SIV ha dato alle stampe 61 pubblicazioni (2853 pagine) sotto forma di libri e riviste specializzate, elenchi e quaderni tematici. In diverse opere la SIV è anche co-editrice, senza contare gli innumerevoli casi in cui è intervenuta con il know-how dei propri esperti.





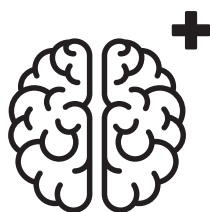
**126**

docenti

---

### Un concentrato di sapere

Dal 2007, anno della sua fondazione, a oggi 126 esperte ed esperti in totale hanno trasmesso il loro sapere alle nuove leve e ad altri professionisti del settore immobiliare. Attualmente sono 40 le/i docenti SIREA in attività, di cui la maggioranza sono anche soci SIV.



**2470**

persone assetate di conoscenza

---

### Restare al passo

Se si contano solo le/i partecipanti ai corsi di aggiornamento professionale si arriva alla notevole cifra di oltre 2000 persone, che hanno potuto rinfrescare le proprie conoscenze in diversi ambiti, tra cui tassi di interesse, classi di posizione e immobili speciali.



**384**

diplomate / diplomati

---

### Prestazioni di eccellenza

I CAS in valutazione immobiliare, sviluppo immobiliare e gestione immobiliare hanno visto la partecipazione di 2902 persone in totale. 384 hanno concluso gli studi con il MAS Real Estate Management Valuation e 31 con l'omonimo MBA.



**25**

esperte / esperti

---

### Certificazione di qualità

Dal 2014 per le valutatrici e i valutatori immobiliari esiste un sistema di certificazione delle persone in conformità allo standard ISO 17024, sviluppato dalla Swiss Experts Certification SA, in collaborazione con CEI, SIV e SEK/SVIT. Sono 25 i soci SIV che finora hanno ottenuto tale certificazione.



# SPECIAL SKILL: AUTORIFLESSIONE

**Chi vuole crescere, sia nella sfera professionale che sul piano personale, e agire in maniera più mirata fa bene a riflettere su di sé e sul proprio comportamento. Le domande potrebbero essere di aiuto. Quelle che seguono prendono a modello il libro «Fragebogen» di Max Frisch e si ispirano alle domande del pluripremiato giornalista Sven Michaelsen. Le domande eccellenti le abbiamo prese pari pari da questi due signori. Le risposte le lasciamo a voi. L'importante è che rispondiate. Con sincerità.**

1. Si ritiene una brava valutatrice / un bravo valutatore?

2. È una brava valutatrice / un bravo valutatore di se stessa/o?

3. Quando era piccola/o che lavoro sognava di fare da grande?

4. E come è arrivata/o a fare il lavoro dei suoi sogni? – Se c'è arrivata/o...

5. Ha mai dei dubbi? Se sì, per quanto tempo?

6. Mentre valutava un immobile Le è mai capitato di pensare «È tutta una messinscena?»

7. Con la consapevolezza di oggi, valuterebbe diversamente?

8. Finora qual è stata la Sua sfida più grande nel determinare un valore? La sorprende?

9. Come valutatrice/valutatore, dove ha sbagliato clamorosamente?

10. E dove invece ha avuto ragione perché ha seguito il Suo istinto?

11. Quanto pesa la responsabilità? Con l'età e l'esperienza questo fardello diventa più leggero – oppure è esattamente il contrario?

12. Che cappello indossa quando si sposta per motivi professionali?

13. Quante standing ovation si aspetta dalle Sue / dai Suoi committenti?

14. Quanto spesso valuta se stessa/o e le Sue prestazioni? Nel farlo pecca di generosità o è più incline all'autocritica?

15. Cos'è di valore per Lei?

16. Cosa apprezza di se stessa/o?

17. Apprezzare è anche una questione di fiducia in se stesse/i?

18. A chi potrebbe rinunciare nella sua quotidianità professionale (immobiliare)? E a cosa invece no?

19. A cosa fa attenzione nelle altre persone?

20. Come riesce a capire le intenzioni di qualcuno?

21. Per chi prova invidia – e perché per altri no?

22. A chi preferisce o preferirebbe dare del Lei?

23. Consiglierebbe a Suo figlio o a Sua figlia di diventare valutatore o valutatrice immobiliare? Perché?

Estratto dai libri:

Quando è stata l'ultima volta che ha fatto qualcosa per la prima volta?

Quando è stata l'ultima volta che è uscita/o senza un progetto concreto?

I sogni ad occhi aperti sono scomparsi da quando esistono gli smartphone?

Imperturbabile. Quando lo è stata/o l'ultima volta?

In genere gli eventi sfortunati hanno una data precisa. Vale anche per quelli fortunati?

Conosce qualcosa di più interessante di Lei?

Quando è stata l'ultima volta che si è dedicata/o alla conoscenza di se stessa/o?

Bisogna essere stati deboli per avere l'occhio per le debolezze altrui?

Le persone noiose trovano interessanti le persone interessanti, oppure le persone noiose trovano tutto noioso, esattamente come per gli indifferenti tutto è indifferente?

Riesce a fare la parodia di se stessa/o oppure deve farla qualcun altro?

Le piace il pensiero assoluto?

A che età vorrebbe arrivare?

Se avesse il potere di imporre ciò che oggi ritiene giusto, lo farebbe se in contrasto con la maggioranza? Risponda con un sì o con un no.

Quando ha smesso di pensare che diventerà più intelligente, o lo pensa ancora? Indichi l'età.

La Sua autocritica La convince?

Per cosa è grata/o?

Cosa Le manca per essere felice?

#### CONSIGLI DI LETTURA

Max Frisch

«Fragebogen»

11 questionari, tra cui quelli su sesso, ruoli, soldi e humour

96 pagine

978-3-518-39452-6

Sven Michaelson

«Ist Glück Glücksache?»

800 domande che avreste dovuto porvi da tempo

240 pagine, e-book

978-3-492-95542-3



# BEWERA

Immobilienbewertung  
Immobilienberatung

**Kompetent. Persönlich. Unabhängig.**

Ihre Ansprechpartner für Immobilienbewertungen sowie Immobilienberatungen. Wir sind tätig im Fürstentum Liechtenstein, dem St. Galler Rheintal, in Graubünden sowie in Schwyz und Uri.

**SIV** 

Schweizer Immobilienschätzer-Verband

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

 **as immobilien**  
stark in Liegenschaften

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



**Simon Stämpfli**  
Immobilienbewerter mit eidg. FA

## VERTRAUEN VERBINDET

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

as immobilien ag | Bern | Mühleberg | Murten

Verkauf | Vermietung | Verwaltung | Stockwerkeigentum | Beratung | Bewertung

# NEUES LEHRBUCH SCHLIESST LÜCKE

**Neues Lehrbuch «Immobilienökonomie I+II» heisst der dicke Wälzer, der neu auf den Markt kommt und das Zeug zu einem Standardwerk hat. Die beiden Autoren Stefan Fahrländer und Stephan Kloess sind bekannte Figuren in der Branche und gelten als Kapazitäten. Zoom fragte bei den Autoren nach.**

Interview: Jürg Aegerter

## RENOMMIERTE EXPERTEN

Die zwei Autoren Dr. Stefan Fahrländer und Dr. Stephan Kloess sind seit langem als Unternehmer, Berater und Dozenten in der Immobilienbranche tätig. In ihrem neuen Lehrbuch fassen sie ihr Wissen und ihre Erfahrung zusammen. Das Lehrbuch mit zwei Bänden entstand mit Unterstützung des SIV.



Stefan Fahrländer



Stephan Kloess

**Stefan Fahrländer, Stephan Kloess, es gibt Berge von Fachbüchern für die Immobilienbranche. Weshalb braucht es Ihr neues Buch?**

Unseres Wissens gibt es in der Schweiz kein Lehrbuch, in dem eine immobilienökonomische Gesamtsicht vorgenommen wird. Die uns bekannte Literatur befasst sich jeweils mit einem oder allenfalls mehreren Themenbereichen. Die Klammer einer immobilienökonomischen Betrachtung fehlt bislang.

**Welche Leserin, welcher Leser tut sich heute 800 Seiten an?**

800 Seiten? Da wissen Sie mehr als wir ...

Zu Ihrer Frage: Das Buch richtet sich an alle, die sich mit Immobilienökonomie befassen – in der Aus- und Weiterbildung genauso wie in der Berufsausübung. Wenn jemand die Zusammenhänge erkennen und verstehen möchte, lohnt sich die Lektüre. Ebenso eignet sich das Buch als Nachschlagewerk für spezifische Fragestellungen. Da wir beide der Ansicht sind, dass ein Buch ohne Abbildungen und mit endlosen Lauftexten eine Zumutung ist, sind die Texte knapp gehalten. Wir arbeiten vorwiegend mit Schemata und Abbildungen.

**Ist ein Buch heute der richtige Vektor für die Vermittlung dieser Inhalte?**

Ganz klar. Der Buchhandel hat in den letzten zwei Jahren seine Umsätze wieder steigern können. Der Bildungsbereich und insgesamt Sachbücher sind tragende Säulen dieses Umsatzes. Gerade wenn es um komprimierte Nachschlagewerke geht, die auf ein erweitertes Verständnis von Zusammenhängen setzen, wird es schwierig, dies effizient und effektiv im Internet zu recherchieren. Zudem benötigt man gelegentlich auch etwas Zitierfähiges.

**Ihr Ziel ist es, Zusammenhänge der Immobilienökonomie und der volks-**

**wirtschaftlichen Entwicklungen verständlich zu machen. Wie schaffen Sie das?**

In der Tat, es ist harte Arbeit. Die Thematik ist extrem vielschichtig und muss sauber aufgebaut werden. Wie gut uns dies gelungen ist, werden die Leserinnen und Leser entscheiden. Auf jeden Fall soll mit dem Buch ein Mehrwert generiert werden.

**Wie kam es zur Zusammenarbeit von Ihnen für diese zwei Bände?**

Wir kennen und schätzen uns sowohl in persönlicher als auch fachlicher Hinsicht schon lange, haben ähnliche Ansichten und respektieren zugleich die unterschiedlichen Haltungen. Und das ist auch jetzt noch der Fall; zum Glück.

**Welches Feedback wünschen Sie sich für Ihr Buch?**

Ehrliches, generelles Feedback genauso wie Detailkommentare. Nach der ersten Auflage kommt irgendwann die zweite und das Werk soll schliesslich der Leserschaft einen Dienst erweisen, nützlich sein und praktischen Nutzen haben. Selbstverständlich ist auch positives Feedback jederzeit willkommen.

JETZT  
VORBESTELLEN  
[www.siv.ch](http://www.siv.ch)



# TREND AL RIALZO IN TUTTI I SEGMENTI DI MERCATO

**Tassi di interesse in crescita, inflazione, incertezza energetica e degli approvvigionamenti caratterizzano il mercato. Eppure, nonostante il contesto difficile, i valori immobiliari registrano un andamento positivo in tutti i segmenti di mercato per numerosi e svariati motivi, a partire dalle aspettative di rendita più basse (edilizia residenziale) e dai costi più contenuti (uffici), per arrivare ai ricavi più alti (immobili ad uso misto).**

Testo: Felix Thurnheer, Tabea Gro

## 3,4

% Rendita netta iniziale immobili ad uso ufficio

## 3,1

% Rendita netta iniziale immobili residenziali

In Svizzera il mercato del lavoro è in netta ripresa. A luglio 2022 il tasso di disoccupazione toccava il 2,0% – il valore più basso degli ultimi vent'anni – anche grazie al dato del saldo migratorio, in deciso aumento dopo la recessione innescata dal Covid. Tutti questi fattori portano a un aumento della domanda di spazi abitativi e lavorativi. L'elevata incertezza dovuta a inflazione, aumento dei tassi di interesse, incertezza energetica e degli approvvigionamenti finora non ha avuto ripercussioni negative sull'economia elvetica. Anche le aspettative di rendita nel mercato immobiliare sono rimaste pressoché invariate. Se nel prossimo semestre la situazione rimarrà immutata, è tutto da vedere.

### Stabile il mercato degli immobili residenziali

Il mercato degli immobili residenziali si riconferma stabile anche nel secondo semestre 2022. Gli immobili residenziali di riferimento SIV hanno fatto segnare un leggero aumento di valore rispetto all'ultimo semestre passando da CHF 5,5 milioni a 5,6 milioni: un rialzo del 2,5%. In lieve calo la rendita netta iniziale: dal 3,2% dell'ultimo semestre al 3,1% di quello attuale. I costi sono diminuiti in percentuale irrisoria, mentre non si registrano cambiamenti per quanto riguarda la stipula di nuovi contratti di locazione.

### Mercato degli immobili ad uso ufficio: costi nettamente inferiori

Dopo che nell'ultimo semestre la rendita netta iniziale degli immobili ad uso ufficio è calata per la prima volta dall'inizio della pandemia, nel secondo semestre 2022 si è ripresa, passando da 3,1% a 3,4%. Nonostante la rendita netta iniziale crescente, il valore degli immobili di riferimento SIV ad uso ufficio è aumentato del 7,1%: da 13 milioni a 14 milioni. I fattori trainanti? Costi di manutenzione nettamente inferiori e aumenti irrisori dei proventi di locazione. I mancati introiti si mantengono attorno all'8,0%. Rimane stabile l'andamento dei canoni dei nuovi contratti di locazione nei piccoli e grandi

centri. Solo nei medi centri si osserva una tendenza al rialzo, come già lo scorso semestre.

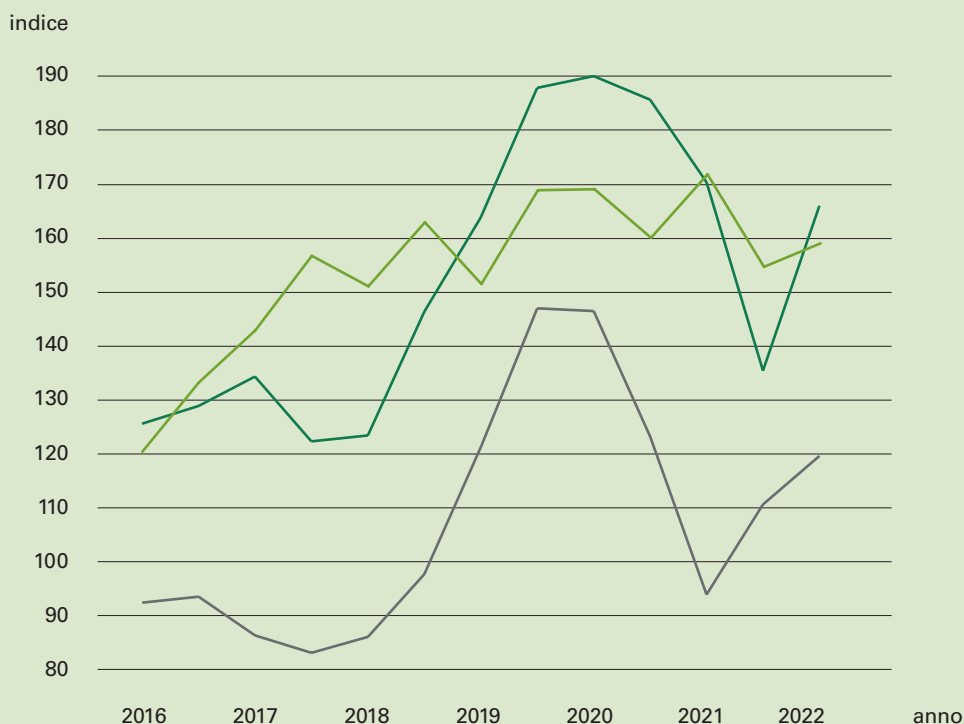
### Boom per gli immobili ad uso misto

Dopo una fase negativa prolungata, negli immobili ad uso misto si registra una decisa inversione di tendenza. Nell'ultimo semestre il valore degli immobili di riferimento SIV è aumentato del 20,0% (da 8,9 milioni a 10,7 milioni). È calata la rendita netta iniziale: da 3,5% a 3,0%. Nel frattempo i proventi netti di locazione sono cresciuti del 3,2% e i proventi lordi di locazione hanno fatto segnare un lieve rialzo, ma, soprattutto, sono diminuiti leggermente i costi di manutenzione. L'andamento positivo si riflette anche sui canoni dei nuovi contratti di locazione che sono aumentati in tutte le regioni – in particolare nei grandi centri.



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

Affitto stimato lordo	238000 CHF/a
Affitto lordo	230000 CHF/a
– Costi di esercizio	16000 CHF/a
– Costi di manutenzione	33000 CHF/a
– Investimenti	7000 CHF/a
Ricavo affitto netto	175000 CHF/a
Rendita iniziale netta	3,10 %
Valore di mercato	5642000 CHF
Variazione del valore	3,26 %
Quota relativa alle perdite dei ricavi	2,54 %



**IMMOBILI AD USO UFFICIO**

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

Affitto stimato lordo	766000 CHF/a
Affitto lordo	705000 CHF/a
– Costi di esercizio	96000 CHF/a
– Costi di manutenzione	106000 CHF/a
– Investimenti	23000 CHF/a
Ricavo affitto netto	480000 CHF/a
Rendita iniziale netta	3,44 %
Valore di mercato	13956000 CHF
Variazione del valore	8,03 %
Quota relativa alle perdite dei ricavi	7,07 %



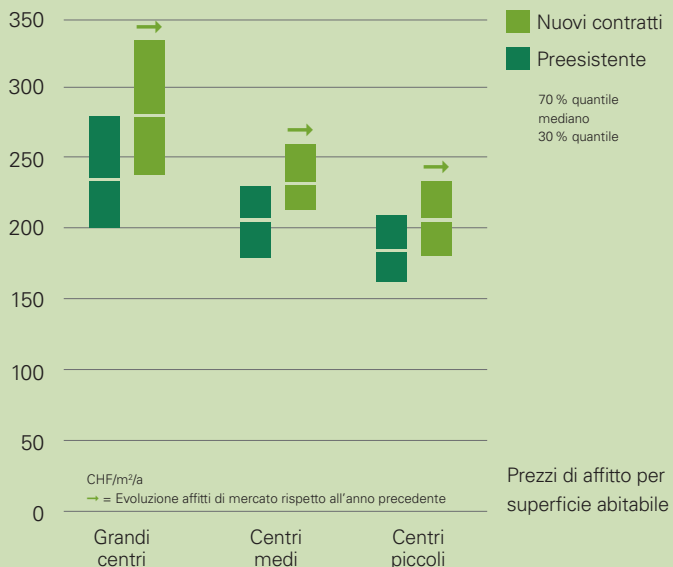
**IMMOBILI AD USO MISTO**

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

Affitto stimato lordo	461000 CHF/a
Affitto lordo	438000 CHF/a
– Costi di esercizio	39000 CHF/a
– Costi di manutenzione	63000 CHF/a
– Investimenti	12000 CHF/a
Ricavo affitto netto	323000 CHF/a
Rendita iniziale netta	3,02 %
Valore di mercato	10693000 CHF
Variazione del valore	5,12 %
Quota relativa alle perdite dei ricavi	19,89 %



## RICAVI AFFITTI



## RENDITE

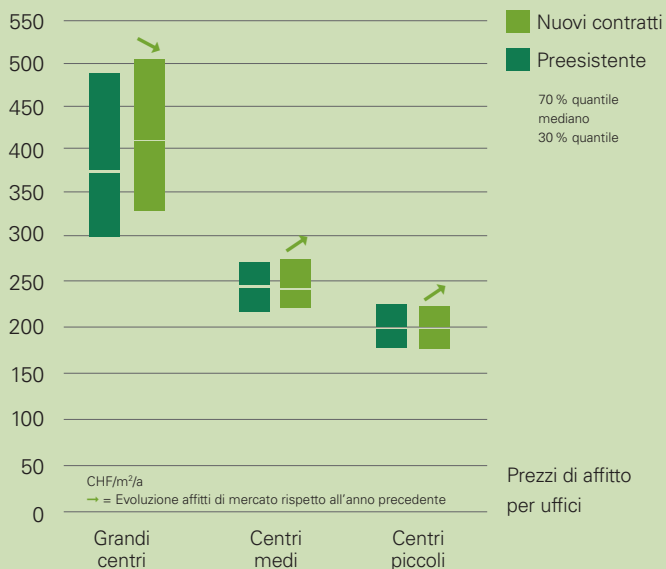
Rendite correnti			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	3,6	4,0	4,5
Rendita netta	2,9	3,2	3,6
Cashflow	2,9	3,2	3,6
Variazione del valore	2,4	4,2	5,9

Rendite iniziali			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	3,4	3,8	4,2
Rendita netta	2,7	3,1	3,5

Costi proprietari			
	CHF/m <sup>2</sup> /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	24.–	11%	27.–
Manutenzione preventiva	19.–	9%	18.–
Riparazione	10.–	5%	16.–



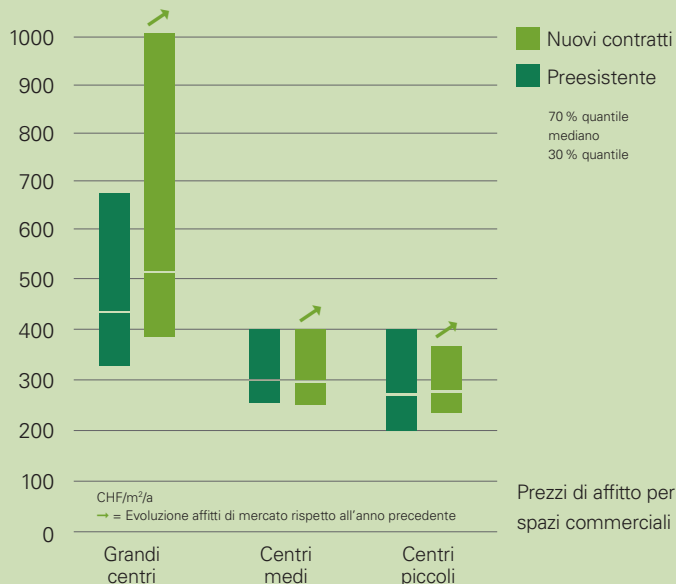
Rendite correnti			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	3,2	4,1	4,9
Rendita netta	3,1	3,6	4,1
Cashflow	2,9	3,5	4,0
Variazione del valore	2,2	3,4	4,1

Rendite iniziali			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	3,5	4,0	4,8
Rendita netta	2,9	3,4	4,1

Costi proprietari			
	CHF/m <sup>2</sup> /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	29.–	11%	37.–
Manutenzione preventiva	14.–	5%	8.–
Riparazione	29.–	11%	27.–



Rendite correnti			
	30% Q	Mediano	70% Q
Rendita lorda	3,7	4,1	4,6
Rendita netta	2,8	3,3	3,7
Cashflow	2,7	3,2	3,6
Variazione del valore	1,8	3,6	5,2

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

Costi proprietari			
	CHF/m <sup>2</sup> /a	Quota	Anno precedente
Esercizio	28.–	10%	30.–
Manutenzione preventiva	18.–	7%	17.–
Riparazione	17.–	6%	14.–



# MÖSSINGER IMMOBILIEN

Immobilienbewertung - Verkauf - Verwaltung - Beratung

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



## EXPERTVALUE

REAL ESTATE ASSESSMENT

La semplicità è  
l'estrema perfezione.  
Leonardo da Vinci

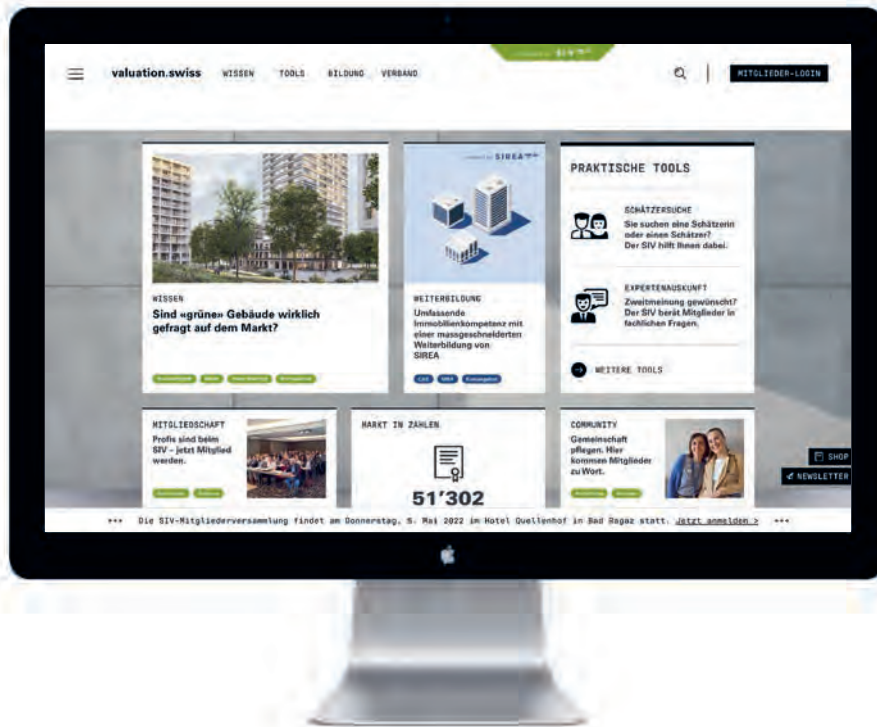
Lo strumento per gli esperti di valutazione indipendenti

**Offerta speciale per la versione 1.0**

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

# NEUE WEBSITE

Beim SIV dreht sich alles um die Immobilienbewertung. Mit der neuen Website hat der Verband eine Plattform geschaffen, die umfassende Inhalte rund ums Bewerten und für die Angebote des Verbands bietet. Stichworte sind Qualität, Vielfalt und Einfluss.



Hält die Seite, was der Verband verspricht?  
Was spricht Sie an? Wo gibt es Entwicklungspotenzial?  
Klicken Sie rein:  
[www.valuation.swiss](http://www.valuation.swiss)

Ihr Feedback erreicht den SIV via E-Mail [info@siv.ch](mailto:info@siv.ch) oder nehmen Sie direkt an der SIV-Zufriedenheitsumfrage teil.



[www.siv.ch/umfrage](http://www.siv.ch/umfrage)

## NEUE POSITIONIERUNG ALS BASIS FÜR DIE NEUE WEBSITE

### Unsere Vision

Der SIV ist die zentrale und führende Schweizer Plattform für den gesamten Immobilienbewertungsmarkt.

### Unser Versprechen

Wir ermöglichen Orientierung im hochkomplexen Umfeld Bewertung – mit Content, Tools und Kontakten. Das Ganze zuverlässig, unabhängig, 24/7.

### Unsere Mission

Jede und jeder findet via SIV, was sie/er sucht: Brauchbares und Handfestes in Form von Informationen, Wissen, Menschen – als Entscheidungsgrundlage für den nächsten Schritt.

Mittendrin stehen Sie als Bewerterin und Bewerter, als Interessentin oder als Marktteilnehmer mit dem Berührungspunkt Bewertung.



© shutterstock.com

Ein immer häufigeres Bild: Innenstädte mit leeren Geschäften. Eine Umnutzung ist für die Liegenschaftsbesitzer:innen oft die beste Lösung.

Insbesondere an den B-Lagen verkleinert sich der Bedarf und die Nachfrage.



# BESTANDESBAUTE – ERTRAGSBRINGEND UND NACHHALTIG UMNUTZEN

**Die Digitalisierung verändert das Retailgeschäft zunehmend. Während das Online-Geschäft zunimmt, verkleinern sich Bedarf und Nachfrage nach stationären Verkaufsflächen insbesondere an B-Lagen – sinkende Rentabilität inklusive. Was können Eigentümer:innen tun, wenn trotz adäquater Bemühungen keine langfristigen und Mietverträge mit nachhaltigen Erträgen in Bestandsbauten abschliessen lassen?**

Text: Gabriela Schmassmann

# 15

% Leerstände in 1A-Lagen

# 25

% Leerstände in 1B-Lagen

Jedes von einem solchen Umbruch betroffene Objekt ist einzigartig – das ist Besonderheit und grösste Herausforderung gleichermaßen. Für den/die Eigentümer:in gilt: Faktoren wie Rendite, Innovation, Weitsicht und Vernunft immer wieder auf einen Nenner zu bringen.

## Beispiel aus der Praxis

Am nachfolgenden Beispiel soll aufgezeigt werden, wie eine Liegenschaft, die auf Retail ausgelegt ist, umgenutzt werden kann. Dabei sollen auch die Grenzen des Machbaren und Sinnvollen dargelegt werden. Wichtig scheint, dass sich Eigentümer:innen mit ihren Liegenschaften auf eine Art Reise

begeben, bei der finanzielle Aspekte genauso berücksichtigt werden wie die zukünftige Ausrichtung respektive geplante Nutzungen.

## Ausgangslage

Das Geschäftshaus warf für die Eigentümerin lange eine ordentliche und nachhaltige Rendite ab. Mieter waren die OVS sowie die Vögele Shoes. Als Folge der Veränderungen im Markt schlossen sie über die Zeit unrentablen Filialen; OVS zog sich gar ganz aus dem Schweizer Markt zurück. Anfang 2020 erfolgte die Rückgabe der Flächen an die Eigentümerin. Nebst den Ladenflächen wurden im Aussenbereich 20 Parkplätze frei sowie ein Annexbau. Die Eigentümerin



war zum Handeln gezwungen; Bewertungen in Varianten wurden in Auftrag gegeben. Der beauftragte externe Bewerter zeigte verschiedene Szenarien auf. Die meisten wurden aufgrund der regionalen Marktlage respektive dem einhergehenden Risiko verworfen.

### **Drei Beispiele aus der Variantenstudie herausgepickt**

**Neue Wohnbaute:** Sie hätte eine attraktive Alternative zum jetzigen Bau dargestellt. Allerdings weist Huttwil bereits heute eine sehr hohe Leerstandsquote in diesem Segment auf.

**Alterswohnungen:** Diese Variante in Kombination mit einem Ärztezentrum scheiterte an der Einzelmaske des Arztes, der sich kurz vor Projektstart zurückzog.

**Parkplätze:** Eine Vermietung von Parkplätzen an Dritte wie P+R, die Interesse zeigten, wurde aus Ertragsgründen verworfen.

### **Der Entscheid**

Durch die Anfrage eines Ingenieurbüros, das im Begriff war, mit einem örtlich ansässigen Büro zu fusionieren, wurde die Idee von Büroräumen angeschoben. Einige Verhandlungen später konnte ein langjähriger Mietvertrag über die gesamte Liegenschaft

abgeschlossen werden. Die Liegenschaft wird im Rohbau II zur Verfügung gestellt; der Innenausbau erfolgt durch die Mieter selbst. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses stand das Gebäude bereits seit zwei Jahren leer und generierte vor allem eins: Kosten.

### **Entscheidungsgrundlagen**

Diese Lösung scheint bestechend einfach. Für den Eigentümer bedeutete sie: Entscheid für einen neuen Lebensabschnitt der Liegenschaft. Relevant waren eine nachhaltige Rendite, die Verwendung von ebensolchen Materialien sowie die Berücksichtigung des örtlichen Gewerbes bei der Vergabe von Arbeiten. Die Immobilie in Huttwil gehört zu einem gemischten Portfolio, das auf baulicher Ebene kontinuierlich



Es wird vermehrt online eingekauft. Entsprechend verlagern viele Retailgeschäfte ihr Angebot ins Netz, der Leerstand von innerstädtischen Ladenflächen nimmt entsprechend zu.

in Richtung der Verwendung von nachhaltigen Materialien entwickelt werden soll. Finanziert wird die Erneuerung durch bestehende Mittel aus dem Portfolio selbst.

### **Entwicklungs- und Bauphase**

Einen ersten Entscheid über die Qualität der Baute fällt ein erfahrener Bauherrenberater aufgrund der sichtbar verbauten Materialien, dem Erstellungsjahr und der (Ab-)Nutzung über die Zeit. Zusammen mit den Ergebnissen des Statikers und jenen des Gebäudediagnostiker (Schadstoffbeprobung) konnte ein abschliessender Entscheid gefällt werden. Aus den Daten erstellte der Bauherrenberater vorerst ein 3-D-Modell, das durch den Architekten vertieft ausgearbeitet wurde.

Infoanlass  
3.11.2022  
16.1.2023  
online

# Werden Sie zum Immobilienprofi

## Entdecken Sie unsere berufsbegleitenden Weiterbildungen:

- MBA Real Estate Management
- CAS in Immobilien: Bewertung & Marketing
- CAS in Immobilien: Internationales & Digitales Management
- CAS in Immobilien: Corporate Finance & Recht
- DAS Immobilienmanagement
- DAS Finanzen & Recht im Immobilienmanagement
- Weiterbildungskurse zu verschiedenen Themen, z.B. Smart Cities

Erfahren Sie mehr:  
[www.zhaw.ch/abf/rem](http://www.zhaw.ch/abf/rem)

## vas-SEMINAR 2022



Unser nächstes vas-SEMINAR bieten wir wieder in Form  
eines Workshops an. Zur Auswahl stehen zwei Termine:

**Dienstag**  
**25. Oktober 2022**  
8.30 bis 12.30 Uhr

**Donnerstag**  
**24. November 2022**  
13.00 bis 17.00 Uhr

zum äusserst spannenden Thema:

## Ist der neue Lageklassenschlüssel das Ei des Kolumbus?

**Referent: Heinz Lanz, Immobilienökonom**

Gleiches Thema an beiden Terminen.

Seminar-Inhalt und Anmeldeformular auf [www.vas-aec.ch](http://www.vas-aec.ch)

**Jetzt  
Termin  
buchen!**

Beschränkte  
Teilnehmerzahl.



Jedes von einem solchen Umbruch betroffene Objekt ist einzigartig – das ist Besonderheit und grösste Herausforderung gleichermaßen.



Der Gebäudekomplex wurde bis auf die Tragekonstruktion (Decke/Böden, Säulen, Treppenhaus mit Liftschacht) zurückgebaut. Im Zuge des Rückbaus wurde der Asbest – die Beprobung begab eine leichte Belastung – fachgerecht entsorgt. Eine Belastung durch andere Schadstoffe wie PCB (polychlorierte Biphenyle) oder PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) konnte ausgeschlossen werden.

**Grundsubstanz:** Die aus Beton und in Ständerbauweise erstellte Grundstruktur wurde freigelegt und auf Schäden untersucht. Die Instandstellungen an der Tragestruktur waren geringfügig und für die Bewertung nicht relevant.

**Hülle:** Der Aufbau der Aussenhülle des Hauptgebäudes erfolgte mittels Holzbau und einer hinterlüfteten Holzschalung. Der Annexbau, der aus einem einstöckigen Gebäude mit partiellem Untergeschoss besteht, konnte mittels Aussenwärmedämmung mit Putz auf einen vernünftigen energetischen Stand gebracht werden. Das Flachdach wurde über die gesamte Liegenschaft neu abgedichtet, wies zum Zeitpunkt der Erneuerung jedoch keine augenscheinlichen Schäden oder Mängel auf.

**Installationen:** Sämtliche Installationen wie Sanitär, Bodenheizung und Elektro wurden ersetzt; die Heizleistung erfolgt neu über eine Luft-Wasser-Pumpe. Die Bohrung einer Erdsonde war auf diesem Grundstück nicht möglich; der Entscheid für Fernwärme hätte grössere Erdarbeiten nach sich gezogen.

**Ausbau:** Dem Mieter wurde die Liegenschaft im Rohbau II übergeben; der Mieter installierte eine Photovoltaikanlage.

**Umgebung:** Sämtliche Zuleitungen zur Immobilie wurden im Zuge der Gesamterneuerung ersetzt.

Ein weiteres Ziel der Erneuerung war die Gleichschaltung der künftigen Erneuerungszyklen der beiden Gebäudeteile. Der Mietvertrag hatte dahingehend Einfluss auf die verbauten Materialien, dass ein Vertrag über zehn Jahre mit einer echten Option von zehn Jahren sowie ein nicht im Grundbuch eingetragenes «Vorkaufsrecht».

#### Fokus Bewertung

Oft erhält ein:e Bewerter:in als Basis für die Eruiierung des Werts einer Liegenschaft nur ein Minimum an Informationen wie Grundbuchauszug, Mieterspiegel und unvollständige Daten zu den Erneuerungen der Vergangenheit. In diesem Fall gibt es eine fundierte Dokumentation, auf die auch zu einem späteren Zeitpunkt jederzeit zurückgegriffen werden kann.

**Gabriela Schmassmann**  
fma solutions gmbh, Pfäffikon SZ  
MAS FHO Real Estate Management  
Valuation  
dipl. Immobilientreuhänderin Dozentin an verschiedenen Bildungsinstitutionen, darunter SIREA

#### DURCH DEN SCHÄTZER ZU BEANTWORTENDE FRAGEN

Was bedeutet eine Grundsubstanz in ihrem ursprünglichen Zustand in Kombination mit neuer Hülle?

Welchen Einfluss haben Installationen und Ausbauten auf dem neusten Stand der Technik, die die alte Tragekonstruktion eingebaut sind? Wie kann gewährleistet werden, dass in die Wertermittlung die entsprechenden Daten und Baujahre einfließen?

Darf ein nachhaltiger Ertragswert mit heutiger Nutzung gerechnet werden oder ist die Erneuerung auf einen spezialisierten Mieter ausgerichtet?

Ein adäquater Reproduktionswert für die zeitliche Entwertung respektive den Unterhaltsstau der Liegenschaft ergibt sich u.a. durch die entsprechende Entwertung der Grundsubstanz. Letztere wird je nach Ansatz in der Bewertungslehre erst sehr spät in die Entwertung mit einbezogen oder gänzlich vernachlässigt.

In der Ertragswertschätzung kann in Huttwil mit einer nachhaltigen Miete gerechnet werden. Aufgrund des Stützenrasters steht einer weiteren Umnutzung nichts entgegen. Auch Retailflächen wären wie ursprünglich vorgesehen wieder möglich – eine gute Ausgangslage für eine gelungene Umnutzung. Nebst allen Informationen, die vorgelegt werden, bleiben das geübte Auge und die Erfahrung des Bewertenden. Er:sie kann über die Architektur und weitere Hinweise Erkenntnis gewinnen und den Wert entsprechend ermitteln.

# EINMAL SCHÄTZEN, BITTE!

**It's showtime! Konzerthallen, ob klein oder gross, tragen viel zur kulturellen Vielfalt bei. Und sie sind wertvoll identitätsstiftend. Ortsnamen wie Montreux oder Hunziken werden sofort mit Musik in Verbindung gebracht.**

Zusammengestellt von Jürg Aegerter



### 3 LUGANO: LAC LUGANO ARTE E CULTURA

Das riesige Gebäude steht auf dem Grundstück des ehemaligen Hotels Palace. Es beherbergt ein Museum (Museo d'Arte della Svizzera italiana) und einen Theater- und Konzertsaal. Dieser Saal gehört zu den modernsten der Schweiz und bietet auf einer Fläche von 800 m<sup>2</sup> bis zu 1000 Sitzplätze.

Wie gross ist das Volumen des Gebäudes?

### 2 STANS: CHÄSLAGER

Im Stanser Chäslager gibt es alles – ausser Käse. Das Gebäude auf dem Höfli-Areal wurde 1856 gebaut und steht unter Denkmalschutz. Seit 40 Jahren veranstaltet der Verein «Chäslager» Konzerte, Theatervorstellungen, Filmabende, Lesungen und Ausstellungen. Ein fester Wert in der zentralschweizer und nationalen Kulturszene.

Wie lange besteht das Chäslager in Stans als Verein?





### 1 MONTREUX: CASINO

Am 4. Dezember 1971 schießt im Casino Montreux ein Besucher eines Konzerts von Frank Zappa mit einer Leuchtpistole in die Luft – und löst den wohl berühmtesten Brand der Musikgeschichte aus. Auch die britische Hardrockband Deep Purple war unter den Gästen und wurde Zeuge des Flammeninfernos. Unter diesem Eindruck schrieb die Gruppe später den Welthit «Smoke on the Water».

Wie hoch war der Sachschaden des Brandes?



© Alain Bertex



© Peter Hummel

### 4 THUN: CAFÉ-BAR MOKKA

Thun ist kaum mehr denkbar ohne die kulturelle Café-Bar Mokka. Die Geschichte des Lokals ist bewegt und eng mit dem Berner Mundartrock verbunden. Stammgast war Polo Hofer mit Rumpelstilz oder seiner Schmetterband. Züri West, Span und andere grosse Namen der Schweizer Musikszene traten hier auf, erst kürzlich Bühne Huber gemeinsam mit Stephan Eicher.

Wie viele Konzerte fanden im Café-Bar Mokka bereits statt?



© Mokka, Thun

### 5 RORSCHACH: INDUSTRIE36

Rorschach am Bodensee ist geprägt von seiner Vergangenheit als Industriestadt. Noch immer wird hier viel produziert. In unmittelbarer Nachbarschaft der Glacé-Fabrik Frisco wurde unlängst eine neue Konzertlocation eröffnet: Industrie36. Der Ort lockt Grössen aus der lokalen und der internationalen Musikwelt nach Rorschach und überrascht mit einem vielfältigen Messe- und Eventprogramm.

Wie viele Plätze bietet die Konzertlocation auf 500 m<sup>2</sup>?

Lösung: 1 180 000 Kubikmeter 2 55 Jahre 3 10 Millionen Franken 4 über 3000 5 450 Plätze



# LA VECCHIA CASUPOLA NEL CUORE DI ZURIGO

**Il 19 agosto 1898 la città di Zurigo approvava con riserva la costruzione di diversi nuovi edifici a Zurigo III. I progetti erano stati presentati dall'impresario edile H. Frech, come si evince dal timbro.**

**Gli originali, pur danneggiati a causa del logorio del tempo, trasmettono qualcosa che nessuna versione moderna, per quanto fotorealistica, è in grado di esprimere: la maestria artigiana del loro autore e la passione per il suo lavoro. Nota bene: l'attuale 4° distretto, il Chreis Cheib, all'epoca si chiamava Zurigo III.**

Appena ottenuto il permesso di costruire, iniziarono subito i lavori di esecuzione delle opere in progetto. L'anno successivo erano già terminati. Si trattava di cinque case plurifamiliari edificate una accanto all'altra. Quella che interessa a noi, con una superficie di ca. 100 m<sup>2</sup>, ha un piano seminterrato, un piano dedicato all'attività commerciale, quattro piani superiori, ciascuno con un appartamento, due piani mansardati, di cui uno con un altro appartamento. Il tutto su 200 m<sup>2</sup> scarsi di superficie del terreno – solo per la casa di cui ci stiamo occupando. L'opera di un artigiano del XIX secolo per la densificazione urbana. La casa trovò subito un acquirente: in base all'atto di compravendita datato 30 settembre 1899, Emil Hirzel, di professione macellaio, pagò 58000 franchi per la casa con cantina con soffitto a volta. È rimasta nella famiglia per 124 anni prima di cambiare proprietario.

## **Numeri da circo per ottenere il valore**

Questo periodo così lungo ci spinge a riflettere. Cominciamo dal deprezzamento. Sappiamo che ne esiste più di uno, perlomeno a livello concettuale: il deprezzamento dovuto all'età dell'immobile, il deprezzamento economico, il deprezzamento tecnico. Sono state formulate molte teorie su come quantificarlo. Chi ha seguito un corso di formazione o aggiornamento in valutazione si ricorderà di certo i numeri da circo in

materia matematico-finanziaria per arrivare a un presunto valore attuale detraendo le opere e gli impianti dal nuovo valore, oppure, con un ragionamento ancora più perverso, per determinare un accantonamento annuale puramente ipotetico.

Oltre a queste acrobazie matematiche, esiste una letteratura ricca e variegata sul numero di anni in cui porte, vasche da bagno od opere da lattoniere in rame, ferro o lamiera in cromo-nichel assolvono regolarmente la loro funzione. Se la nostra casa plurifamiliare nel 4° distretto di Zurigo fosse stata oggetto di un simile trattamento, fino ad oggi si sarebbe dovuta spendere la somma di CHF 1,1 mln.<sup>1</sup>: già solo in nome del bel concetto di *rinnovamento ciclico* – d'obbligo almeno quattro-cinque volte nell'arco di 124 anni, e ogni volta al 50% del valore a nuovo dell'edificio. La nostra vecchia casa non ha dovuto patire tutto questo.

## **Disconnesso da qualunque realtà**

Dalle informazioni di cui disponiamo, sappiamo che nel 1936 sono stati realizzati nuovi bagni e installate le vasche da bagno. Con i successivi interventi si è passati dal carbone all'olio combustibile e infine al gas per il riscaldamento. Le finestre con affaccio sulla strada sono state sostituite un'unica volta con altre dotate di vetrate isolanti. Di quando in quando, durante i rari cambi di inquilini, sono state ritinteggiate

le pareti o sostituita la cucina o il frigorifero. Tradotto in cifre arriviamo a circa 200000 franchi, un quinto della somma riportata sui libri di testo. Per farla breve: l'approccio basato sul deprezzamento non è altro che nutrimento per la mente dei teorici amanti della profilazione. Disconnesso da qualunque realtà.

E adesso occupiamoci dell'evoluzione del valore della nostra vecchia casa. Non è possibile un confronto con l'andamento del carovita o con un indice dei prezzi attendibile per mancanza di dati che arrivino fino all'anno di costruzione. Fahrländer e IAZI non esistevano ancora, mentre i dati della Banca nazionale e dell'Ufficio federale di statistica arrivano al massimo al 1914. Partendo dal prezzo di acquisto di 58000 franchi del 1898, notiamo che dal 1898 al 2022 il valore dell'immobile è cresciuto del 9843 per cento. L'aumento di valore in base all'interesse semplice – non l'interesse composto – è stato del 76% annuo. Non male, come risultato.

Gli inquilini, il vero motore di questo generatore di valore, continuano a ritenersi soddisfatti del rapporto qualità-prezzo dei loro appartamenti. Oggi il più longevo di questi contratti di locazione dura da 39 anni. Gli attuali canoni si posizionano anche al di sotto del quantile del 10% degli affitti di mercato del 2022. Con ciò viene pienamente rispettato lo standard di sviluppo. Il passaggio di proprietà dell'immobile, appena perfezionato, ha disorientato gli inquilini

lini. Ciò che può succedere con questo tipo di immobili viene spesso evocato dai titoli dei giornali che gridano alla speculazione. Tuttavia è inevitabile che nella nostra vecchia casupola prima o poi si presenti uno stuolo di artigiani e operai: di interventi di ristrutturazione ne ha davvero bisogno.

### **È richiesta una buona dose di competenze in materia edilizia**

E questo ci porta al prossimo punto: la procedura di vendita vera e propria. L'incaricato ha dovuto riflettere sul prezzo di vendita da applicare e sull'uso ottimale più adatto per definirlo. Una cosa è certa: non ha voluto orientarsi sulla valutazione della Banca cantonale di Zurigo del 2017, da cui risultava un valore di mercato di CHF 3,36 milioni. Sebbene metodologicamente corretta, la perizia era troppo datata e non prendeva in considerazione le dinamiche di mercato degli ultimi anni; per di più non teneva conto del potenziale di sviluppo del secondo piano mansardato a sinistra. Una valutazione speculativa – abbellire un po' a basso costo e rivendere a peso d'oro sotto forma di appartamenti in comproprietà – era fuori discussione. Si è preferito avanzare ipotesi serie per l'edificio: il primo intervento di ristrutturazione a beneficio degli inquilini solo dopo circa due anni dal passaggio di proprietà, un risanamento totale comprensivo di ampliamento della zona mansardata con elevati standard di costruzione, più la realizzazione di balconi sul lato sud, lavatrice e asciugatrice in colonna in ogni appartamento. Come contropartita un valore locativo posizionato sul quantile del 70% per le nuove locazioni. Il risultato della valutazione è diventato il prezzo minimo della procedura di offerta a una sola fase. Per l'immissione sul mercato sono stati pubblicati due annunci, a cui hanno risposto 35 interessati. Nessuna piattaforma Internet. Leggendo attentamente la documentazione di ven-

dità, appariva subito evidente che per questo immobile è richiesta una buona dose di competenze in materia edilizia, o perlomeno che è tassativo non avere paura di gestire un grosso cantiere. L'offerta selezionata alla fine era del 10% superiore al risultato della valutazione. Proveniva da un nome di spicco del mondo della valutazione. No, non si tratta di Canonica, né di ..., e neppure di ... Staremo a vedere cosa farà effettivamente di questo immobile.

### **L'arma in più degli astrofisici rispetto ai valutatori**

Concludiamo con l'imposta sugli utili immobiliari – per il venditore l'ultimo atto della vendita. Nel Canton Zurigo, per un immobile per il quale il diritto di proprietà è in essere da oltre vent'anni, l'imposta viene calcolata come la differenza tra il prezzo di vendita ottenuto e il valore del bene retrodatato di vent'anni, al netto degli investimenti incrementativi del valore e delle spese



La nostra vecchia casa non ha dovuto patire tutto questo.



di vendita. L'inghippo sta nel determinare tale valore. Le autorità tributarie comunali hanno escogitato una prassi insolita, il cui unico vantaggio sta nel fatto che è comprensibile per tutti i comuni mortali – contrariamente ai modelli edonistici – e non richiede capacità di calcolo che vadano oltre a quelle di uno studente delle superiori. Tutto il resto è ben lontano da una valutazione accettabile secondo gli standard odierni.

L'autorità fiscale di Zurigo usa il metodo del valore misto – orrore! –

questo infelice mix tra valore reale e valore reddituale che, secondo lo Swiss Valuation Standard non rispecchia più le best practice della moderna valutazione ed è inadatto a determinare il valore di mercato o commerciale. In assenza di conoscenze approfondite, l'orsignori e l'orsignore del fisco determinano ancora il valore reale sulla base del valore indicizzato dell'assicurazione immobiliare, e di un deprezzamento sommariamente schematico che, nella fattispecie, è stato fissato al 30% della nostra casa di 124 anni. Seguire un corso SIREA o SIV almeno consentirebbe di limitare i danni – e i super-guru della direzione finanziaria potrebbero impartire la loro benedizione a un cambiamento delle prassi. Sarebbe ancora meglio se la corte di appello tributaria desse prova di autorità e pronunciasse l'ultima parola sulla questione.

Per gli astrofisici la strada è tutta in discesa: infatti già oggi sanno che nell'arco di 2,5 miliardi di anni Marte sarà completamente disgelato. Il semplice valutatore si accontenterebbe di sapere che tassazione annua ipotizzare per il 2023 se per la sua valutazione DFC non sceglie la rappresentazione reale ma quella nominale.











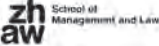
<sup>1</sup> Il metodo di calcolo si basa sull'indice dei prezzi all'ingrosso per categorie di merce e sull'indice dei prezzi al consumo per categorie di bisogni 1813-1992, sull'indice svizzero dei salari (fonte: Historische Statistik der Schweiz, <https://hssso.ch/de/2012/h/1>) e sull'indice zurighese dei costi di costruzione delle abitazioni.



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

# JETZT WEITERBILDEN

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

Hochschule	 <b>CAS IMMOBILIEN-BEWERTUNG</b>	 <b>CAS IMMOBILIEN-ENTWICKLUNG</b>	 <b>CAS IMMOBILIEN-MANAGEMENT</b>	 <b>MBA REAL ESTATE MANAGEMENT</b>
<b>MASTER IN REAL ESTATE</b>				
 Berner Fachhochschule	20. Oktober 2022 – 22. Juni 2023 Schultag <b>Donnerstag</b>	26. August 2022 – 13. Januar 2023	20. Januar 2023 – 1. Juli 2023	 <p><b>INFOABENDE?</b> Via Website des jeweiligen Anbieters oder auf <a href="http://www.sirea.ch">www.sirea.ch</a>.</p>
 Lucerne University of Applied Sciences and Arts <b>HOCHSCHULE LUZERN</b>	18. Oktober 2022 – 20. Juni 2023 Schultag <b>Dienstag</b>			
 Fachhochschule Nordwestschweiz	21. Oktober 2022 – 23. Juni 2023 Schultage <b>Freitag/Samstag</b>			
 Ostschweizer Fachhochschule	10. Februar 2023 – 7. Juli 2023 Schultage <b>Freitag/Samstag</b>	26. August 2022 – 16. Dezember 2022 Schultage <b>Freitag/Samstag</b>	3. Februar 2023 – 30. Juni 2023 Schultage <b>Freitag/Samstag</b>	
 University of Applied Sciences and Arts of Southern Switzerland <b>SUPSI</b>	11 ottobre 2022 – 30 maggio 2023 giorno di scuola <b>martedì</b>		30 settembre 2022 – 31 marzo 2023 giorno di scuola <b>venerdì</b>	
 School of Management and Law				

**Unsere Fachhochschulen**

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

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

**HSLU** Hochschule Luzern, Technik und Architektur, **Horw**

**OST** Ostschweizer Fachhochschule, Weiterbildungszentrum OST **St.Gallen** (vormals FHS)

**SUPSI** Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana, Department for Environment, Constructions and Design, **Mendrisio**

**ZHAW** Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften, **Winterthur**

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



**Weiterbildungskurse bis Sommer 2023**

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

# HERAUSGEPICKT: ZWEI SIREA-MASTER- ARBEITEN

Ganze Arbeiten auf  
[www.valuation.swiss/wissen](http://www.valuation.swiss/wissen)



---

## **ENERGETISCHE SANIERUNG VON WOHNHÄUSERN – TRANSPARENZ FÜR DIE EIGENTÜMERSCHAFT VON DER INVESTITION BIS ZU DEN NUTZUNGSKOSTEN**

Autoren:

Fabian Eberle und Christian Grüninger,  
OST – Ostschweizer Fachhochschule

Der Gebäudepark Schweiz weist einen hohen Sanierungsbedarf aus. Über eine Million Gebäude sind sanierungsbedürftig und haben hinsichtlich Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Ausstoss Verbesserungspotenzial. Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen Eigentümer und Eigentümerinnen mit Förderbeiträgen bei Massnahmen zur Verbesserung der Aussenhülle, der Heizungsanlage oder bei der Installation von Photovoltaikanlagen. Die Mehrkosten der energetischen Massnahmen lassen sich über die Jahre anhand der niedrigen Betriebskosten amortisieren. Stimmt die Reihenfolge der geplanten Massnahmen und wird das Nutzerverhalten auf die Neuerungen angepasst, ist eine energetische Sanierung gewinnbringend – in Bezug auf die Wohnqualität, aber auch in wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht.

## **FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN DER REVISION DES RAUM- PLANUNGSGESETZES (RPG) ANHAND DER MUSTERGEMEINDE DIEPOLDSAU**

Autoren:

Lorenz Hutter und Ina Renetzedler,  
OST – Ostschweizer Fachhochschule

In der Folge der Abstimmung zur Revision des RPG im Jahr 2013 mussten Bund, Kantone und Gemeinden ihre Baugrundlagen anpassen. Die Masterarbeit beleuchtet die finanziellen Auswirkungen auf die Mustergemeinde Diepoldsau SG. Grundlagen für ihre Analyse sind der Zonenplan und das Baureglement. Die Studie beschränkt sich auf die Wohnzone der Gemeinde. Beleuchtet werden unter anderem die folgenden Themen: finanzielle Auswirkungen auf die Landpreise, gesellschaftlicher Widerstand gegen Verdichtung und Siedlungsentwicklung, ökologische Folgen der Verdichtung sowie ökonomische und politische Einflüsse. Die beiden Autoren kommen zum Schluss: Verdichten bedeutet eine höhere Ausnutzung, nicht jedoch zwingend eine Wertsteigerung.





**SIREA:  
ERFOLGREICHER MBA-ABSCHLUSS**  
Wir gratulieren den Absolvent:innen  
des MBA Real Estate Management.

Von links: Patrick Preisendanz, Katja Blumer, Lukas Kruppe, Eveline Soliva (Studiengangleiterin), Kevin Knörr, Robine Baumgartner, Danilo Altieri, Elena Berta, Jonathan Kischkel. Ebenfalls abgeschlossen hat Daria Züger (nicht auf dem Bild).

**SIREA: ERFOLGREICHER CAS-ABSCHLUSS**  
SIREA gratuliert den erfolgreichen Teilnehmern des  
CAS Immobilienbewertung 2021/22



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

**BFH Berner Fachhochschule für Architektur, Holz und Bau, Burgdorf**  
Aeschbacher Adrian  
Affolter Lorenz  
Agatic Ivon  
Ammann Christoph  
Begré Dimitri  
Fischer Ivan  
Heiniger Pascal  
Hofer Harald

Kamberi Mustafë  
Kobi Anna  
Kurt Stefan  
Lehmann Patrick  
Leuthold Nik  
Mettler Pascal  
Neuhaus Peter  
Reist Raphael  
Salvisberg Philippe  
Scheibli Michael  
Sieber Sandro

Soland Gabriële  
Strässle Dominic  
Sufrin Carole  
Wohlgensinger Raphael  
Wolf Daniel  
Wyss Remo  
Zimmermann Haepke Marc  
Zocco Ilario

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

Aenishänslin Christina  
Bärtschi Daniel  
Labhart Felix  
Lehner Johanna  
Mauchle-Kühner Sabine  
Pfeifer Bianca  
Samardzija Ivona  
Schenker Luzia  
Schweizer Christian  
Stebler Nicole  
Wyssbrod Marco  
Zaugg Florian  
Zeisel Daniela  
Zöbelin Thorsten



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



OST Ostschweizer Fachhochschule, St.Gallen

**OST Ostschweizer  
Fachhochschule, St.Gallen**

Al Haar Ali  
Altherr Christian  
Borter Muriel  
Brunner Livia  
Bühler Thomas  
Dietrich Raphael  
Frei Nicole

Gächter Virginia  
Greinacher Nicolas  
Häfliger Martin  
Hartmann Katharina  
Hinnen Anja  
Keller Sabrina  
Müller Vanessa  
Ott Pascal  
Plattner Angela

Rüegg Timo  
Russo Samira  
Soldati Pascal  
Spirig Ramona  
Vata Sejdijaj Donika  
Vukovic Nikola  
Wild Marcel

**HSLU Hochschule Luzern,  
Technik und Architektur,  
Horw**

Albala Melvin  
Blatter Alexander  
Deschler Franziska  
Grossi Fabian  
Grunder Daniel  
Haefeli Marco  
Hafen Corinne  
Hauri Roland  
Imlig Rudolf  
Kurmamm Ruth  
Lesmann Iris  
Peter Thomas  
Rüegg Pascal  
Salutt Günther  
Schilter Andreas  
Schmid Christian  
Schmid Katja  
Schnurrenberger Michael  
Schweizer Luca  
Tran Minh  
Viert Valentin  
Wettstein Yves



HSLU, Hochschule Luzern, Technik & Architektur, Horw



Silvan Mohler  
Presidente SIV

## CIAO A TUTTI!

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

**Firework?** In effetti, il 2022 è iniziato col botto per la SIV. Parole chiave: il quaderno metodologico SIREA, il libro «Immobilienökonomie» e il nostro nuovo sito web. Tutti nella stessa direzione. Grazie! Di motivi per rallegrarci e festeggiare ne abbiamo in abbondanza.

**What's next?** I nostri desideri e i nostri obiettivi sono risaputi: come associazione vogliamo mantenere la nostra indipendenza per poter reagire con prontezza. Per quanto riguarda gli attuali sviluppi, continuiamo a vigilare e a proporre temi, oltre a fornire un contributo in materia di dottrina e conoscenze nel mondo della valutazione. La collaborazione con altri player si traduce in un arricchimento reciproco. Ma, soprattutto, vogliamo offrire a valutatrici e valutatori una piattaforma e gli strumenti per il loro lavoro, e una voce per rappresentarli.

**Showtime!** Dopo lo spettacolo il pubblico reagisce con gli applausi o con i fischi. Una reazione sincera e diretta. È ciò che mi auguro anche per la SIV. Possiamo cominciare subito, ad esempio con il feedback su Zoom o sulle nostre altre pubblicazioni, magari anche da parte dei soci più giovani. Per noi questa può diventare un'occasione per migliorarci. E per la SIV stimoli da cui trarre profitto.

Partecipate subito al nostro sondaggio.  
Spero di risentirvi presto!

Il vostro



[www.siv.ch/sondaggio](http://www.siv.ch/sondaggio)

## CRESCE LA COMMUNITY SIV

La SIV saluta questi nuovi Membri dell'associazione al 30 giugno 2022:

### Membri individuali

Hugo Alchenberger, Oberkulm

David Erny, Basel

Corina Gerber Höck, Domat/Ems

Radek Rukat, Basel

Lara Schefer-Klingler, Walenstadt

Andreas Schilter, Dr. iur., Zug

Christian Schweizer, Obergösgen

Marc Wegelin, Aadorf

Alexi Weishaupt, Liestal

Daniel Widmer, Zürich

### Membri aziendali

Casielo GmbH, Au

CASILIA GmbH, Eschlikon

HOAG Immobilien AG, St.Gallen

onesta Immobilien Treuhand AG,  
Schaffhausen

RL Immo GmbH, Oberriet

Schwyz Kantonalbank, Schwyz  
stilwerk architektur & bauberatung  
GmbH, Nebikon

Sturzenegger Immobilien AG,  
Zürich

Uhr & Partner Immobilien AG,  
Bangerten

Zollinger Immobilien

Vermarktungen AG, Gümligen





Il centro visitatori «Schindler City Center» di Ebikon LU offre una panoramica delle soluzioni e dei servizi di Schindler Aufzüge AG su quattro piani.

## PRENDETE NOTA

### L'importanza dell'ISOS per la valutazione

Il 9 giugno 2022 le valutatrici e i valutatori SVIT e SIV hanno unito le loro forze in occasione del secondo evento ERFA presso la OST, l'Università di scienze applicate della Svizzera orientale, a San Gallo. È intervenuto come oratore esterno Christof Helbling, architetto comunale della città di San Gallo, che ha spiegato l'importanza dell'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale ISOS per la valutazione immobiliare. Un tema finora poco presente per tante valutatrici e valutatori. Ma le conclusioni non lasciano adito a dubbi: a volte l'ISOS può risultare determinante per una valutazione. Insieme al vivace dibattito che ne è seguito, anche la pausa aperitivo è stata un'ulteriore occasione di scambio tra colleghe e colleghi. Unanime il parere delle valutatrici e dei valutatori partecipanti, e degli organizzatori Ivo Hangartner (membro del Consiglio direttivo BEK) e Silvan Mohler (Presidente della SIV): uno scambio di esperienze come questo vale oro. Il prossimo evento ERFA insieme alle valutatrici e ai valutatori SVIT è già in programma per la primavera 2023 a Zurigo. Vi comunicheremo le date precise.

## SIV LIVE

### Dal 1874 leader del mercato degli ascensori e scale mobili – e la SIV nel bel mezzo

Ogni giorno grazie a Schindler si muovono un miliardo e mezzo di persone – in ascensore, sulle scale mobili e sui marciapiedi mobili. Quali sono le origini di questa impresa svizzera di successo e con che filosofia intende affrontare il futuro lo scopriremo venerdì 28 ottobre 2022 in occasione del nostro evento SIV live per i soci. Per iscriversi: [info@siv.ch](mailto:info@siv.ch). In chiusura sarà offerto un aperitivo.



Il vincitore del concorso della rivista «Nella giungla» è:

Julian Pelloux di Comptoir Immobilier SA di Ginevra.

Lo ringraziamo per la sua dichiarazione di architettura-giungla urbana e speriamo che gli piaccia indossare l'orologio.

## FOCUS SULL'INFLAZIONE

Il 5 maggio 2022, alla presenza di 44 soci SIV, al Grand Resort di Bad Ragaz si è tenuta l'assemblea dei soci durante la quale sono stati approvati il bilancio 2021, la relazione annuale, la relazione della società di revisione e il budget 2022. David Gianinazzi lascia il Consiglio dopo una permanenza in carica di otto anni (il massimo previsto). A lui va il nostro sentito ringraziamento per il suo impegno. Come nuovo rappresentante della sezione SIV SI i presenti hanno eletto Stefano Specht, a cui diamo il benvenuto. Sono state respinte le istanze di modifica statutaria della SIV in rapporto alla direzione SIREA per una futura assemblea ibrida da tenersi a partire dal 2023, nonché per la riduzione dei contributi associativi per i membri singoli senza certificazione ISO. Petra Gerlach, responsabile dell'unità organizzativa Analisi finanziarie della Banca Nazionale Svizzera, ha tenuto un intervento in cui ha illustrato le ragioni alla base dell'attuale spinta inflazionistica, il ruolo delle banche centrali in questo contesto e le ripercussioni dell'inflazione sui prezzi immobiliari.

Segnatevi la data

La prossima assemblea dei soci è in programma il 27 aprile 2023.



**Milos Mitrovic, responsabile del settore immobiliare della Svizzera nord-occidentale presso la BDO SA, una laurea in economia aziendale e un attestato professionale federale di valutatore immobiliare, è docente SIREA specializzato in valutazione e sviluppo immobiliare, oltre che membro della SIV e SVIT.**

## MILOS MITROVIC

---

### **Cosa la fa ridere di gusto?**

Rido soprattutto quando mi trovo in situazioni dove non esistono fobie da contatto: il tipico umorismo nero.

### **E cosa invece le dà ai nervi?**

L'emarginazione e le restrizioni dovute alla diversità di mentalità e di opinioni.

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

Dato che nel tempo libero mi piace arrampicare, vorrei avere i superpoteri di Spiderman.

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

Ammiro le persone dotate di una disciplina ferrea e della capacità di mettere la propria vita al servizio di un'ideolo-

gia. Nel mio caso però preferirei sfruttare queste qualità fuori dalle mura del convento.

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

Valutare per me significa essere assolutamente certo di due elementi. Il primo: essere consapevole che la mia valutazione non è l'unica corretta. Il secondo: essere sicuro di avere applicato con sufficiente spirito critico tutti i metodi e i parametri in fase di valutazione.

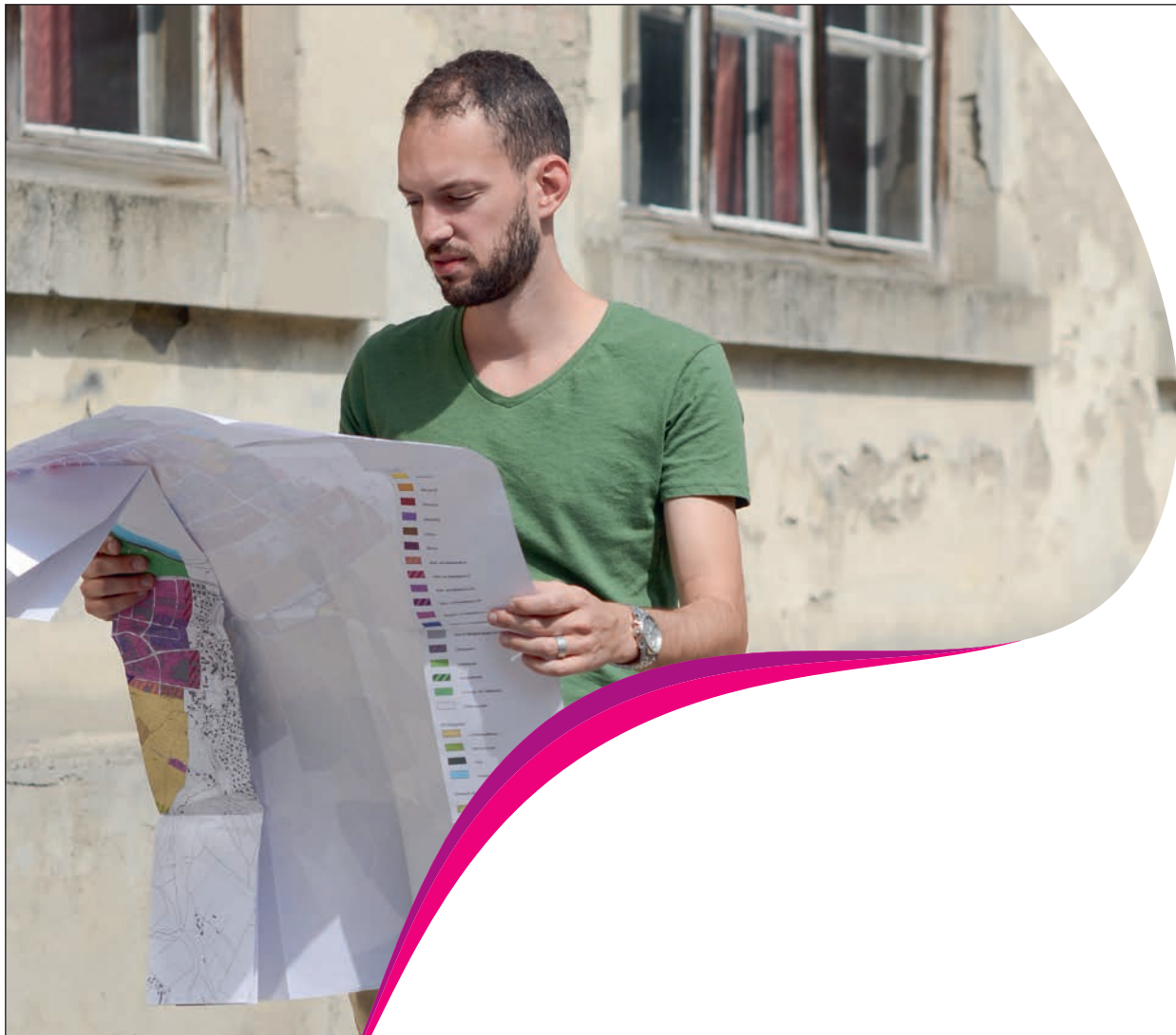
### **Cosa consiglia alle nuove leve nel settore della valutazione immobiliare?**

In futuro sarà sempre più richiesto un profilo interdisciplinare, ad esempio la valutazione abbinata alle scienze naturali. Il valutatore immobiliare ha molti

punti di contatto con diversi settori. Il mio consiglio è scegliere un percorso di formazione che possibilmente copra due discipline differenti.

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

Uno degli aspetti principali dal mio punto di vista: una posizione decentrata sarà sempre più richiesta. Grazie allo smart working si riducono le ore in ufficio e sono possibili tragitti casa-lavoro più lunghi. In più si avverte un'esigenza crescente di vicinanza alla natura, senza contare i progressi tecnologici nel traffico individuale motorizzato. A mio parere tutto ciò si tradurrà in un aumento della domanda di auto elettriche e nell'inevitabile sviluppo delle auto a guida autonoma. Tutti fattori che aumenteranno la richiesta di una posizione periferica.



Besuchen Sie  
unseren Online-  
Infoabend.

Weiterbilden.  
Weiterkommen.

# Immobilien- management

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

Dati senza fine? È necessario?

Non con ImmoDataCockpit!

# immodatacockpit

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

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