

| EINBLICK | Gleich ist nicht immer gleich – schon gar nicht in anderen Landesteilen

Aspekte und Erfahrungen aus der Praxis. Im Brennpunkt: Unterschiede und Besonderheiten in der Immobilienbewertung im Tessin. Pascal Brühlhart beleuchtet die Thematik an einem konkreten Beispiel.

Der Fall: Ein Paar in Trennung, ein gemeinsames Haus, das als Basis für die Scheidungsvereinbarung geschätzt werden soll. Möglichst rasch, möglichst unbürokratisch, möglichst kostengünstig.

Die Szene könnte sich überall abspielen. Sie spielt aber im Tessin und das macht sie besonders, denn die Ausgangsbasis ist erschwert. Weshalb?

Die Unterlagenbeschaffung – als Basis zur Offerte und Definition des Abgabetermins

Das Gebäudevolumen ist im Tessin – anders als in der restlichen Schweiz – nicht über die Gebäudeversicherungspolice abrufbar. Somit muss grundsätzlich auf Basis von vorhandenen Plänen und einer Objektbegehung gerechnet werden.

Unterschied Nr. 1: Die Ausgangslage

In der Regel wird heute SIA 416 eingesetzt; kann man sich wider Erwarten doch auf alte Berechnungsgrundlagen abstützen, ist oft unklar, welche Norm damals verwendet wurde. Die alten Zahlen dienen dann höchstens als rudimentäre Prüfwerte.

Unterschied Nr. 2: Die Pläne

Sehr viele Immobilien wurden zwischen 1960 und 1980 gebaut, in einer Zeit, als auf den Bauämtern Dossiers und Kopien noch nicht in jener Genauigkeit wie heute abgelegt wurden; Pläne sind somit oft nicht vorhanden. Nun stellt sich die Frage, ob das Volumen direkt aufgenommen oder über die Flächen berechnet werden soll. Dies muss der Schätzer vor Ort entscheiden. Selbstverständlich scheint, dass der routinierte Bewerter mit einem Handlaser ausgerüstet ist, um die nötigen Masse vor Ort aufnehmen zu können.

Unterschied Nr. 3: Die (wenig detaillierte) Gebäudeschätzung

Die kantonale Gebäudeschätzung ist im Tessin noch nicht so detailliert und auf den Marktwert ausgerichtet. Der ausgewiesene Wert liegt zwischen 30 und 50% des Verkehrswertes; das Gebäudevolumen ist höchstens als Richtwert zu verstehen und nachzurechnen.

Unterschied Nr. 4: Der Zonenplan

Der Zonenplan – zur Abklärung, ob die AZ und die BZ voll ausgenutzt sind und ob allenfalls bauliche Limitierungen bestehen (Baulinien, Panoramablickpunkte, Transfer von Ausnutzungsziffern usw.) – ist im Kanton Tessin in den meisten Gemeinden noch nicht elektronisch verfügbar. Somit muss dieser in Papierform (schriftlich) bei den Bauämtern eingeholt werden.

Die Feinabstimmung mit dem Kunden ist auf Grund der erschwerten Ausgangslage bisweilen schwierig. Für einen Laien sind Aufwände und Umstände oft nicht verständlich. Die Kosten und Terminvorstellung sind deshalb subjektiv zu hoch resp. auseinanderklaffend. Hier gilt es, mit viel Fingerspitzengefühl den wahren Wert und die Wichtigkeit der Arbeit aufzuzeigen. Denn eine saubere Grundlagenarbeit kann auch später wieder genutzt werden.

Typische Käufergruppe entscheidend für die Schätzung

Der Tessin, dritter Finanzplatz der Schweiz und beliebtes Reiseziel für Touristen und Ausländer, die sich in der Südschweiz niederlassen, hat in den letzten fünf Jahren einen markanten Aufschwung des Immobilienmarktes erlebt. Immer beliebter wird Stockwerkeigentum; die Nachfrage nach Einfamilienhäusern lässt nach. Ein Trend, der in dieselbe Rich-

tung geht: Zahlreiche Mietwohnungen werden in Eigentumswohnungen umgewandelt.

Fakt ist: Die lokale Kaufkraft ist – im Vergleich zum Schweizer Durchschnitt – im Tessin tiefer. Der Verkehrswert von Wohnungen am See oder mit Seesicht, nicht nur in Locarno oder Lugano, ist über einen lokal definierten Mietwert nicht mehr zu berechnen. STWE rückt immer mehr ins Zentrum. Hinzu kommt der Nachfragedruck. Generell gilt dies für alle Seestandorte und -gemeinden, beispielsweise Ascona, Minusio, Morcote, Barbengo.

Die Nachfrage von Ausländern, die bereit sind, höhere Preise für STWE-Wohnungen und Villen als Einheimische zu bezahlen, ist gross. Der schwache Euro lässt die Nachfrage nach Objekten als sichere Kapitalanlage zusätzlich steigen. Am oberen Ende der Skala werden bei Objekten an sehr schöner Lage und mit freier Seesicht m²-Preise von CHF 15 000.– bis 18 000.– bezahlt.

Der Verdrängungsmarkt ist voll im Gange. Der lokale Mieter wird von kaufkräftigen Kunden verdrängt – in B- oder C-Lage, wo er keine Seesicht mehr hat, es lärmiger ist und er weiter weg von Infrastruktur und Stadtzentrum ist. Das Verkehrsaufkommen steigt nicht zuletzt, weil die Pendlerwege immer länger werden.

Strapaziert wird auch die Lageklastabelle: Die Immobilie über den neuwertigen Ertragswert in relativen Landwert und Bautenwert zu teilen funktioniert nur dann, wenn ein Ertragswert auch plausibel berechnet werden kann. Wie bereits oben aufgezeigt wurde, ist dies an vielen Lagen im Tessin sehr theoretisch und verkommt zu einer blossen Rechenübung ohne Realitätsbezug. Es muss ein Vergleichswert herbeigezogen werden, in den auch die Entwertung direkt einfließt.

Deshalb beschränkt sich der Nutzen der Lageklassentabelle auf eine Art «weiches Standort-Rating». Dafür sind die einzelnen Faktoren aber sehr gut brauchbar. Der Bedarf nach einem angepassten Modell der Verkehrswertermittlung – über Quadratmeter, ohne Rückstellungen (die über den relativen Neuwert der Baute und den Erneuerungszyklus ermittelt werden), nur mit Investitionen – drängt sich auf.

Um auf den eingangs erwähnten Fall zurückzukommen: Möglichst rasch, möglichst unbürokratisch, möglichst kostengünstig wäre hier wünschenswert, aber – unter den gegebenen Umständen – beinahe unmöglich.

Umso wichtiger ist es, zu einem möglichst frühen Zeitpunkt alle relevanten Angaben und Informationen wie Nutzung, Umnutzung, potenzielle Käufer-/Mietergruppen, Unterlagenbeschaffung abzuklären, um unliebsamen Überraschungen während der Schätzung vorzubeugen.

Und letztlich ist es die hohe Kunst, die Balance zu finden zwischen Aufwand, Terminen und Kosten. Eine Herausforderung, die per se gross, unter den beschriebenen Vorzeichen für einen Tessiner Schätzer aber noch etwas grösser ist.



Pascal Brühlhart

Inhaber und Geschäftsführer der Immobilienberatungs- und Bewertungsfirma Brühlhart & Partners; MAS in Real Estate Management FHS St.Gallen, Internationaler Immobilienökonom BAK, eidg. dipl. Betriebswirtschaftler; Dozent bei der Tessiner Bankiervereinigung, im SVIT Tessin und an der SUPSI; Prüfungsexperte SVIT-SEK; Mitglied SIV, Board Member RICS Switzerland, Fachmitglied AEC, Mitglied SEK-SVIT

| ATTUALITÀ | «Abbiamo indicato quanto fatto e faremo»

Il nuovo comitato SIV-SI si è messo immediatamente al lavoro e nei primi mesi della propria attività a già elaborato il programma per il 2010.

Il SIV-SI si orienta a una sempre maggiore collaborazione con le altre associazioni professionali presenti sul territorio e assieme si spinge per un'alta professionalità delle valutazioni immobiliari. In questo senso si sono già presi i contatti con i responsabili delle altre associazioni e assieme si valutano ora i prossimi passi, coordinati, per raggiungere alti obiettivi di standard valutativo.

Nel frattempo, sul fronte interno, si sta organizzando la visita annuale. In anteprima per i nostri lettori, indichiamo che avrà luogo il prossimo 24 settembre 2010, a partire dalle ore 17.00. Avremo la possibilità di visitare il cantiere di due importanti realtà della città di Lugano. Il cantiere del costruendo Polo Culturale (LAC) e il vicino cantiere del Palace. Investimenti per 180 milioni per il LAC (finanziamento della città di Lugano) e altri 100 milioni per la parte del Palace (investimento privato). Facilmente immaginabile quanto questi due cantieri, uno a fianco dell'altro, abbiano valore e importanza per la città. Ci saranno ospiti d'eccezione per la serata. Segnaliamo in particolare la municipale avv. Giovanna Masoni Brenni, capo dicastero attività culturali, l'architetto Ivano Gianola, progettista del LAC, l'architetto Giampiero Camponovo, progettista del Palace, l'architetto Milo Piccoli, direttore dell'ufficio tecnico della città e altri importanti ospiti. Oltre alla conferenza di presentazione e alla visita dei cantieri, avremo poi la cena sociale aperta quest'anno anche a ospiti e esterni.

Per il mese di ottobre stiamo organizzando una presentazione pubblica sul tema «la responsabilità giuridica di una valutazione immobiliare». Avremo ospiti che tratteranno approfonditamente del tema, anche con il risvolto assicurativo e legale. Serata di sicura importanza.

Chiuderemo l'anno in corso con un aperitivo natalizio. Nel frattempo abbiamo elaborato il primo tariffario SIV SI per i nostri soci. Richiesto dalla scorsa assemblea, in poco tempo il nuovo comitato ha dato risposta alla richiesta e ora si dispone di uno strumento che allinea i parametri tariffari. Anche il modello di «mandato e procura» è stato elaborato e trasmesso ai nostri soci.

Il comitato ha redatto un formulario, trasmesso ai soci, che permetterà di meglio lavorare in rete e approfittare della specifica conoscenza del territorio che i nostri soci hanno per meglio rispondere alle richieste di una valutazione immobiliare professionale e completa.

In queste poche righe abbiamo indicato quanto fatto e faremo; sempre al lavoro, comunque.

Emanuele Saurwein