

zoom

La revue spécialisée pour les estimateurs immobiliers suisses 02 | 21

EXTRÊME

Plus haut, plus cher, plus polarisant, de plus grande ampleur,
plus dangereux, plus...

Une brouille pour les estimateurs?

Evelyne Binsack an den Polen der Welt

Mehrwertausgleich:

Extreme Auswirkungen für Grundstücksbesitzer

28 Un village s'affaïse. Une clause d'assurance
particulière vient aider les propriétaires.

SIV



L'EXTRÊME A CE PETIT QUELQUE CHOSE D'INSPIRANT

Chère estimatrice,
Cher estimateur,

J'ai rarement eu autant de mal à écrire un éditorial. Un dilemme s'est imposé de suite: je n'étais pas sûre de vouloir utiliser le mot «extrême» en tant qu'adjectif ou en tant que nom. Entendais-je décrire un extrême? Évoquer les situations extrêmes qu'affrontent les estimatrices et estimateurs au quotidien? Analyser le mot «extrême» et ses différents sens? Ou être extrême moi-même en écrivant pour seul contenu de mon éditorial: «Voilà qui est extrême!»? Ce serait là peut-être plutôt une histoire de courage... Être courageux, c'est bien. Faire face, c'est peut-être encore même mieux dans le présent contexte.

Continuons sur cette lancée... Mes divers dictionnaires me disent que l'adjectif «extrême» signifie «qui est tout au bout», «qui est au plus haut degré», tandis que le substantif désigne «la limite ultime d'une chose». «Extrême» est, bien entendu, un emprunt du latin et sa présence dans la langue française est attestée depuis le XIII^e ou XIV^e siècle. Envie de synonymes? Vous avez l'embarras du choix: final, immense, exagéré ou radical côté adjectifs, extrémité, comble ou sommet côté substantifs. Si l'on se contente du classement alphabétique dans le dictionnaire, on retrouve «extrême» sur la même page que «extravagant» et «extraordinaire». Quel fabuleux contraste! Pas étonnant que le mot «extrême» ait des effets aussi extrêmes: alors que les termes «extravagant» et «extraordinaire» stimulent les pensées, les histoires, les opinions et l'inspiration, «extrême» fait exactement le contraire: il limite.

Et c'est précisément ce phénomène que nous entendions analyser. Nous voulions comprendre à quels extrêmes est soumis le secteur de l'estimation, à quel point ces extrêmes sont extrêmes, ce qu'ils impliquent pour le métier d'estimateur et comment ils peuvent être adoucis, par exemple en prenant un peu de distance. Ce faisant justement, nous avons trouvé de la magie, découverte uniquement rendue possible parce que nous avons fait face à l'extrême. Et nous en sommes extrêmement reconnaissants. Maintenant, nous en sommes convaincus: l'extrême a ce petit quelque chose d'inspirant.

Sibylle Jung

IMPRESSUM

Editeur

SIV

Association suisse des
estimeurs immobiliers
Oberer Graben 8, 9000 St-Gall
T 071 223 19 19, www.siv.ch

Partenaire

SIREA

Swiss Institute of
Real Estate Appraisal

cef

Chambre suisse d'experts
en estimations immobilières

Responsabilité globale

Silvan Mohler
président de la SIV
silvan.mohler@siv.ch, www.siv.ch

Rédactrice en chef

Sibylle Jung
zoom@siv.ch

Equipe rédactionnelle

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

Comité consultatif

Martin Frei, Silvan Mohler

Contenu et concept

Pur Kommunikation AG, St-Gall
www.pur-kommunikation.ch

Design

Agentur formidable, Berneck
www.formidable.ch

Impression

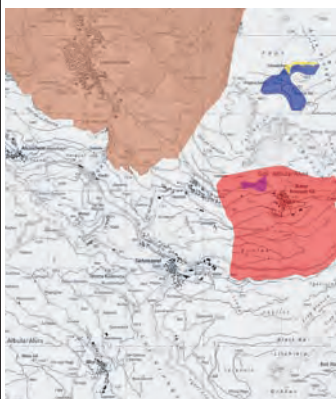
Cavelti AG, Gossau
www.cavelti.ch

Tirage / parution

3600 ex., 2 x par année

Cover

En couverture: la carte des risques de la
région de l'Albula; le village de Brienz
en rouge, dont l'avenir est incertain.
La raison: un glissement de terrain extrême.



FOCUS



06

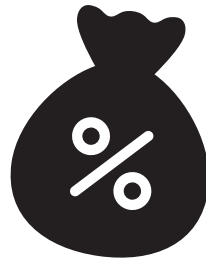
PHÉNOMÈNES EXTRÊMES

La pandémie de Covid n'est pas aussi extrême que la politique de taux d'intérêt zéro et négatifs.

08

EXPRIMÉ EN CHIFFRES

Terrains, loyers ou immeubles locatifs: les prix sont en hausse depuis des années.



12

PANDÉMIE ET CATASTROPHES NATURELLES

Comment les pros de l'estimation perçoivent les extrêmes.



19

KLEINSTWOHNFORMEN

«Downsizing» ist ein Lebensstil – auch beim Wohnen.

28

UN VILLAGE MENACÉ

En plein cœur des Grisons, Brinznauz s'affaïsse.



05 INTRO

Geschätzt #7 mit Evelyne Binsack, Extremsportlerin

14 MEHRWERT-AUSGLEICH

Mit Samuel Ramp durch den Paragrafendschungel

22 RAPPORT DE MARCHÉ

Panorama du marché actuel

26 EINMAL SCHÄTZEN, BITTE

Bauwerke der Superlative werfen knifflige Fragen auf.

31 ANSICHTSSACHE

Das passiert, wenn 117 Studierende das gleiche Objekt bewerten.

34 BANC D'ESSAI

À hue et à dia, comme chez les cochers.

36 AUS- UND WEITERBILDUNG

Die aktuellen Lehrgänge an den Fachhochschulen

37 INFORMATIONS DE L'ASSOCIATION

Monde de la SIV

42 TÊTE SIV

7 questions à Olivier Aeby

Trouvez l'expert en estimations immobilières adéquat pour votre objet:



Profitez en ligne des résultats de
notre recherche d'experts en
estimations immobilières –
nous vous soutenons gratuitement
pour évaluer votre estimateur.

D'autres plus-values pour vous:

Sensor

Pour des valeurs
comparatives immobilières
actualisées

Gratuit pour les membres SIV

Rapport de marché

Publication semestrielle
des données actuelles du
marché

*Données complémentaires
disponibles pour les membres
SIV dans l'espace de
téléchargement protégé*

Zoom

La revue spécialisée pour
les estimateurs immobiliers
suisses

Gratuite pour les membres SIV

Portail emplois

Trouver des collaborateurs
via la plateforme SIV

Gratuit pour les membres SIV

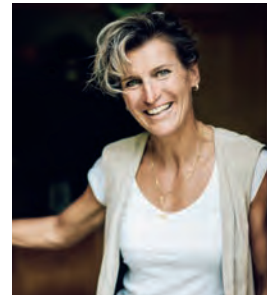
GESCHÄTZT #7

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 Messeturm. 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.



LES PHÉNOMÈNES EXTRÊMES ET LEUR IMPACT SUR LE SECTEUR IMMOBILIER

Changement climatique ou pandémie: la gestion et l'estimation immobilières ne sont pas épargnées par ces phénomènes. Trois représentants de différents secteurs nous parlent de stratégies pour faire face à de tels événements extrêmes.

Texte: Urs-Peter Zwingli

La pandémie de Covid est l'événement marquant des deux dernières années. Pourtant Martin Neff, économiste en chef du groupe Raiffeisen, souligne un autre facteur d'influence centrale pour l'évolution économique internationale de ces dernières années: «La politique de taux d'intérêt zéro et négatifs et l'arrivée massive de liquidités qu'elles impliquent sur les marchés financiers.» Selon lui, cette évolution a été renforcée par l'injection de fonds publics à l'échelle mondiale pendant la crise et, en conséquence, par l'augmentation de la dette. «Aujourd'hui, les taux d'intérêt semblent figés au niveau zéro pour les générations à venir», avance M. Neff.

Le «feu d'artifice d'argent public», comme aime l'appeler ce banquier de haut vol, allumé à cause du coronavirus a, par ailleurs, permis d'atténuer à une vitesse exceptionnellement élevée la pire récession de l'après-guerre. «Nous avons pu observer une reprise au bout de seulement trois à quatre mois de crise au printemps 2020. La demande a alors progressé de manière aussi soudaine que rapide.» S'en sont suivies une hausse des prix et une forte inflation: en juin 2021, les États-Unis faisaient, par exemple, état d'une augmentation de l'inflation de 5,4% par rapport à l'année précédente; une telle hausse n'avait pas été atteinte depuis 2008. M. Neff

estime que cet «effet de rebond» va s'estomper puisque la production mondiale reprend et que les chaînes d'approvisionnement s'adaptent. «Les prix vont se stabiliser d'ici fin 2021, et je m'attends à des taux d'inflation plus faibles en 2022.»

Des données et des chiffres plutôt que des opinions

Les prix de l'immobilier résidentiel vont cependant continuer leur ascension, ajoute M. Neff qui analyse régulièrement le marché immobilier suisse pour Raiffeisen. La pandémie n'a eu aucun effet négatif sur ce secteur. Au contraire même: les prix des appartements et des maisons individuelles ont, encore une fois, atteint des records, comme l'écrit la banque au début de l'été 2021 dans sa publication «Immobilier Suisse». «Les prix vont poursuivre leur hausse pendant quelques années, y compris pour les immeubles d'investissement», affirme M. Neff.

Les estimateurs immobiliers pourraient ainsi être tentés d'exploiter les rendements liés à l'augmentation de la valeur dans leurs évaluations de portefeuille. «Je recommande toutefois une approche défensive. Ce sont les rendements de trésorerie qui sont décisifs ici. Tout le reste peut relever de la spéculation et n'est pas stable.» Plus généralement, M. Neff recommande de

s'appuyer sur des «chiffres bruts» pour évaluer les tendances économiques ou les actifs en période extrême. «Ne lisez pas les avis de la presse spécialisée ni de vos concurrents avant d'avoir fait votre propre analyse poussée à partir de données.»

Le marché mondial des matériaux de construction affiche, lui aussi, des évolutions extrêmes à cause du coronavirus. «Peu importe le type de produit, nos prix d'achat ont augmenté de 10 à 50%», déclare Martin Tobler, PDG du grossiste en matériaux de construction HG Commerciale (HGC). Cette ten-

«

Aujourd'hui, les taux d'intérêt semblent figés au niveau zéro pour les générations à venir.

»

dance a démarré à l'automne 2020 avec les dérivés du bois. Depuis mars 2021, le phénomène est pratiquement général: des articles en matière synthétique aux panneaux en placoplâtre. «Le pire



La politique de taux d'intérêt zéro et négatifs et l'arrivée massive de liquidités sur les marchés financiers constituent un facteur d'influence centrale depuis des années – pas le coronavirus.

dans tout cela c'est que la disponibilité d'un grand nombre de produits n'est pas garantie.» HGC essaie malgré tout de maintenir ses stocks à flot et entretient des relations étroites avec ses fournisseurs. Selon M.Tobler, la situation est «clairement exceptionnelle», mais pas uniquement mauvaise. «Ces 15 dernières années, les prix des matériaux de construction ont sans arrêt baissé. Cela a encore intensifié la pression déjà forte sur les prix.» Cette évolution a donc ralenti, d'où une meilleure création de valeur dans le secteur, même si cela complique la tâche des entreprises ayant des projets en cours. M.Tobler estime que les prix vont se normaliser d'ici fin 2021.

La bataille pour les terrains à bâtir

Été 2021: le climat montre, lui aussi, son profil d'extrême. Amérique du Nord, sud de l'Europe et Scandinavie ont souffert de canicules historiques,

tandis qu'orages répétés et inondations violentes ont causé des millions de dégâts en Suisse. Les promoteurs et spécialistes du développement territorial en ressentent les effets. «La prise en compte des questions climatiques est désormais un sujet majeur dans la planification. Cela couvre, par exemple, l'aménagement des espaces extérieurs ou l'efficacité énergétique», explique Ueli Strauss-Gallmann. Il a dirigé l'Office du développement territorial et de la géoinformation du canton de Saint-Gall pendant 17 ans. Il est aujourd'hui conseiller indépendant dans le secteur du développement territorial, communal et immobilier. Selon lui, l'intégration du changement climatique dans la planification et la construction des nouveaux biens immobiliers va influencer leur qualité d'utilisation à long terme et donc leur valeur.

U. Strauss-Gallmann conseille régulièrement des communes dans les régions rurales. «La demande immobi-

lière y est en hausse constante depuis le printemps 2020. Les maisons de vacances ou même les mayens sont très recherchés.» Dans ces zones, la «bataille pour le moindre mètre carré de terrain à bâtir» bat son plein.

Les questions qu'imposent les phénomènes extrêmes exigent des réponses à différents niveaux, dont celui de la construction et de la mobilité. U. Strauss-Gallmann est d'avis que les structures existantes qui ont lentement évolué en Suisse au fil du temps ont besoin d'innovations progressives. «Dans l'immobilier, cela commence par des détails, par exemple en se demandant s'il est possible de diminuer le nombre de stationnements par logement, ou en intégrant l'e-mobilité et la mobilité douce dès les prémices d'un projet.»

DES PRIX IMMOBILIERS EN ÉVOLUTION EXTRÊME DEPUIS DES ANNÉES

En Suisse, le prix des immeubles locatifs et des terrains, et le niveau des loyers ne connaissent qu'une seule tendance depuis des années: la hausse. Les différents indicateurs affichent tous des valeurs élevées, voire extrêmes.

Texte et recherche: Urs-Peter Zwingli

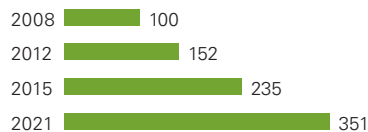


La Suisse est un pays où les surfaces d'habitat sont devenues rares, surtout dans les villes et les agglomérations. Ce facteur parmi d'autres pousse les prix vers le haut: le prix des terrains à bâtir, des immeubles locatifs, de l'immobilier résidentiel et le niveau des loyers en ville n'ont cessé d'augmenter depuis 2000. Certains chiffres vont même jusqu'à l'extrême. La rédaction de Zoom a compilé faits et chiffres et tente de vous offrir une vue d'ensemble.

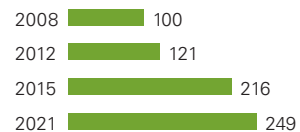
Indice des prix des terrains à bâtir: explosion des prix

Indice des prix des terrains à bâtir pour les immeubles locatifs¹

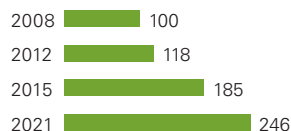
Région de Zurich



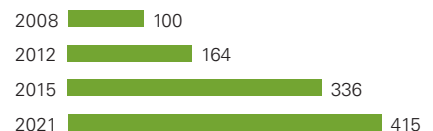
Région Moyen-Pays



Région lémanique



Région Suisse orientale



115.4

Toute la Suisse

Indice des loyers: forte augmentation dans les centres, modérée en périphérie

Indice des loyers dans les cantons suisses en juin 2021 (janvier 2009 = 100)²

Genève: 128.2 points
Vaud: 125.8 points
Zurich: 121.7 points
Argovie: 110.8 points
Tessin: 102.4 points



Immeubles locatifs: envolée des prix depuis 2010

Les prix des immeubles locatifs en Suisse ont constamment augmenté depuis le début du siècle, et de façon particulièrement marquée depuis 2010 (janvier 1981 = 100).³

Indice des prix des immeubles locatifs:

1 ^{er} trimestre 2000	106.02
1 ^{er} trimestre 2010	131.17
2 ^e trimestre 2021	194.52

%

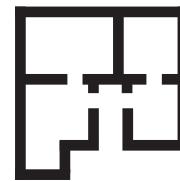
Évolution du taux d'intérêt de base de la SIV

Depuis 2018, la SIV publie, pour ses membres, une compilation du taux d'intérêt de base à faible risque pour les immeubles collectifs en Suisse (net, réel). Les valeurs se réfèrent à un immeuble de taille moyenne (pratiquement neuf) comprenant des appartements locatifs, situé dans un quartier prisé du centre du Zurich et offrant une très bonne microsituation. Ce taux d'intérêt est calculé chaque trimestre sur la base d'une enquête menée par Fahrländer Partner Raumentwicklung.

Valeur moyenne 2019: 2.11

Valeur moyenne 2020: 1.95

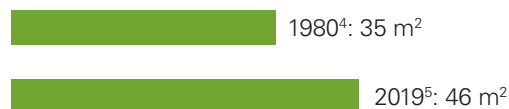
Valeur juillet: 1.83



La surface habitable par personne augmente

La surface habitable par personne en Suisse augmente depuis des décennies. Bien qu'il existe des différences entre la ville et la périphérie, l'augmentation peut être observée dans tout le pays.

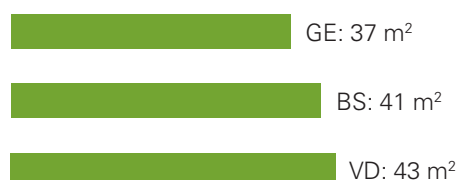
Surface habitable par personne en Suisse



Cantons avec la surface habitable par personne la plus élevée⁵



Cantons avec la surface habitable par personne la plus basse⁵



VITRUV

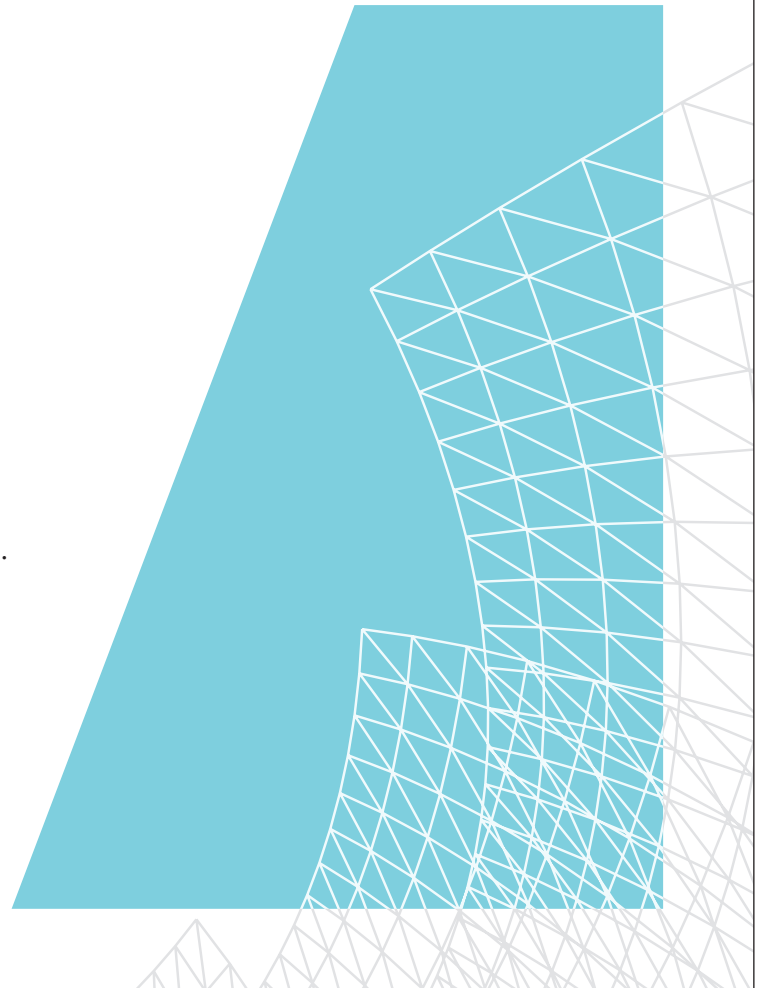
INESTIMABLE POUR L'ESTIMATEUR

Le logiciel novateur pour les experts: VITRUV offre des fonctionnalités impressionnantes; il est personnalisable et instructif dans sa représentation.

Vous voulez en savoir plus? Contactez-nous!

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

Estimation immobilière / gestion de portefeuille /
planification des frais de construction



FP RE

IMBAS

Tools und Daten für den professionellen Immobilienbewerter

Als Mitglied des SIV profitieren Sie von 30% Rabatt

www.fpre.ch





Taux d'intérêt

Actuellement, les taux d'intérêt sont plus bas que jamais au niveau mondial. Le dernier réel pic important des taux d'intérêt directs remonte à 1980. Autour de 2000, les taux d'intérêt se sont maintenus quelques années, en atteignant parfois jusqu'à quatre pour cent. Depuis, ils n'ont cessé de baisser, jusqu'à passer en dessous de 0 récemment.

Taux d'escompte de la BNS⁵

5.5 (1918) 1.5 (1945) 7.0 (1991)
1.0 (1998; dernière publication en 2000)

Marge de fluctuation adoptée par la BNS pour le Libor à trois mois pour le CHF⁷

entre 0.00 et 1.00% (juin 2005)
entre 3.00 et 4.00% (juin 2006)
entre 2.25 et 3.25% (juin 2008)
entre -1.25 et -0.25% (juin 2018)

Taux directeur de la BNS⁸

Depuis juin 2019, inchangé à -0.75 %

Taux directeur aux États-Unis pour comparaison⁹

5.25% (juin 2006) 3.00% (mars 2008)
0.25% (décembre 2008) 0.10% (juillet 2021)

Sources

- 1 Fahrländer Partner Raumentwicklung
- 2 Homegate.ch indice du marché des loyers
- 3 SXW IAZI Investment Real Estate Price Index
- 4 OFS: Ein Porträt der Schweiz – Ergebnisse aus den Volkszählungen 2010–2014
(Un portrait de la Suisse – Résultats des recensements 2010–2014)
- 5 OFS: Construction et logement 2019
- 6 BNS: séries chronologiques historiques. Taux d'intérêts et rendements.
- 7 Portail de données de la BNS. Entre 2000 et 2019, la BNS assignait une marge de fluctuation au Libor à trois mois pour le CHF.
- 8 Portail de données de la BNS. Le taux directeur de la BNS a remplacé la marge de fluctuation du Libor à partir du 13 juin 2019.
- 9 Federal Reserve Bank of St. Louis
- 10 CS: marché suisse de l'immobilier de bureau en 2021
- 11 CS: marché suisse de l'immobilier de bureau en 2021
- 12 Offices cantonaux de la statistique

Surfaces de bureaux: effet à long terme du coronavirus

Repli estimé de la demande de surfaces de bureaux pour 2020 et 2021 combinés¹⁰: 700 000 m².
Baisse possible de la demande pour les bureaux sur les dix prochaines années en raison d'une augmentation durable du télétravail¹¹: 15 %

Offre de surfaces de bureaux en 2021 dans toute la Suisse
2021: 3 043 000 m² 2008: 1 500 000 m²



Les statistiques concernant les changements de propriétaire montrent un marché immobilier en pleine ébullition

Les statistiques officielles concernant les changements de propriétaire dans certains cantons montrent clairement que le marché immobilier suisse tourne à plein régime (volume et prix). Voici les chiffres disponibles les plus récents.¹²

Canton de Zurich

Valeur de tous les transferts

1995: CHF 3964 millions 2015: CHF 6643 millions 2020: CHF 8242 millions

Prix de vente moyen – maisons individuelles

1996: CHF 697 000 2010: CHF 870 000 2020: CHF 1 270 000

Canton de Bâle-Ville

Valeur de toutes les ventes de gré à gré de parcelles immobilières

1996: CHF 547 millions 2015: CHF 780 millions 2020: CHF 1 187 millions

Canton de Lucerne

Nombre de transferts

2005: 15 461 2015: 15 746 2019: 16 674

«DES OPINIONS EXTRÊMES DIVISENT LA SOCIÉTÉ»

Comment les pros de l'estimation perçoivent-ils la question des extrêmes? Zoom s'est entretenu avec Mirjam Oegerli, experte en immobilier à Zurich, Ilaria Roveda du Tessin et Yves Cachemaille de Romandie. Nous avons parlé de l'art de l'anticipation, d'une aptitude au compromis en voie de disparition et des aspects positifs du changement.

Propos recueillis par Jürg Aegerter



Mirjam Oegerli

Gestionnaire de portefeuille et estimatrice à Zurich, Mirjam Oegerli et sa société WERTLABOR GmbH gèrent surtout des biens immobiliers des pouvoirs publics.



Ilaria Roveda

La tessinoise Ilaria Roveda est associée dans l'entreprise P&M Real Estate SA à Lugano et formatrice à la SUPSI (Scuola Universitaria Professionale Svizzera Italiana).



Yves Cachemaille

Senior Director et Head of Valuation and Advisory chez CBRE Switzerland à Lausanne. CBRE est active dans le secteur de l'immobilier avec sept bureaux en Suisse.

Quand vous êtes-vous dit pour la dernière fois: «Ouah, ça, c'est extrême!»?

Mirjam Oegerli: J'ai été extrêmement impressionnée par la capacité de nos équipes projet à gérer les bouleversements dus au coronavirus. Les réunions organisées en ligne ont même amélioré notre efficacité. Mettre de nouveaux projets sur les rails s'est toutefois avéré plus difficile. Le contact humain direct manque clairement ici.

Ilaria Roveda: La pandémie nous a vraiment obligés à modifier beaucoup d'habitudes et de convictions. Aujourd'hui encore, rien n'est certain. Dans notre métier d'estimateur, nous faisons face à une situation totalement nouvelle. Tous les secteurs du marché immobilier sont touchés.

Yves Cachemaille: Les intempéries de cet été, à l'origine de nombreuses catastrophes naturelles notamment en Suisse romande et en Suisse centrale, m'ont impressionné. Elles ont touché beaucoup de régions que j'ai souvent traversées. J'ai vraiment pris

conscience de notre vulnérabilité et de notre relative impuissance face à de tels événements.

Yves Cachemaille: comment voyez-vous l'évolution du secteur de l'immobilier en Suisse romande?

Les prix des immeubles de rendement restent à un niveau très élevé. L'habitat individuel et la PPE ont quant à eux marqué le pas durant la crise sanitaire pour rebondir rapidement. Les prix sont actuellement en légère hausse, avec un regain marqué pour des situations campagnardes proches des villes. Dans le même temps, nous avons évidemment constaté une très faible rotation des locataires. Dans ce cas également, un rattrapage a été observé en début d'année 2021 avec un nombre important de changements de locataires résidentiels.

Ilaria Roveda et Mirjam Oegerli: quelles évolutions observez-vous au Tessin et en Suisse alémanique?

Ilaria Roveda: Au Tessin, nous avons profité du fait que davantage de personnes sont restées en Suisse pour y passer leurs vacances. Dans le secteur du résidentiel, le confinement a eu pour conséquence que les gens recherchent des logements plus grands, de préférence avec un jardin. Pour le reste, l'évolution est la même que dans toute la Suisse. Avec le télétravail

*«L'aptitude à accepter les compromis, une qualité considérée comme typiquement suisse, semble disparaître.»
Mirjam Oegerli*

«En période de mutation, il faut être capable de voir le côté positif du changement.» *Ilaria Roveda*

obligatoire, le marché des immeubles de bureaux a été durement touché. À l'inverse, la pandémie a boosté la demande dans le secteur logistique et entreposage, ce qui s'explique par une forte augmentation des achats en ligne.

Mirjam Oegerli: Les faibles taux d'intérêt impliquent de vraies difficultés pour nous dans la région de Zurich, et ce à plusieurs niveaux. Nous suivons la situation de près, nous nous formons en permanence et nous échangeons avec d'autres experts. La SIV nous apporte ici une aide précieuse, car elle favorise la mise en réseau et fournit des ressources.

Quelles sont les conséquences des faibles taux d'intérêt pour les prêts et des taux négatifs pour les placements en Suisse romande et au Tessin?

Yves Cachemaille: La pression sur les prix des immeubles de rendement est très forte. Des taux extrêmement bas, que nous n'avions jusqu'alors observés qu'à Genève, tendent à se généraliser dans d'autres régions de Suisse romande qui sont moins attractives.

Il semble que la localisation soit de moins en moins considérée dans les processus décisionnels et que la rémunération des fonds ne devienne le seul argument pris en compte, ce qui peut à terme présenter un risque important.

Ilaria Roveda: Les taux d'intérêt faibles pour les emprunts ont facilité l'achat immobilier au Tessin, tant pour les particuliers que pour les investisseurs. Et ce n'est pas encore terminé: à l'heure qu'il est, rien ne laisse présager un changement dans la politique monétaire de la Banque nationale.

Qu'est-ce qui vous inquiète le plus en ce moment, Ilaria Roveda?

En période de mutation, il faut être capable de voir le côté positif du changement. Les défis à relever incluent clairement de nouvelles approches pour l'aménagement de l'espace et de nouvelles techniques de construction avec une orientation «verte».

À votre avis, quels sont les défis actuels, Yves Cachemaille?

L'expert est par définition un observateur du marché. Il est habitué à intégrer rapidement les évolutions. Ces derniers mois ont toutefois vu apparaître de nombreux changements de paradigmes au niveau des manières d'habiter et de travailler, mais également de consommer. Notre grand défi consiste à anticiper toutes

ces évolutions, dont certaines pourraient ne pas s'avérer durables, afin que nos valeurs gardent toujours la même pertinence.

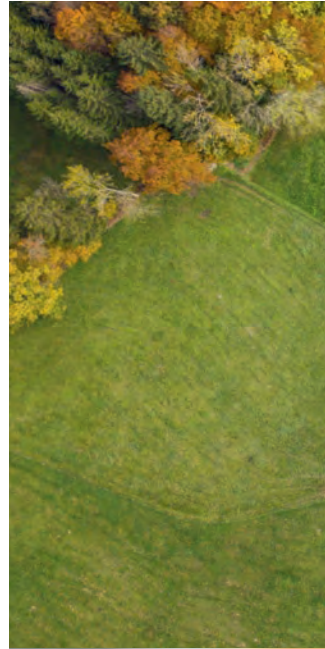
À quels changements professionnels et sociétaux faites-vous face, Mirjam Oegerli?

Je vois un aspect positif sur le plan professionnel: le service de gestion de portefeuille immobilier s'impose de plus en plus dans les administrations publiques. De même auprès des usagers, du public et de la politique. Je m'inquiète cependant de certaines évolutions dans la société. Pour beaucoup de monde, il est difficile de joindre les deux bouts même en travaillant à temps plein et en gérant bien son budget. Par ailleurs, l'aptitude à accepter les compromis, une qualité considérée comme typiquement suisse, semble disparaître. Des opinions extrêmes et le refus de dialoguer divisent la société.

«Notre grand défi consiste à anticiper les changements qui s'imposeront dans la durée.» *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.

UN MARCHÉ DES IMMEUBLES DE BUREAUX TOUJOURS EN BAISSÉ

Les répercussions de la crise du coronavirus restent palpables pour les bureaux, en particulier à cause de la hausse des rendements initiaux. Les biens à usage mixte affichent également une tendance à la baisse. Les valeurs de l'immobilier résidentiel sont les seules à relever la tête au premier semestre 2021.

Texte: Felix Thurnheer

3,7

% rendement initial net pour
les immeubles de bureaux

2,9

% rendement initial net pour
l'immobilier résidentiel

Pour l'économie suisse, le premier semestre 2021 correspond clairement à une reprise après la crise du coronavirus. La campagne de vaccination devrait favoriser encore cette amélioration. Depuis fin 2020, le taux de chômage est passé de 3,5% à 2,8% et le nombre d'emplois à pourvoir a plus que doublé. Néanmoins, les valeurs des immeubles de bureaux, en particulier, sont toujours en chute. Le télétravail semble s'être installé pour de bon, raison pour laquelle cette catégorie est considérée comme soumise à risque maximal. Le rendement initial net pour les immeubles de bureaux est passé de 2,9% à 3,4%, soit une nouvelle hausse évidente par rapport au dernier semestre 2020. La valeur de l'immeuble de bureaux de référence de la SIV s'est ainsi effondrée

de 21% par rapport au semestre précédent en passant de CHF 14,3 millions à CHF 11,3 millions. Les loyers des nouveaux contrats conclus dans les centres petits et moyens ont, eux, progressé après avoir diminué le semestre dernier. Dans les grands centres, l'évolution est stable.

Chute des loyers dans les immeubles à usage mixte

La tendance à la baisse se poursuit également pour les biens à usage mixte. Par rapport au dernier semestre, la valeur de l'immeuble de référence de la SIV est passée de CHF 11,8 millions à CHF 11,0 millions, soit une diminution de 2,2%, tandis que les rendements nets initiaux restent stables. Grands, moyens ou petits centres, les loyers évoluent partout clairement vers le bas et ont perdu, en moyenne, de 30 à 40 francs par mètre carré sur un an. Cette tendance pourrait être une conséquence de la pandémie de Covid-19.

Le marché de l'immobilier résidentiel repart à la hausse

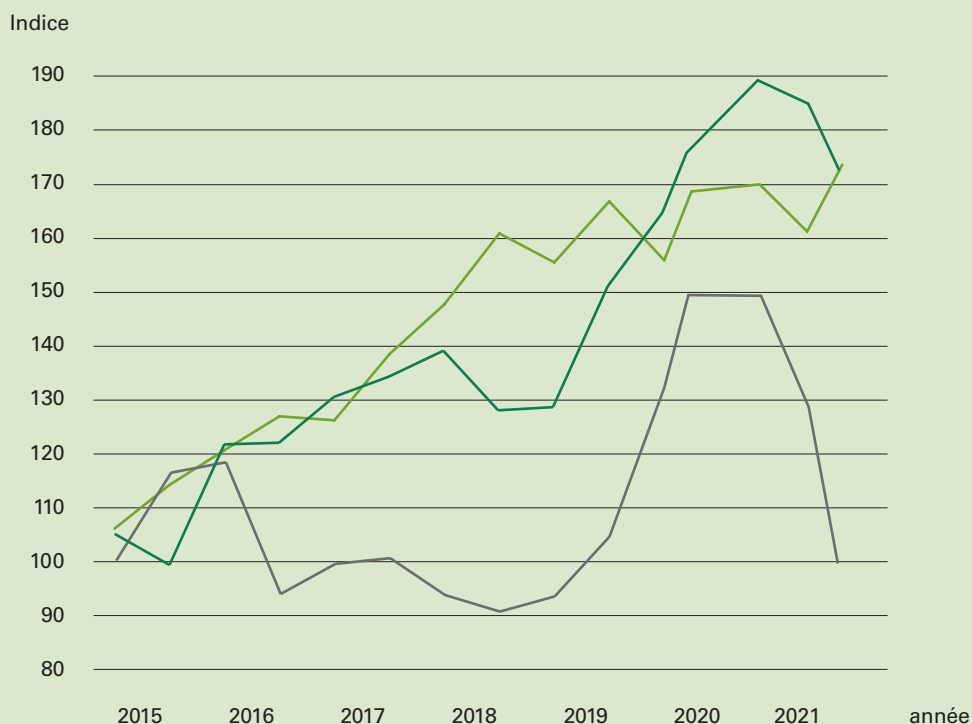
Alors que le marché de l'immobilier commercial perpétue la performance négative du dernier semestre, celui de l'immobilier résidentiel s'est déjà remis. La valeur de l'immeuble résidentiel de référence de la SIV a progressé de 6,6% par rapport au dernier

semestre en passant de CHF 5,7 millions à CHF 6,0 millions. Le rendement initial net actuel a baissé en conséquence: de 3,1% au semestre dernier, il atteint maintenant 2,9%. Ces deux valeurs sont ainsi revenues au niveau pré-Covid. Aucun changement n'est à observer pour les nouveaux contrats de location d'appartements, les loyers restant stables. L'heure semble donc être à un retour à la normale sur le marché résidentiel.



Felix Thurnheer
MSc en géographie;
MBA, gestion internationale de l'immobilier;
directeur de Immo-Compass AG, Zurich

ÉVOLUTION DES VALEURS



**IMMEUBLES
RÉSIDENTIELS**



BUREAUX



MIXTE

RAPPORT DE MARCHÉ

Le rapport de marché fournit une analyse actualisée du marché des immeubles de bureaux, résidentiels et à usage mixte; il est structuré en grands, moyens et petits centres et repose sur des biens immobiliers de référence. Logique, clair et transparent, il présente des facteurs pertinents, dont les bénéfices, les coûts et les rendements attendus. Il permet ainsi de profiter d'une comparaison de meilleure qualité, plus efficace et surtout plus objective. Pour les estimateurs, mais aussi pour un large public. Ce rapport s'appuie sur les données de l'association indépendante REIDA, complétées par des informations locales.

GLOSSAIRE

Le décompte des biens fonciers et les chiffres des rendements correspondent




aux «Swiss Valuation Standard» sur lesquels se base également la banque de données REIDA. Dans la mesure du possible, **toutes les valeurs** sont normalisées au m² locatif conformément à la norme SIA d_0165.

L'imposition à la TVA n'est pas prise en compte. **Le calcul de la valeur de rendement** s'appuie sur la

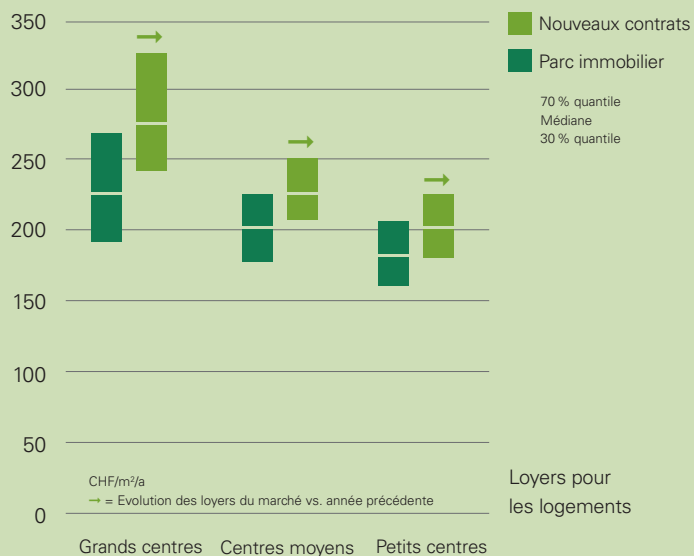
méthode du manuel de l'estimateur de la SIV, pages 196–198. La représentation des valeurs marchandes et de son calcul fait appel à un quantile 30 pourcent (= à partir de), à la médiane et au quantile 70 pourcent (= jusqu'à), **les valeurs extrêmes** ayant été supprimées.

Les valeurs marchandes reflètent les caractéristiques de la propriété SIV concernée, la zone de référence étant la région respective. **Les catégories grand, moyen et petit centre** ont été définies sur la base d'une évaluation géographique nationale.

Les données proviennent de REIDA.

OBJET / IMMEUBLE DE RÉFÉRENCE	VALEUR
 <p>IMMEUBLES RÉSIDENTIELS</p> <p>1.5 pièce 3 × 30 m² 2.5 pièces 3 × 50 m² 3.5 pièces 3 × 80 m² 4.5 pièces 3 × 110 m² Surface totale 810 m² Places de parking 12 places</p>	<p>Loyer théorique brut 234000 CHF/a Loyer brut 228000 CHF/a – Coûts d’exploitation 16000 CHF/a – Coûts d’entretien 30000 CHF/a – Investissements 7000 CHF/a Revenu de location net 176000 CHF/a Rendements initiaux nets 2,91 % Valeur de marché 6052000 CHF Evolution de la valeur 2,65 % Taux de pertes 6,65 %</p>
 <p>BUREAUX</p> <p>Bureaux 4 × 200 m² Bureaux 2 × 400 m² Bureaux 1 × 800 m² Dépôt 1 × 400 m² Surface totale 2800 m² Places de parking 20 places</p>	<p>Loyer théorique brut 788000 CHF/a Loyer brut 723000 CHF/a – Coûts d’exploitation 94000 CHF/a – Coûts d’entretien 188000 CHF/a – Investissements 23000 CHF/a Revenu de location net 419000 CHF/a Rendements initiaux nets 3,70 % Valeur de marché 11321000 CHF Evolution de la valeur 8,19 % Taux de pertes –20,98 %</p>
 <p>MIXTE</p> <p>Vente / Bureau chacun 2 × 200 m² 1.5 pièce 3 × 30 m² 2.5 pièces 3 × 50 m² 3.5 pièces 3 × 80 m² 4.5 pièces 3 × 110 m² Surface totale 1610 m² Places de parking 20 places</p>	<p>Loyer théorique brut 439000 CHF/a Loyer brut 423000 CHF/a – Coûts d’exploitation 38000 CHF/a – Coûts d’entretien 67000 CHF/a – Investissements 12000 CHF/a Revenu de location net 305000 CHF/a Rendements initiaux nets 2,78 % Valeur de marché 10982000 CHF Evolution de la valeur 3,57 % Taux de pertes –7,20 %</p>

REVENUS DE LOCATION



RENDEMENTS

Rendements continus

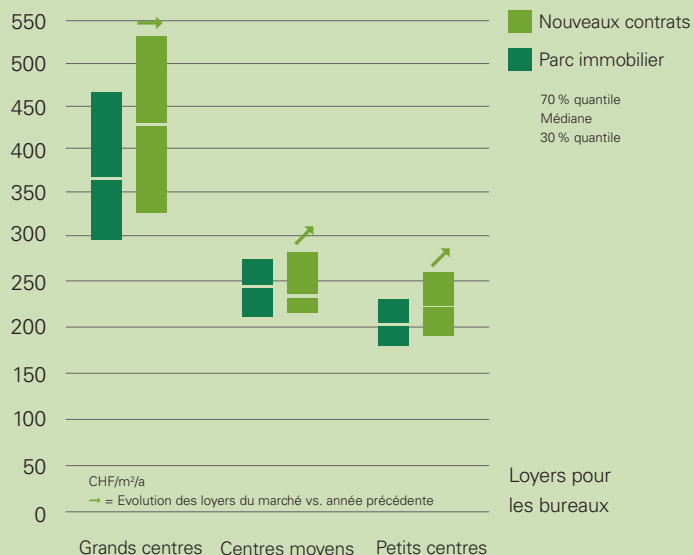
	30% Q	Médiane	70% Q
Brut	3,7	4,1	4,7
Net	3,0	3,4	3,7
Cash flow	2,9	3,3	3,7
Evolution de la valeur	1,9	3,5	5,2

Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	3,4	3,9	4,2
Rendement net	2,4	2,9	3,3

Coûts propriétaire

	m ² /a	Part	Année précédente
Exploitation	27.–	13%	22.–
Entretien	18.–	9%	17.–
Remise en état	16.–	8%	11.–



Rendements continus

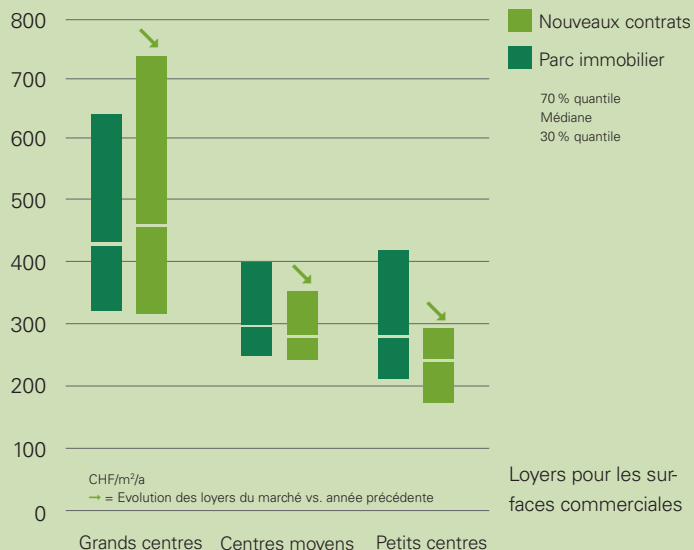
	30% Q	Médiane	70% Q
Brut	3,8	4,2	5,1
Net	3,1	3,6	4,0
Cash flow	2,8	3,5	3,9
Evolution de la valeur	0,5	1,3	4,4

Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	3,5	4,3	5,2
Rendement net	3,0	3,7	4,6

Coûts propriétaire

	m ² /a	Part	Année précédente
Exploitation	37.–	14%	32.–
Entretien	8.–	3%	11.–
Remise en état	27.–	10%	15.–



Rendements continus

	30% Q	Médiane	70% Q
Brut	3,7	4,2	4,9
Net	3,0	3,4	3,9
Cash flow	2,9	3,3	3,8
Evolution de la valeur	1,5	3,3	4,9

Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	3,2	3,6	4,1
Rendement net	2,4	2,8	3,3

Coûts propriétaire

	m ² /a	Part	Année précédente
Exploitation	30.–	11%	25.–
Entretien	17.–	6%	16.–
Remise en état	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 VILLAGE ENTIER MENACÉ DE S'AFFAISSER

En plein cœur des Grisons, le village de Brienz/Brinzauls se trouve sur une terrasse alpine ensoleillée offrant une vue fantastique. Elle fait partie de la commune d'Albula/Alvra et compte environ 100 habitants. Le site idyllique est victime d'un affaissement dont la rapidité effraie. Une maison et une étable ont déjà dû être démolies. Il y est interdit de construire et l'avenir du village est incertain. Une galerie de drainage pourrait le sauver. Zoom s'est penché sur la situation.

Texte: Jürg Aegerter



1,3

mètre par an

21

millions de m³ de roche

La terrasse sur laquelle se situe Brienz/Brinzauls s'affaisse aujourd'hui plus vite que jamais: plus de 1,3 mètre par an. Parallèlement, la montagne qui la surplombe glisse vers le village à hauteur d'environ huit mètres par an, éboulements de roche inclus. Lors de la visite du journaliste envoyé par Zoom, la route vers Lenzerheide a été automatiquement fermée en raison de chutes de pierres. Christian Gartmann, porte-parole de la commune d'Albula/Alvra, regarde la roche dévaler la montagne: «Je me sens toujours menacé par les éboulements alors qu'ils se produisent tous les jours.» Parfois, des blocs de plusieurs tonnes roulent jusque dans le pré en dessus de Brienz. La situation est oppressante. Si toute la montagne venait à s'effondrer, elle déverserait jusqu'à 21 millions de mètres cubes de roche, soit un volume équivalant à environ 21 000 maisons individuelles: une réelle catastrophe. «On sait depuis longtemps que le village se trouve sur une plaque qui s'affaisse. Mais on ne sait pas pourquoi elle bouge aussi vite depuis quelques années», explique C. Gartmann.

Construction interdite dans tout le village

En raison du glissement de terrain, la commune a délimité une zone réservée en 2017. Depuis, aucune nouvelle maison ne peut y être construite. Jusqu'à présent, trois bâtiments ont été complètement détruits, une maison d'habitation et une étable ont dû être démolies, un abri de voiture menace de bientôt s'effondrer. Ici ou là, on peut voir des fissures sur les bâtiments ou des terrasses inclinées. Les réactions varient parmi la population. Christian Gartmann: «Certains acceptent leur sort, par humilité face à la montagne. D'autres se plaignent d'un abandon et de l'insuffisance des mesures entreprises contre le danger.» Malgré la menace, pratiquement personne ne s'en va, ce qui s'explique probablement aussi par le fait qu'aucun bien ne trouverait preneur.

Indemnisation en cas de destruction

Depuis 2020, une assurance couvre les habitants de Brienz s'ils perdaient leur maison en raison des dégâts causés par un glissement de terrain. La Gebäudeversicherung Graubünden indemnise si elle constate un sinistre total et que le bien doit être démoli. Elle verse alors un montant correspondant à la valeur à neuf de la maison et permet ainsi la construction d'une maison équivalente ailleurs dans le canton des Grisons. L'achat du terrain à bâtir n'est pas couvert, car la terre n'est jamais assurée. Le règlement stipule que les propriétaires ont trois ans pour construire une nouvelle maison dans une autre commune. S'ils ne le font pas, la compagnie d'assurance indemnise à hauteur de la va-



La route menant à Lenzerheide est régulièrement fermée en raison des chutes de pierres.



Des blocs de plusieurs tonnes roulent jusque dans le pré en dessus de Brienz/Brinzauls.



Je me sens toujours menacé par les éboulements alors qu'ils se produisent tous les jours.



Brienz/Brinzauls est à l'origine d'une clause d'assurance particulière. Normalement, les assurances immobilières couvrent uniquement les dommages survenus rapidement, par exemple à la suite d'une tempête ou d'une inondation. Elles invoquent le fait que les dommages lents laissent le temps de s'en prémunir. Sur la base de la situation de Brienz et d'autres régions touchées par les glissements de terrain, la compagnie Gebäudeversicherung Graubünden a réussi à convaincre l'Union intercantonale de réassurance (le réassureur des assurances immobilières suisses) de prendre également en charge les dommages dus à une évolution lente en cas de glissements de terrain permanents s'ils entraînent un sinistre total. Elle argumente par le fait que les propriétaires immobiliers n'ont aucun moyen de prévenir ces dommages.

Informations complémentaires:
www.brienzer-rutsch.ch

leur actuelle de la maison perdue. En fonction de l'âge et de l'état de cette dernière, cela peut varier entre 50 et 100% de la valeur à neuf (voir encadré sur la clause d'assurance particulière). Markus Feltscher, directeur de Gebäudeversicherung Graubünden, fait les calculs: le coût total atteindrait 70 millions de francs si tout le village de Brienz devait être abandonné. Par mesure de précaution, la commune travaille sur un projet de relocalisation. Elle a d'ailleurs déjà trouvé le terrain adéquat.

Surveiller et informer

La commune et le canton suivent de près l'évolution de la situation. Les autorités font appel à des capteurs GPS, des techniques laser et des données radar pour enregistrer les mouvements de la montagne. Le village serait évacué si le risque devenait important. Il y a encore de l'espoir que l'on n'en arrive pas là, mais l'incertitude pèse sur les habitants de Brienz. La commune les tient au courant sur le danger et les

projets de protection par des soirées d'information, une lettre d'information mensuelle et un site Internet dédié.

Une galerie source de tous les espoirs

Dès l'automne prochain, une galerie de sondage sera aménagée sous la pente en glissement pour un coût de 12 millions de francs. Ce tunnel de 630 mètres doit permettre de vérifier s'il est possible de drainer la zone par le bas. De la galerie, des forages seront réalisés dans la montagne pour tenter de supprimer l'eau qui agit comme un lubrifiant et pour limiter les glissements. Si cette opération est un succès, le tunnel pourrait ensuite être prolongé pour assurer un drainage sur 1,2 km. Le coût devrait s'élever à plusieurs dizaines de millions de francs. Christian Gartmann explique que tous les espoirs sont placés dans cette galerie: «La commune et le canton font tout ce qu'ils peuvent pour sauver le village.»

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 Marktwerutgutachten 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), Ge-
richtsexperte im Fach-
gebiet der Immobilien-
bewertung ISO 17024/
SEC 04.01

INCONFORT EXTRÊME

Quelle arnaque! On s'allonge, on espère pouvoir se reposer, peut-être même faire une petite sieste. On a à peine fermé les yeux, la respiration a tout juste commencé à se faire plus profonde que déjà on sursaute. On sent que pieds et poings sont liés. Cela ne présage rien de bon. C'était d'ailleurs l'idée à l'origine de la présente rubrique.



Point de lit moelleux pour s'enfouir sous ses peluches, point de nom bateau tellement creux qu'on s'y perdrait. Non, ce devait être un lit de Procruste où l'on s'allonge pour gémir plutôt que pour y faire de jolis rêves. Le magazine, dans lequel est paru le premier Banc d'essai en juin 2006, s'appelait alors encore SIV Infos et il avait tout d'une publication bien rangée. C'était longtemps avant le lifting prescrit par Sibylle Jung. Un membre du conseil d'administration de la SIV avait pris la précaution de rédiger une «introduction éditoriale» pour ce premier Banc d'essai. Intitulée «Tout ce qui brille n'est pas or» (quelle profondeur!), cette préface avertissait déjà lectrices et lecteurs: ce banc ne serait pas forcément confortable.

C'est l'histoire d'un hédoniste sur un banc...

Et elle avait raison! «Les hédonistes – sauces Maggi en sachet et apôtres d'Hédoné»: le premier Banc d'essai signé par le simple estimateur, lui a, entre autres, tout de suite valu un appel de l'un des partenaires de Wüest-Partner qui souhaitait échanger. Lors de cet entretien, on tenta de redorer le blason de l'estimation hédonique ou de clarifier certains malentendus éventuels. Cela faisait pourtant longtemps que le simple estimateur avait lu la thèse rédigée en 1994 par

Scognamiglio du bureau CIFI sur l'estimation hédonique, à une époque où WP s'écrivait W&P et était encore au stade des balbutiements. Il en connaissait bien les possibilités et les faiblesses.

Paroles de cocher

Les hédonistes sont repassés, plus tard, sur le Banc d'essai. Été 2016: le tribunal fédéral rend ses premières décisions sur les affaires concernant des indemnisations pour dépréciation immobilière due aux bruits des avions autour de Kloten. Dans un contexte de plus de dix mille demandes déposées, les expertises nécessaires ont fait appel à un modèle d'estimation hédonique sélectionné parmi trois versions développées par différentes sociétés. Ce fut pratiquement l'élection de Miss Hédoniste, comme ma chronique de l'époque le décrivait. Autant que l'on puisse en juger, la méthode hédonique d'estimation immobilière n'a pas connu depuis de grand changement ni de grande amélioration. C'est donc par mérite qu'elle est repassée sur le Banc d'essai. D'une part parce qu'elle s'appuie sur des séries de données qui, par nature, l'obligent toujours à courir après la réalité du marché et à combler un réel manque de chiffres en faisant usage d'un peu d'habileté mathématique. Elle a aussi prouvé ses qualités, par exemple, avec les déclarations

contradictoires de ses comparaisons de prix fin 2020: tandis que le SWX IAZI Private Real Estate Index pour les appartements en copropriété augmentait de 0,8% par rapport au trimestre précédent, Fahrländer Partner annonçait un recul de 1,2% pour la même période (valeurs du 3^e trimestre 2020). À hue et à dia, comme chez les cochers.

La Suisse compte de multiples méthodes d'estimation immobilière et de nombreux aspects ont eu le plaisir de prendre place sur notre Banc d'essai. Notamment les jumelles siamoises dévaluation et provision dans l'article «Le dévaluateur» (SIV Infos de mai 2010): tel un mirage, elles continuent de hanter l'esprit des adeptes de cette théorie alors qu'elles n'ont rien à voir avec la réalité de l'immobilier ni avec le comportement réel des

«

La méthode
hédonique est
toujours obligée
de courir après la
réalité du marché.

»



Si cela continue, ce sera bientôt
la gratuité et le résultat sera comparable
à l’univers des journaux.



propriétaires. Leurs géniteurs spirituels se sont plutôt faits discrets ces derniers temps. Serait-ce uniquement une conséquence de leur âge? Canonica, père créateur de la SIV, donne, de temps en temps, des signes de vie en s’exprimant sur les erreurs du tribunal fédéral dans une affaire où il pourrait bien avoir fait office de conseiller en coulisses. C’est dans ce contexte qu’il s’est retrouvé une fois de plus sur le Banc d’essai «Zeus et l’Olympe des estimateurs» (Zoom 2/2020).

Même destinée que les journaux (gratuits)

Les hédonistes ne sont pas les seuls à profiter d’une place de choix sur le Banc d’essai: les agents immobiliers sont aussi des habitués. Ils ont même eu droit à un article dans Zoom 2/2020 sur le stigmate qui les frappe. Et ce n’était pas la première fois qu’ils avaient cet honneur. Par deux fois déjà, ils avaient dû souffrir sur ce siège inconfortable: «Agent immobilier» (SIV Infos de février 2009) et «Le client est roi» (SIV Infos de septembre 2015) ont abordé ce métier où, aujourd’hui encore, le professionnalisme n’est pas toujours la règle. L’avenir de ce secteur demeure intéressant. À l’heure actuelle, de jeunes agences font de la publicité en annonçant des frais extrêmement bas. Alors que les sociétés traditionnelles et autres cadors aspirent

à encaisser environ 30 000 francs pour la vente réussie d’une maison individuelle de 5 pièces, les petits nouveaux indiquent des prix allant de 4000 à 12 000 francs. Si cela continue, ce sera bientôt la gratuité et le résultat sera comparable à l’univers des journaux: depuis qu’ils existent et jusqu’à il y a quelques années, on payait pour recevoir et lire un journal, prix qui semblait justifié par le travail impliqué par la tâche de le produire. Puis vinrent les journaux gratuits qui coupèrent l’herbe sous le pied des journaux classiques en les privant des publicités et des lecteurs payants. Résultat: les jérémiades incessantes des grands pontes de la presse écrite ont conduit Mère Helvétie à les laisser se nourrir au sein de ses subventions.

L’éditorial évoqué plus tôt et censé introduire la première version de la présente colonne nous disait que des «experts chevronnés du centre de compétences de la SIV» allaient rédiger des commentaires critiques sur des sujets d’actualité ou particulièrement importants, mais ce trente-troisième épisode du Banc d’essai est, une fois encore, le produit du simple estimateur d’alors (probablement parce que ces experts chevronnés manquent à l’appel justement). Et ce malgré une rémunération modeste. Il publiera bientôt une anthologie, une édition reliée en cuir, un cadeau idéal de départ pour les membres

du conseil d’administration de la SIV ou pour vos filleuls friands de Monopoly (prix préférentiel pour les commandes passées d’ici Noël; remises et réductions spéciales pour les hédonistes et les agents immobiliers).











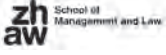
Qu’est-ce qui grince comme ça? C’est le Banc d’essai. Depuis quinze ans. Pour un inconfort extrême. Ceux qui y ont pris place peuvent en être fiers!



Martin Frei
MSc ETH en architecture/
SIA, MAS ETH en
Management, Technology
and Economics/BWI,
Zurich.

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
Président de la SIV

BONJOUR

**Chers membres de la SIV,
Chers membres de la CEI,
Chers experts immobiliers et chères parties intéressées**

«Le monde est stone», disait la célèbre chanson. Nos journaux regorgent de citations tirées de l'indice UBS de bulle immobilière et d'articles sur la hausse des prix dans le résidentiel. La télévision suisse nous présente, de son côté, une famille incapable de s'acheter une maison parce que les prix flambent. «Ça craint!», diraient certains. Et il faut bien avouer que l'évolution des prix est hors norme. Je me souviens d'une interview récente avec Christian Constantin, magnat de l'immobilier valaisan. Il y disait: «L'immobilier, c'est toujours trop cher, toujours.» En décrivant, en effet, avec justesse le sentiment ressenti à l'achat. Malheureusement, on ne sait qu'après coup si le prix était trop élevé ou pas. Les estimateurs que nous sommes s'appuient sur des données issues du passé et nous finissons rarement par déclarer qu'un prix d'achat est «vraiment équitable». Nous avons plutôt tendance à être convaincus du contraire. «Tonnerre de brest!», diraient d'autres. L'univers actuel de l'estimation est bien sous l'influence de plusieurs extrêmes, notamment celle de l'augmentation des coûts de la construction (que la tendance reste à la hausse ou non). Une chose est certaine: il est nécessaire, voire impératif de pouvoir se fier à l'estimateur, surtout en contexte extrême. Nous faisons alors ce que nous sommes habitués à faire: nous refusons d'estimer sur la base du «ouï-dire», même les cas les plus hallucinants. Nous évaluons exclusivement le «réel». C'est ce sur quoi comptent nos donneurs d'ordre. Pour nous, les conséquences sont multiples. Nous devons être plus actuels que jamais, observer activement le marché et ses acteurs. Nous devons être généreux, car un estimateur qui réussit est un estimateur qui échange et partage ses connaissances. «C'est comme ça que ça marche!»

Silvan Mohler

LA COMMUNAUTÉ SIV S'AGRANDIT

La SIV accueille ces nouveaux membres au 30 juin 2021:

Membres individuels

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

Membres entreprises

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 simplicité est la
sophistication suprême.
Leonardo da Vinci

L'outil pour les experts indépendants en évaluation

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

Chaque mois de décembre, la section tessinoise organise un repas dans un bon restaurant auquel elle convie un représentant de l'univers de l'immobilier. Cette année, la «Cena con ospite» aura lieu le 2 décembre 2021.

Cahiers thématiques pour estimateurs immobiliers

Depuis 2018, SIREA et la SIV produisent ensemble une série de publications professionnelles destinées aux estimateurs immobiliers. Voici les cahiers thématiques disponibles à ce jour:

- Les exigences applicables aux rapports d'estimation (en allemand)
- Les taux d'intérêt dans l'estimation immobilière (en allemand et en italien)
- Le droit du bail (en allemand)
- Les classes de situation (en allemand et en italien)

Vous pouvez obtenir les cahiers thématiques dans la boutique de la SIV:
www.shop.siv.ch

PERSONNES

Alternance au conseil d'administration de la SIV

Lors de l'assemblée générale 2021, **Stefan Rudin** a fait ses adieux au conseil d'administration de la SIV. Il est titulaire d'un diplôme fédéral de régisseur et courtier en immeubles, et propriétaire de l'entreprise Aare Reuss Immobilien Rudin. Comme l'exigent les statuts, il quitte le conseil d'administration après y avoir passé huit ans au cours desquels il a occupé le poste de vice-président et celui de responsable finances. Nos plus sincères remerciements pour son travail si précieux, pour ses connaissances pragmatiques tant appréciées et pour son engagement fort. C'est Karl Laternser qui assure la relève au poste de vice-président; il est également responsable de la section estimation.

Thomas Koch (Rothenburg, canton de Lucerne) a été fraîchement élu au conseil d'administration. Il succède à Stefan Rudin à la tête du ressort finances et contrôle de gestion. Thomas Koch a 20 ans d'expérience dans les domaines de la planification, de l'administration de biens immobiliers et de l'estimation. Depuis cinq ans, il est responsable du service immobilier et estimation de la Banque cantonale d'Uri. Il est ingénieur spécialisé en aménagement de l'espace et des ensembles résidentiels, en plus d'être estimateur immobilier et membre du SVIT.

Ilaria Roveda a rejoint le comité SIV SI pour le Tessin. Accumulant 20 ans d'expérience dans le secteur immobilier, elle est associée et membre du conseil d'administration de P&M di Pagani e Mantegazza Real Estate SA, fondatrice de REVA Real Estate Valuation & Advisory à Lugano et formatrice à la Scuola Universitaria della Svizzera Italiana (SUPSI). Ilaria Roveda est également membre de la RICS (Royal Institution Chartered Surveyors, Londres).

SIREA: RÉUSSITE AUX EXAMENS

Toutes nos félicitations à celles et à ceux qui ont réussi leur CAS en estimation immobilière!



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 Bewerter



Pour ce numéro de Zoom, la tête SIV est celle d'Olivier Aeby. Titulaire d'un diplôme fédéral en administration immobilière, il gère sa propre entreprise «Real Estate & Value» depuis 2019.

Il est également expert en estimations immobilières BF et promoteur immobilier BF. Olivier Aeby est membre de la SIV et de la chambre des experts en estimation SVIT/BEK. Il est, par ailleurs, certifié ISO 17024/SEC 04.1.

pour cela d'une méthodologie adaptée, de connaissances spécifiques et d'une bonne compréhension du marché. La plausibilité des valeurs doit toujours être garantie afin d'en assurer aussi la constance. Il est donc utile de parfois changer de perspective.

Quels conseils donneriez-vous aux estimateurs de demain?

Soyez consciencieux et transparents, mais aussi courageux et ouverts aux nouvelles choses. Il faut accepter de s'imposer des défis pour élargir ses connaissances et ses compétences. On peut faire des erreurs tout le temps et partout. L'important est de savoir en tirer des leçons.

Tournons-nous vers l'avenir: où en sera l'immobilier suisse dans dix ans?

Les mégatendances comme la numérisation auront un impact durable sur le secteur immobilier. La majeure partie des investisseurs va continuer à se concentrer sur l'immobilier résidentiel, la demande y est constante et incontestable. Si la situation des marchés financiers reste stable à long terme, la part des logements en propriété va, elle aussi, augmenter.

OLIVIER AEBY

De quoi êtes-vous capable de rire franchement?

Quand je parle du bon vieux temps avec des amis. Ou quand je regarde «King of Queens». Cette série reste encore inégalée et c'est exactement mon style d'humour.

Et qu'est-ce qui vous énerve vraiment?

L'informatique est très utile dans mon travail au quotidien, mais elle est capable de m'exaspérer au plus haut point quand elle ne fonctionne pas comme je le veux. C'est la même chose avec mon smartphone et tous les autres appareils électroniques.

Si vous pouviez choisir un superpouvoir, ce serait ...

Le don de pouvoir annuler les choses, comme sur un ordinateur. Je suis impatient par nature et je serais souvent heureux d'avoir ce pouvoir.

Pourriez-vous vous imaginer vivre au monastère?

J'aime trop ma liberté pour ce mode de vie. Il ne me conviendrait pas du tout. Pourtant, je pense qu'un bon équilibre entre travail et spiritualité serait enrichissant. Et puis je suis amateur de bière: je serais donc en bonne compagnie au milieu des moines.

Pour vous, que signifie «estimer»?

Dans mon travail quotidien, estimer, c'est attribuer une valeur objective à un bien immobilier sur la base de ses multiples caractéristiques. J'ai besoin



Mauro Formoso,
Absolvent MAS in
Real Estate Management

Online-
Infoveranstaltung
11.11.2021

Jetzt weiterbilden.

Immobilien- management

ost.ch/wb-immobilienmanagement

Une bonne affaire?



immodatacockpit

Informé en quelques clics

- ▶ Évaluation du site
- ▶ Estimation
- ▶ Benchmarks des rendement
- ▶ Benchmarks des coûts
- ▶ Caractéristiques de l'offre
- ▶ Permis de construire

www.immodatacockpit.ch

un produit d'

immocompass