

# zoom

La revue spécialisée pour les estimateurs immobiliers suisses 01|19

L'estimateur en ligne de mire

## D'UNE VALEUR INESTIMA- BLE

Un métier, des avantages, des préjugés

06  
Beaucoup de responsabilité  
malgré la numérisation

17  
So viel Transparenz  
verträgt der Markt

33  
Les limites de la  
comparaison statistique



© Christine Kocher

#### IMPRESSUM

##### Editeur



Association suisse des  
estimateurs immobiliers  
Poststrasse 23, 9000 St-Gall  
T 071 223 19 19, [www.siv.ch](http://www.siv.ch)

##### Partenaire



Schweizer Institut für  
Immobilienbewertung



Chambre suisse d'experts  
en estimations immobilières

##### Responsabilité globale

Daniel Hengartner, lic. iur. HSG,  
président de la SIV  
[daniel.hengartner@siv.ch](mailto:daniel.hengartner@siv.ch), [www.siv.ch](http://www.siv.ch)

##### Rédactrice en chef

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

##### Equipe rédactionnelle

Jitka Doytchinov, Silja Munz, Felix Thurnheer,  
Urs-Peter Zwingli

##### Comité consultatif

Martin Frei, Ernst Reich

##### Contenu et concept

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

##### Design

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

##### Impression

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

##### Tirage / parution

3600 ex., 2 x par année

##### Cover

Salle de réunion au  
Grand Hôtel Les Trois Rois, Bâle,  
lieu de l'Assemblée générale SIV 2019

# CONSTAT

**Chère estimatrice,  
Cher estimateur,**

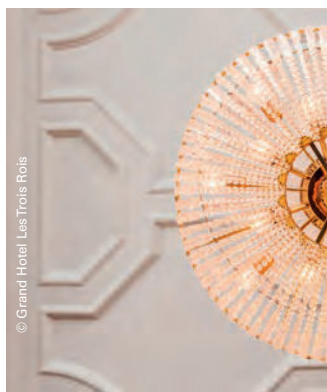
J'adore les préjugés. Et je les méprise. Encore et toujours. Le second sentiment s'explique par le fait qu'ils sont souvent prématurés et rarement objectifs. Katrin Zeug, rédactrice en chef du journal «Die Zeit», parle d'erreurs de perception, de schémas de pensée et de phénomènes d'attention assaisonnés d'une dimension sociale. Savoir comment ils fonctionnent, ajoute-t-elle, permet de les gérer de manière responsable et éventuellement d'améliorer ses prises de décision.

Qu'est-ce que cela a à voir avec l'estimation immobilière? Beaucoup de choses. Car comme toutes les professions, des préjugés collent à l'image de l'estimateur, à la vôtre donc aussi. Qu'est-ce qu'un estimateur typique? Nous avons voulu le savoir, l'expliquer, le réfuter. Éclaircir les choses. Les défendre aussi un peu. C'est pourquoi nous consacrons ce numéro aux estimatrices et estimateurs. Nous faisons la lumière sur leur rôle dans l'industrie immobilière. Nous montrons leur pouvoir, mais aussi leur responsabilité. Et nous soulignons les questions éthiques qui les concernent. Constat intéressant: les données disponibles sur l'estimation immobilière sont minces, ce qui est doublement remarquable: tout d'abord parce que l'estimateur, ou plutôt le résultat de son travail, est le pivot de presque toutes les transactions immobilières. Ensuite parce que nous dépendons de l'estimation basée sur l'intuition associée à l'expérience, l'expertise, la méthodologie et la connaissance du marché.

En ce sens, les préjugés sont une bénédiction. Ou comme le formule Mme Zeug: ils sont une aide à l'interprétation et au comportement, une sorte d'heuristique. Faisons donc tout notre possible pour que les intervenants centraux disposent des bonnes informations, ancrées comme des stéréotypes. Nous espérons que ce numéro de Zoom saura y contribuer. Restez concentrés. Afin de prendre les meilleures décisions. Tant sur le plan privé que professionnel.

D'ici là, mes chaleureuses salutations,

Sibylle Jung



FOCUS



# 06

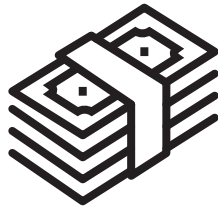
## ESTIMATION À SA JUSTE VALEUR

A propos du pouvoir et de la responsabilité de l'estimateur immobilier

# 08

## EXPRIMÉ EN CHIFFRES

Grande importance de l'évaluateur alors que les données sont minces



# 8,64

# 10

## NOMBREUSES PERSPECTIVES

Le rôle de l'évaluateur du point de vue de divers acteurs



# 14

## HIGHEST AND BEST US

Gunnar Gärtner über die Alltags-tauglichkeit des Bewerterprinzips

# 17

## REVOLUTION?

Das Potenzial von neuen Geschäftsmodellen



## 05 INTRO

Geschätzt#3 mit Franz Fischer, Suva

## 20 RAPPORT DE MARCHÉ

Panorama du marché actuel

## 24 MEHRWERT

Was bedeutet «mehr Wert» denn nun bei einer Immobilie? Und für wen? Auf der Suche nach dem Zünglein an der Waage bei Spezialisten mit Berührungspunkten zur Branche

## 26 AUS- UND WEITERBILDUNG

Punktgenau, mit hoher Praxisrelevanz

## 28 BEST PRACTICE

Themenheft – Dem Zinssatz auf der Spur

## 30 BANC D'ESSAI

Thèmes du monde de l'estimateur. Une analyse pointue et pertinente.

## 33 RÉGION

Des limites de la comparaison statistique

## 36 INFORMATIONS DE L'ASSOCIATION

Monde de la SIV

## 38 TÊTE SIV

avec Silvan Mohler





Qu'est-ce qui détermine  
la valeur de votre bistrot  
préférée?

La SIV répond à toutes vos questions  
et bien plus encore. [www.siv.ch](http://www.siv.ch)

La SIV, l'Association des experts suisses en  
estimations immobilières

est le partenaire idéal pour toutes les questions  
relatives aux estimations immobilières. Elle  
s'investit de manière claire dans ce domaine et crée  
un réseau de personnes animées du même esprit.

**Schweizer Immobilienschätzer-Verband**  
Associazione svizzera valutatori immobiliari  
Association suisse des estimateurs immobiliers  
Swiss Association of Real Estate Appraisers

**Parce que les valeurs nous tiennent à cœur.**

# GESCHÄTZT#3

Als Leiter Immobilien bei der Suva ist Franz Fischer für rund 165 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von über 5 Mrd. CHF verantwortlich. Jährlich kommen Neuinvestitionen im Umfang von rund 200 Mio. CHF dazu. Die über 100-jährige Geschichte des Schweizerischen Unfallversicherers verbindet Tradition mit Innovation. Nach dem Erfolgsmodell der perfekten Balance strebt Franz Fischer auch privat.

Text: Silja Munz

## #1 COWORKING@D4

Eine Initiative der Suva und für Franz Fischer die Arbeitswelt von morgen, aus der kreative, neue Ideen wachsen. «Coworking@D4» im Business Village Luzern bietet auf 400 m<sup>2</sup> Fläche.



Franz Fischer ist seit vier Jahren Leiter Immobilien bei der Suva.



## #3 DREH- UND ANGELPUNKT

Hauptsitz und Franz Fischers Arbeitsplatz: Für ihn symbolisiert das Herzstück der Suva traditionelle Grundwerte, gepaart mit dynamischer Wandelbarkeit. Das Gebäude Baujahr 1914 hat sich immer wieder neu erfunden und gehört heute zum festen Stadtbild von Luzern.

## #2 GANZ SCHÖN SCHRÄG

Ruhe und Zeit findet Franz Fischer unten im verkehrsfreien Dorf, Erholung und Inspiration in luftiger Höhe. Die Stossbahn ist mit einer Steigung von 110 Prozent die steilste Standseilbahn der Welt.



## 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 schätzer-typisch – und trotzdem lesenswert.

# LA RESPONSABILITÉ RESTE MALGRÉ LA NUMÉRISATION

**La numérisation et les méthodes standardisées améliorent la transparence de l'estimation immobilière. Néanmoins, le pouvoir et la responsabilité de l'estimateur restent élevés. Comment gérer cela au mieux?**

Texte: Urs-Peter Zwingli, photo: Anya Berkut, Istockphoto

**20**

pourcent d'écart

**25**

pourcent de variation

Intégrité, honnêteté, responsabilité, indépendance, soin, objectivité. Telles sont les règles définies par la SIV pour les estimateurs immobiliers. Mais ces concepts plutôt abstraits apportent-ils des aides pratiques à l'estimateur confronté à une décision délicate? «Qu'une profession se fixe un code déontologique est une démarche à saluer. Toutefois, certaines approches sont mieux adaptées qu'un catalogue moral pour traiter les problèmes concrets», déclare Thomas Beschorner, professeur en éthique des affaires à l'université de Saint-Gall (HSG). Il explique, ainsi, que la déontologie moderne aborde les dilemmes moraux à l'aide d'expériences de pensée simples. Il faut, tout d'abord, se mettre dans la peau des personnes touchées par sa propre décision: prendrais-je

cette décision si elle me concernait? Il faut ensuite se demander si cette décision pourrait justifier une loi: puis-je vouloir que tout le monde agisse comme cela? Et il faut enfin vérifier si la décision peut se défendre: comment expliquerais-je sa légitimité auprès de mes supérieurs, de ma famille ou devant des journalistes? À première vue, une approche banale. «Son application est cependant universelle, en particulier dans le cas de problèmes et de décisions inédits», ajoute Beschorner.

## **Les codes de déontologie n'ont rien de contraignant**

La responsabilité de l'estimateur immobilier de respecter les directives éthiques résulte, entre autres, de son rôle central dans le secteur. «L'estimateur dispose d'un grand pouvoir parce qu'il évalue le patrimoine de loin le plus important des sociétés immobilières. Il a ainsi une influence directe sur la valeur marchande de ces dernières», explique Daniel Zaugg, directeur du secteur immobilier chez Ernst & Young Suisse. Pour les entreprises cotées en Suisse, l'application de la méthode des flux de trésorerie actualisés est obligatoire dans l'estimation. «Cette méthode est utilisée et affinée depuis des années; le modèle est académiquement correct. Néanmoins, un certain pourcentage de l'évaluation est laissé à l'expertise de l'estimateur

qui doit émettre des hypothèses sur le taux d'escompte ou le niveau des loyers», poursuit D. Zaugg. C'est la raison pour laquelle, même dans les grandes entreprises, une part relativement importante des pouvoirs revient à l'estimateur en chef. «Ce serait une bonne chose qu'il existe des règles à ce sujet. Du point de vue de l'indépendance par exemple, il serait bénéfique que l'estimateur en chef change tous les cinq ou sept ans», explique D. Zaugg. Il existe certes des standards spécifiques tels que le Swiss Valuation Standard en Suisse ou, à l'échelle internationale, les règles de déontologie du Royal Institute of Chartered Surveyors. Il s'agit toutefois généralement de règles non contraignantes qui ne sont mises en œuvre par aucun organisme étatique. D. Zaugg souligne que l'estimation immobilière s'est «extrêmement» professionnalisée en Suisse: «Notre cabinet d'audit fait de bonnes expériences. Outre une amélioration de la formation des estimateurs, la quantité de données et d'outils d'interprétation a bien progressé grâce à la numérisation.

## **Le conflit de l'estimateur**

La numérisation favoriserait la qualité des rapports d'expertise, car «elle supprime ou diminue les discontinuités entre les supports et qu'il ne reste, dans l'idéal, même qu'une seule



«  
Au bout du compte,  
c'est l'appréciation  
de l'estimateur qui  
est décisive et non  
celle de la machine.  
»

source de données», explique Stephan Kloess, consultant indépendant pour investisseurs immobiliers et chargé de cours à l'université de Zurich, à l'Institut des services financiers de Zoug et à l'université technique de Berlin. «Au bout du compte, c'est l'appréciation de l'estimateur qui est décisive et non celle de la machine», ajoute S. Kloess. Lorsque deux estimateurs évaluent le même bien en appliquant la même méthode, l'écart peut atteindre 20 pourcent. Tous les postes de charges et de produits ont une forte influence, de même que le choix des paramètres concernant les taux d'intérêt. «Les plages de valeurs prises pour base sont significatives», explique S. Kloess. Par exemple, les coûts d'assainissement définis selon les directives de la SIA pour les évaluations grossières pourraient varier de jusqu'à 25 pourcent. «Malgré cette grande dispersion, l'estimateur est tenu de définir une valeur marchande aussi précise et compré-

hensible que possible. Il doit être capable de gérer ce conflit et d'assumer la responsabilité impliquée», déclare S. Kloess. Pour être sérieuse, une estimation immobilière devrait se faire selon le principe d'un double, voire triple contrôle afin de garantir l'assurance qualité. La liberté et la responsabilité de l'estimateur sont bien connues des professionnels de la branche. Elles peuvent engendrer des discussions, par exemple entre l'estimateur lui-même et les investisseurs potentiels. «De tels échanges sont normaux jusqu'à un certain point. Cependant, dès que l'estimateur ressent une quelconque pression, il est de son devoir de rappeler son indépendance. Après tout, c'est lui qui, en fin d'année, certifie ses estimations. Les «rapports de complaisance» n'ont rien à faire ici», conclut S. Kloess. Le maintien de l'indépendance est, à ses yeux, une des valeurs centrales de la profession.

La qualité de l'estimation immobilière, c'est d'abord et avant tout être critique - avec la réalité, avec son propre travail, avec les valeurs.

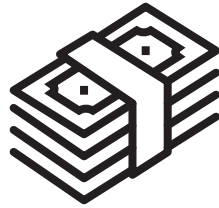


# L'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE EN CHIFFRES

**L'estimateur occupe un rôle central dans le secteur immobilier.  
Cependant, les données disponibles sur son travail sont minces.  
Zoom a sélectionné des chiffres pour décrire la profession.**

Texte et recherches: Urs-Peter Zwingli

Le travail de l'estimateur immobilier est à la base de nombreux autres processus du marché immobilier. Néanmoins, les données disponibles sur cette activité sont peu nombreuses. L'Association suisse des estimateurs immobiliers gère un vaste annuaire d'experts; il n'existe cependant pas de registre central. Il n'y a pas non plus d'institution qui enregistre en détail les chiffres clés de l'estimation immobilière en Suisse. Même l'Office fédéral de la statistique n'a pas de chiffres qui permettraient, par exemple, de nommer précisément le volume qu'implique le marché de l'estimation en Suisse. Les chiffres disponibles autorisent tout de même une représentation du marché. Certains d'entre eux ont été collectés et combinés spécialement pour notre magazine.



**8,64**

mrd CHF

---

Valeur provisoire de tous les changements de propriété dans le canton de Zurich au cours des trois premiers trimestres 2018<sup>1</sup>

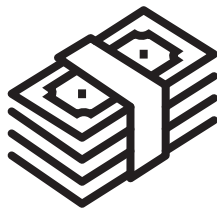


**1003**

mrd CHF

---

Volume des hypothèques en Suisse en novembre 2018<sup>3</sup>



**3350**

mrd CHF

---

Valeur marchande de tous les appartements locatifs, appartements en propriété, maisons individuelles, bureaux et locaux commerciaux en Suisse<sup>2</sup>



**38** étudiants ont obtenu un MAS en Real Estate au Curem en 2017/18.

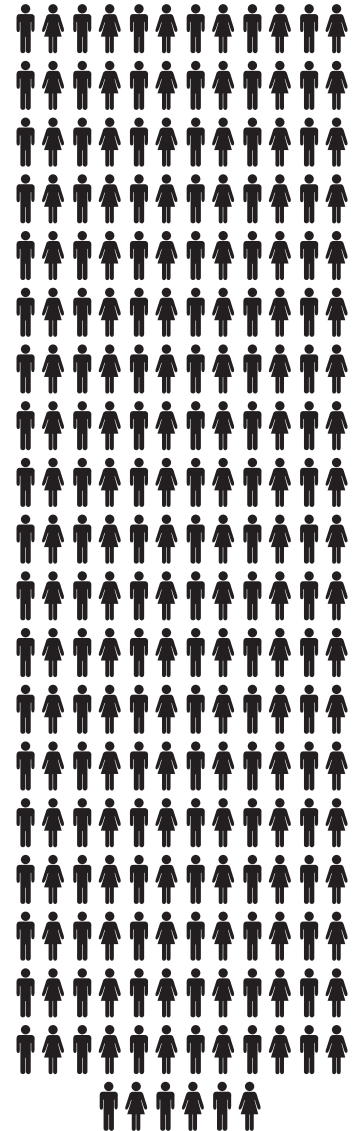
**11** étudiants ont obtenu un Master en Real Estate Management avec une spécialisation en estimation et **13** étudiants un Master en immobilier de l'Institut d'études immobilières de Genève, où l'estimation immobilière fait partie du cursus.

## FORMATION



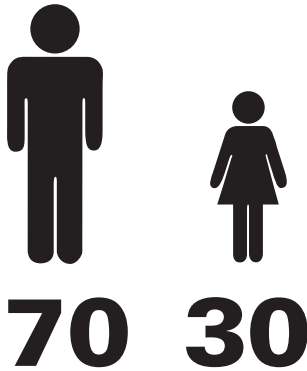
# 73

Nombre de personnes ayant obtenu, auprès de Sirea, un CAS en estimation immobilière en **2006** en Suisse alémanique et au Tessin.<sup>5</sup>



# 234

Nombre de personnes ayant obtenu, auprès de Sirea, un CAS en estimation immobilière en **2018** en Suisse alémanique et au Tessin.<sup>5</sup>



70 30  
pourcent d'hommes pourcent de femmes

se sont inscrits au CAS en estimation immobilière en cours.<sup>5</sup>



spécialités proposées

par la **recherche d'expert sur le site de la SIV**, allant de «artisanat et industrie» à «zone d'intérêt public».<sup>4</sup>

# 1465

Nombre de membres des associations professionnelles

SIV	736
CEI	107
RICS	414
SEK/SVIT	208

Association suisse des estimateurs immobiliers (SIV)  
Chambre suisse d'experts en estimations immobilières (CEI)  
Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en Suisse  
Chambre des experts de l'estimation de l'Association suisse de l'immobilier (SEK/SVIT)

### Sources

- Office de la statistique du canton de Zurich
- Wüest Partner, «Le marché immobilier suisse», édition du quatrième trimestre 2018
- Banque Nationale suisse
- SIV.ch
- Sirea

# UN ESTIMATEUR, BEAUCOUP DE PERSPECTIVES

**Quel est le rôle de l'estimateur au quotidien? Quelles sont ses qualités essentielles? Et quels avantages apporte-t-il par rapport aux programmes d'estimation automatisée? Zoom a voulu le savoir et a interviewé cinq acteurs du secteur immobilier.**

Sondage: Urs-Peter Zwingli

Le métier d'estimateur immobilier implique de multiples aspects. En plus d'une connaissance des méthodes, il requiert également de l'expérience et de l'intuition, facteur aussi fameux qu'insaisissable. Au quotidien, l'estimateur est en contact avec une grande variété de personnes; il lui faut donc faire preuve de beaucoup de doigté pour appréhender les différentes exigences et attitudes. Plusieurs professionnels nous dévoilent comment ils vivent cela, quel rôle ils attribuent à l'estimateur et quelles sont leurs attentes.





#### LE JURISTE

**Thomas Schönenberger, 46, associé et président du conseil d'administration du cabinet d'avocats Bratschi AG, est spécialisé en droit de la construction et en droit immobilier**

«L'estimateur immobilier doit être indépendant, expérimenté, méthodique, objectif et précis. L'indépendance est sa caractéristique centrale, car elle est indispensable à l'objectivité nécessaire et donc à l'acceptation du résultat de l'estimation. L'estimation immobilière n'étant pas une science exacte malgré toutes les méthodologies, une large expérience pratique est aussi requise pour obtenir de bons résultats. À cet égard, l'estimateur expérimenté apporte une valeur ajoutée par rapport à l'algorithme: la précision de son travail garantit l'objectivation de l'idée subjective du prix ou de la valeur qui prévaut souvent sur le marché immobilier. Dans ma pratique, les estimateurs et leur travail occasionnent rarement des poursuites judiciaires, contrairement aux experts en construction que sont, par exemple, les ingénieurs. L'estimation des biens immobiliers est toutefois d'une grande importance dans les divorces et les conflits de succession qui impliquent de l'immobilier.»

#### LE CLIENT (1)

**Stephan Lüthi, 55,  
Head Real Estate chez Swisscanto**

«L'estimateur immobilier doit être compétent, solide dans sa méthodologie, expérimenté et proche du marché. Sa qualité centrale est son indépendance: il ne doit pas se laisser influencer dans la détermination de la juste valeur. L'estimation repose sur plusieurs principes: elle doit être transparente, compréhensible, sans ambiguïté et rigoureuse dans ses hypothèses. Elle ne doit laisser aucune place à l'interprétation. Une estimation automatisée peut être utile. Au bout du compte cependant, l'évaluation de l'état d'une propriété devra, demain encore, être confiée à un être humain: c'est une condition primordiale pour obtenir une vue d'ensemble adéquate. Les estimateurs immobiliers jouent un rôle essentiel pour Swisscanto, notamment à cause du règlement qui exige que la valeur marchande d'une propriété incluse dans nos produits soit déterminée par un estimateur indépendant.»





# VITRUV

## UNSCHÄTZBAR FÜR SCHÄTZER

Die wegweisende Branchen-Software für Experten: VITRUV bietet beeindruckende Funktionalitäten, ist individuell konfigurierbar und ausdrucksstark in der Darstellung. Mehr Infos? Rufen Sie einfach an.

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

Immobilien-Bewertung / Kostenplanung / Portfolio Management



## BEWERA

Immobilienbewertung  
Immobilienberatung

**Kompetent. Persönlich. Unabhängig.**

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

**SIV** 

Schweizer Immobilienschätzer-Verband

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

Vaduz | Balzers | Chur | Pfäffikon | Ibach



#### L'EXPERTE

**Dunja Kovári-Binggeli, 44, fondatrice et copropriétaire de sa\_partners à Zurich, spécialisée dans le développement stratégique régional, chargée de cours au Swiss Institute of Real Estate Appraisal (Sirea)**

«L'estimateur immobilier doit travailler de manière interdisciplinaire, doit savoir anticiper, être analytique, alerte et orienté vers le marché. Son approche doit être souple et proactive. Une vision à court terme n'apporte pas le succès escompté à long terme. Outre les connaissances spécialisées, les compétences générales sont de plus en plus importantes pour l'estimation. En outre, l'évaluation des tendances mondiales et régionales est essentielle pour un bon investissement à long terme. C'est par cette sensibilité, cette empathie pour le changement que l'être humain se différencie des machines.»

#### LE CLIENT (2)

**Marcel Blum, 53, directeur Investment Management chez Implenia**

«L'estimateur immobilier doit être compétent, fiable, axé sur le service et le client et remplir les exigences éthiques. Cette dernière caractéristique est la plus importante; elle est à la base de l'évaluation de sa propre compétence et de toute coopération. Les estimations assistées par des outils bâtissent un soubassement général pour les biens standard. En fonction de l'objectif de l'évaluation, l'expertise de l'estimateur immobilier est incontournable pour les biens immobiliers spécifiques ou les circonstances particulières et complexes. Chez nous, les estimateurs immobiliers couvrent différents besoins: de la détermination des valeurs marchandes pour la comptabilité à la fourniture d'un second avis en passant par des retours d'information sur le marché. Ces évaluations doivent impérativement offrir de la transparence et respecter les standards de la RICS et du SVS.»



#### L'ESTIMATEUR IMMOBILIER

**Detlef Hesse, 58, copropriétaire Hesse AG Architektur + Immobilienreuhand**

«L'estimateur immobilier doit être compétent, indépendant, impartial, loyal et travailler dans la transparence. Le soin est une qualité centrale, car toute négligence peut conduire à de mauvaises décisions ou à d'importants dommages financiers. Avouons-le, certains modèles hédoniques fournissent aujourd'hui des valeurs absolument réalistes. Mais ces résultats doivent être maniés avec prudence dès que le bien estimé sort de l'ordinaire. C'est pourquoi je pense que nous avons encore besoin des estimateurs. Les statistiques ne sont pas capables de prendre en compte un grand nombre de propriétés spécifiques que l'estimateur expérimenté saura, lui, percevoir.»



Es gilt in jedem Fall abzuschätzen, ob es sich lohnt, das Potenzial einer Liegenschaft maximal auszunützen.

# «DER BEWERTER IST DER WIRTSCHAFTSPRÜFER FÜR IMMOBILIEN»

**Nur die bestmögliche Nutzung einer Liegenschaft unter Einrechnung des vollen Ausnutzungspotenzials einer Grundstücksparzelle führt zum Marktwert. Deshalb ist das Bewertungsprinzip «Highest and best use»<sup>1</sup> massgeblich. Gar ultimatv? Im Gespräch mit Gunnar Gärtner, Präsident der Schweizerischen Schätzungs-experten-Kammer beim SVIT, über Renditeoptimierungen, die Wichtigkeit des Bewertungszwecks und den Einsatz von hedonischen Modellen.**

Interview: Sibylle Jung

**Gunnar Gärtner, Maximierung und Optimierung sind im Immobilienmarkt vorherrschend. Wie wirkt das auf die Bewerter?** In effizienten Märkten wird die Renditeoptimierung angestrebt. Die Mehrheit der Marktteilnehmer sind bestrebt, die verfügbaren Grundstücke optimal zu nutzen. Grund dafür sind der hohe Anlage- druck und die geringe Verfügbarkeit von Bauland. Das zeigt sich bei den

Transaktionen und fordert auch den Bewerter. Im Vergleich zum Fortfüh- rungswert maximiert erst die Einrech- nung der Nutzenpotenziale den Lie- genschaftswert. Der Bewerter hat verschiedenste Fragen zu klären: Wie sehen die baurechtlichen Vorausset- zungen aus? Wie steht es um die Machbarkeit am spezifischen Stand- ort? Oder wie wirtschaftlich ist das Investment?

**Die «Vollständige Ausschöpfung des Nutzungspotenzial» ist zwar Stan- dard und Bewertungsvorgabe, letzt- lich aber eine Fiktion. Wie gehen Stakeholder damit um?** Die Diskus- sion gab es bei der Einführung von IFRS 13: Sollte ein institutioneller Anleger alle seine Mehrfamilienhäu- ser als Stockwerkeigentum bewerten lassen, weil der Wert einer Eigentums- wohnung – zum Bewertungszeitpunkt





Entscheidend ist der  
Bewertungszweck, der im  
Rahmen der Auftragsklärung  
vom Bewerter zwingend  
zu klären ist.



betrachtet – höher ist als der Wert einer Mietwohnung? Oder überwiegt die Betrachtung, dass ein Renditeobjekt dem institutionellen Eigentümer jedes Jahr einen guten Return bringt? Ein anderes Beispiel ist eine Dachaufstockung, mit der das Potenzial einer Liegenschaft maximal ausgenutzt werden könnte. Sie ist in vielen Fällen nicht wirtschaftlich. Der Immobilieneigentümer muss sich fortlaufend Gedanken machen, ob sich eine Ausschöpfung wirklich lohnt. Der Bewerter hat die Aufgabe, diese Wirtschaftlichkeitsüberlegungen der Marktteilnehmer zu antizipieren.

**Welche konkrete Wirkung hat das «Highest and best use»-Prinzip auf die Fair Value-Ermittlung und den Bewerterprozess?** Der faire Wert ist der marktübliche Wert. Wenn nichts anderes vereinbart, ist es Auftrag des Bewerter, alle Überlegungen zu machen, um den maximal erzielbaren Wert zu ermitteln. Eine Maximierung des Nutzenpotenzials ist aber nicht immer gefordert. Entscheidend ist der Bewertungszweck, der im Rahmen der Auftragsklärung vom Bewerter zwingend zu klären ist.

**Jedes Prinzip hat seinen Rahmen. Wie alltagstauglich ist es?** Bei einer Due Diligence für den Erwerb oder Verkauf einer Liegenschaft ist immer der «Highest and best use» zu prüfen,

schliesslich würde jeder Käufer genauso denken und handeln. Der «best owner» einer Liegenschaft hat überdies vielleicht noch weitere Vorteile beim Erwerb eines Arrondierungsgrundstücks, der ihn als Anrainer besonders begünstigt oder eine Arealentwicklung erst ermöglicht. Meistens nicht anzuwenden ist die Maximierung des Grundstückswertes bei einer Finanzierungsbewertung. Die Bank interessiert sich nicht für Potenziale, die der Kreditnehmer gar nicht finanzieren könnte.

**Stichwort Daten: Sie werden immer zentraler. Woher bekommt der Bewerter die Immobilienmarktdaten? Und wie geht er professionell damit um?** Die Verfügbarkeit von Daten ist enorm angestiegen. Angebotsdaten und Marktdaten sind soweit frei zugänglich und für alle Marktteilnehmer verfügbar. Die Herausforderung

für den Bewerter ist es, an echte Transaktionsdaten zu gelangen. Broker und institutionelle Eigentümer kennen das Marktgeschehen, Bewerter replizieren die Märkte. Der SVIT arbeitet zusammen mit SIV und der Real Estate Investment Data Association REIDA am Ausbau einer Datenbank, um Zugang zu echten Transaktionsdaten zu bekommen. Im seitwärts und in Teilsegmenten auch rückläufigem Markt sind Angebotsdaten wenig aussagekräftig und Transaktionsdaten zeigen eine Tendenz der Marktentwicklung auf. Wir diskutieren aktuell, wie wir anonymisierte Daten mit ausreichend Objektinformation anreichern, damit Bewerter die erhobenen Transaktionsdaten für ihre Zwecke richtig interpretieren können.

**Tiefe Zinsen, hohe Preise – wo liegen die Herausforderungen im heutigen Marktumfeld?** Die Werteeinflüsse bei



Die aktuell bezahlten Preise  
sind aus Sicht des Bewerter  
kaum nachhaltig.





Der Bewerter hat die Aufgabe, die Überlegungen eines Immobilieninvestors zu antizipieren.



**GUNNAR GÄRTNER ÜBER DIE ATTRAKTIVITÄT DES BERUFS IMMOBILIENBEWERTER/IMMOBILIENBEWERTERIN**  
Ein breites Aufgabenspektrum macht den Beruf des Immobilienbewerter/der Immobilienbewerterin so interessant. Der Bewerter braucht ein Grundverständnis von Makro- und Mikroökonomie, ein gutes Gespür für den Markt, viel Erfahrung im Projektmanagement, die Freude, auf Menschen in unterschiedlichsten Funktionen zu treffen – vom Hauswart bis zum CFO –, und ein gutes Zahlenflair. Der Alltag eines Bewerter ist sehr vielfältig und man erhält Einblick in einige der spannendsten Projektentwicklungen der Schweiz. Ein erfahrener Immobilienbewerter darf jedes Jahr 120 bis 150 Objekte anschauen. Diese Kadenz ist anspruchsvoll. In der Ausbildung wird die Komplexität der Bewertung reduziert; die Studenten erstellen bereits zum Abschluss des ersten Semesters ein eigenes Gutachten. Das ist eine gute Lernerfahrung, ersetzt jahrelange Praxiserfahrung jedoch nicht.

der Werteinschätzung werden auf tiefem Zinsniveau immer grösser. Bei sinkenden Diskontierungssätzen steigt der Marktwert überproportional. Bei den derzeitigen Transaktionspreisen von Mehrfamilienhäusern in urbaner Lage ist der Hebel bei leicht tieferer Rendite erheblich; die bezahlten Preise sind aus Sicht des Bewerter kaum nachhaltig. Doch welche Alternativen hat eine Pensionskasse im heutigen Marktumfeld bei anhaltenden Negativzinsen?

**Zukunft des Bewerter: Braucht es den Schätzer in Zeiten hedonischer Modelle überhaupt noch?** Hedonische Modelle eignen sich hervorragend für die Einschätzung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Auch die Bewertungsmodelle für Standard-Mehrfamilienhäuser sind durchaus einsetzbar. Doch welchen Wert hat der JaBee-Tower, das höchste Schweizer Hochhaus für Mietwohnungen, das derzeit in Dübendorf entsteht? Wie wird das Immobilienportfolio der SBB Immobilien bewertet? Und wie hoch ist die Einkaufsdestination Mall of Switzerland zu bilanzieren? Der Bewerter ist der Wirtschaftsprüfer für Immobilien. Würden Sie ein Unternehmen kaufen oder verkaufen ohne einen Business Case? Ich glaube, die Frage müsste lauten, in welchen Fällen auch mit maschinellen Lösungen gearbeitet werden kann...

**Zukunft Bewertungswesen: Was steht an?** Wir müssen gemeinsam mit allen Stakeholdern wie auch Vertretern der FINMA und der Schweizer Bankiervereinigung das Bewertungswesen der Zukunft gestalten. Die Zinswende deutet sich an. Als Experten sind wir gefordert, nicht nur den Immobilien, sondern auch unserer eigenen Arbeit den gebührenden Wert zu geben. Nach zwei Jahrzehnten steigender Immobilienwerte wird sich erst im Ausverkauf auf den Teilmärkten zeigen, ob wir als Wirtschaftsprüfer für Immobilien in der Lage waren, den zu erwartenden Business Case im Immobilienmarkt adäquat einzuschätzen.

<sup>1</sup> «Highest and best use» (engl. höchster und bester Nutzen) ist ein Konzept, das von Ökonomen wie Irving Fisher bereits im späten 19. Jahrhundert entwickelt wurde. Mit zunehmender Bedeutung der internationalen Standards rund um die Rechnungslegungsvorschrift IFRS, die als Hauptziel die so genannte «true and fair presentation» hat, hat das Konzept auch in der Immobilienbewertung an Bedeutung gewonnen resp. gilt als Standard. Das Fair Value Measurement das gemäss IFRS 13 zur Bestimmung des Marktwertes anzuwenden ist, berücksichtigt die Nutzung des Vermögensgegenstandes (eine Immobilie) in seiner höchsten und besten Verwendung resp. spiegelt jenen (besten) Wert, der ein anderer Marktteilnehmer bei einem Verkauf erzielen würde – so, wie es physisch möglich, rechtlich zulässig und finanziell durchführbar ist.



**Gunnar Gärtner**  
MRICS, Dipl.-Bauingenieur, Inhaber und Geschäftsführer COMRE AG, Zürich, Präsident der Schätzungsexperten-Kammer SVIT, Dozent bei Sirea, Management-Zertifikate ES-HSG St.Gallen, Weiterbildungen CUREM und DIA



# WIE VIEL TRANSPARENZ VERTRÄGT DER MARKT?

**Start-ups aus der IT-Branche weltweit stossen mit disruptiven Geschäftsmodellen in den Immobilienmarkt vor. Ihre Entwicklungen suchen den einfachen und effizienten Zugang zu Immobiliendaten und Automatisierungslösungen in der Bewertung von Immobilien. Möglich machen dies Open Data und künstliche Intelligenz. Welches Potenzial steckt in solchen Geschäftsideen – und könnten sie die Immobilienbewertung revolutionieren? Wir wagen eine Prognose.**

Text: Stefan Breit

# 3355

Mrd. CHF Marktwert aller Gebäude

# 1000

Datenquellen als Basis

Beginnen wir mit einer Schätzfrage: Angenommen, jemand erwirbt den gesamten Schweizer Boden und sämtliche Immobilien darauf. Wie viel wäre das Wert? Die Antwort sei an dieser Stelle noch nicht verraten, dafür etwas anderes: Es könnte sein, dass die Antwort in der Zukunft mit einem einzigen Klick eruiert werden kann. Davon sind wir heute weit entfernt. Die Bewertung von Grösse, Baustil und Lage sind nur drei der zahlreichen Parameter, die das Schätzen so aufwändig machen – und oft auch intransparent. Das könnte sich jedoch ändern, wie zwei europäische Start-ups aus der Immobilienbranche zeigen. Die beiden Unternehmen profitieren von Fortschritten der künstlichen Intelligenz (KI) sowie von einer Explosion der zur Verfügung stehenden Daten.

Die Bewertungsplattform Geophy wurde von zwei ehemaligen holländischen Architekten in Delft gebaut. Geophy nutzt KI, um den Marktwert von Immobilien zu berechnen. Täglich werden bis zu einer Million Gebäude in die Datenbank aufgenommen. Jeder Eintrag wird mit bis zu 1000 Datenpunkten aus öffentlichen und privaten Datenquellen angereichert: zum Beispiel aus Satellitenbildern, Verkehrsverbindungen, Grünflächen, Siedlungsdichte, Kriminalitätsraten, demografischen Kennzahlen oder Zinssätzen. Die Algorithmen verarbeiten die immensen Datenmengen innert Kürze und erkennen die Zusammenhänge der gesammelten Merkmale. Geophy verspricht als Resultat eine blitzschnelle und hochgenaue Schätzung des Werts einer Immobilie.





## Die blitzschnelle und hochgenaue Schätzung des Immobilienwerts als Resultat?



wertungen automatisiert, beschleunigt  
Nested sie.

### **Airbnb für permanentes Wohnen?**

In der Langzeitperspektive ist eine Immobilienbranche denkbar, die nach der Logik und der Benutzerfreundlichkeit von Airbnb funktioniert. Die Plattform ist heute faktisch der grösste Anbieter von Immobilien, ohne auch nur eine einzige zu besitzen. Airbnb listet alle ihre Angebote auf einer Karte mit Preis und Bewertungen, Likes und Dislikes – ein überaus transparentes Angebot. Der Immobilienmarkt als Ganzes hingegen ist wenig transparent. Oft müssen Angebote von freien Wohnungen auf den Websites verschiedener Anbieter zusammengesucht werden, falls sie nicht ohnehin unter der Hand weggehen. Und nur in wenigen Fällen wird der Verkaufspreis eines Immobilienobjekts öffentlich bekannt. Stellen wir uns daher vor, es herrschte in der Miet- und Verkaufsbranche die gleiche Transparenz wie bei den temporär nutzbaren Angeboten auf Airbnb. Stellen wir uns weiter vor, es gäbe eine Karte, auf der nicht nur alle auf dem Markt verfügbaren Wohnungen verzeichnet wären, sondern überhaupt alle existierenden. Eine Karte, in die man rein- und rauszoomen könnte, mit Angaben zu allen Wohnungen – mit Preisen, Bewertungen, Likes und Dislikes. Geophy und

Nested arbeiten bereits in diese Richtung. Sie versuchen, Immobiliendaten einfacher zugänglich zu machen und die Branche zu modernisieren.

### **Konsequenzen der Transparenz**

Wie weiter? Anstelle von privaten Initiativen könnte ein nächster Schritt zum Beispiel ein öffentliches und digitales Grundbuch sein. Der Bund fördert diese Idee bereits und hat im Oktober 2018 entschieden, das digitale Grundbuch weiter voranzutreiben. Jedenfalls wird sich der Immobilienmarkt langfristig kaum der Logik von Open Data entziehen können: öffentlich frei verfügbare und nutzbare Daten. Denn erstens bringen Open-Data-Plattformen Innovationspotential. Sobald Daten öffentlich sind, werden sich Anwendungen finden, an die wir heute noch nicht einmal denken. Zweitens führen solche Plattformen zu mehr Dynamik im eher trägen Immobilienmarkt. Miete, Kauf und Verkauf passieren schneller und benutzerfreundlicher – so wie bei Airbnb. Drittens wird sich mehr Transparenz auf die Miet- und Kaufpreise der Objekte auswirken, streng gemäss ökonomischer Logik. Wobei sich natürlich kaum voraussagen lässt, wo der Preis im Einzelfall steigen und wo er fallen wird. Das Wohnen würde damit vollends der Marktlogik unterworfen, was zumindest politisch brisant wäre.

### **Start-ups disruptieren die Immobilienbewertungsbranche**

Das zweite Start-up, Nested aus London, will den Kauf- und Verkaufsprozess von Immobilien auf globaler Ebene effizienter gestalten. Das Unternehmen verspricht, jede Immobilie selber zu kaufen, die es innerhalb von 90 Tagen nicht auf dem freien Markt hat verkaufen können. Dadurch sollen die sogenannten Grundstücksketten durchbrochen werden: nämlich die Logik, wonach man sein eigenes Haus erst verkaufen kann, wenn der künftige Käufer sein Haus verkauft hat – an jemanden, der sein Haus auch schon verkauft hat, und so weiter. Wie bei Geophy ist die Immobilienbewertung auch bei Nested ein wichtiger Teil des Geschäftsmodells, obschon die Daten hier ohne künstliche Intelligenz zusammengetragen werden. Beide Dienste machen die Branche dynamischer: Während Geophy die Immobilienbe-

Kommen wir zurück zur Schätzfrage vom Anfang. Der Schweizer Boden und sämtliche Immobilien darauf sind vier Billionen Franken wert. Das sind 4000 Milliarden Franken. Dies, glaubt man der Aussage von Kantonsrätin Jacqueline Badran. Ob die Zahl stimmt und auf welchen Grundlagen sie basiert, konnten unsere Recherchen leider nicht ausfindig machen. Auch unsere Anfrage bei Frau Badran blieb unbeantwortet. Die Zahl bleibt also eine These. Allerdings keine unrealistische. Gemäss der aktuellsten Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) aus dem Jahre 2014 liegt der Erstellungswert aller Bauten in der Schweiz bei rund 3355 Milliarden Franken. Ein Wert, der in Zukunft weiter steigen wird, weil mehr Häuser gebaut werden und der Boden als unvermehrbares Gut an Wert gewinnt. Ob diese Vorhersage tatsächlich eintritt und wie sich der Wert des Schweizer Bodens und sämtlicher Immobilien darauf verändert, kann zukünftig vielleicht auf einem Live-Ticker verfolgt werden.



**Stefan Breit** ist Researcher am Gottlieb Duttweiler Institut (GDI). Er analysiert gesellschaftliche, wirtschaftliche und technologische Veränderungen mit den Schwerpunkten Wohnen, Infrastruktur und Umwelt.

«  
Airbnb ist heute  
faktisch der grösste  
Anbieter von  
Immobilien, ohne  
auch nur  
eine einzige zu  
besitzen.  
»



Über den Community-Markplatz können Unterkünfte vermietet und gebucht werden. Sowohl private als auch gewerbliche Vermieter vermieten ihr «Zuhause» oder einen Teil davon unter Vermittlung des Unternehmens. Seit der Gründung 2008 wurden weltweit über 400 Millionen Übernachtungen über Airbnb gebucht (Stand Oktober 2018). Bis 2028 sollen es nach Angaben des Unternehmens eine Milliarde Übernachtungen pro Jahr sein.

[airbnb.com](https://airbnb.com)



Das Unternehmen wurde 2014 gegründet und beschäftigt rund 100 Mitarbeitende. Es arbeitet mit Investoren und Immobilienunternehmen weltweit. Hinter Geophy steckt eine digitale Datenverwaltungsplattform für den Immobiliensektor. Durch die Nutzung von Big Data und KI stellt die Plattform eine Fülle an Daten für die transparente und präzise Ermittlung von Immobilienwerten bereit – gemäss Firmenangaben eine kostengünstige und schnelle Alternative zur traditionellen Immobilienbewertung.

[geophy.com](https://geophy.com)



Das Unternehmen versteht sich als ersten Immobilienmakler, der Livedaten für den Verkauf von Eigenheimen mit vorhersagbaren Zeitplänen verwendet. Die Plattform soll Abhängigkeiten, Zeitnot und den Kostendruck von Eigentümern reduzieren und so Vorteile und Verhandlungsspielräume im Verkaufsprozess schaffen. Gemäss Angaben des Geschäftsführers Matt Robinson wird das Start-up von führenden europäischen Unternehmen unterstützt. Firmen wie Northzone, Spotify oder Trustpilot werden als Investoren genannt.

[nested.com](https://nested.com)

# UNE CONFIANCE RENFORCÉE DANS LES VALEURS POTENTIELLES

**Les rendements locatifs diminuent dans tous les segments, les gains sont à la baisse. Malgré cela, les prix sont, eux, fortement en hausse. La foi dans des valeurs potentielles futures influence-t-elle la valeur d'aujourd'hui?**

Texte: Felix Thurnheer

**3,4**

% de pertes de revenus pour le résidentiel

**≥ 3**

% de rendements initiaux nets

Le niveau des loyers a fortement baissé au second semestre 2018. Dans le secteur résidentiel, les contrats existants sont à un niveau stable, tandis que les nouveaux sont inférieurs de près de 8 pourcent à ceux de l'année précédente pour les grands centres. Les locaux commerciaux y ont enregistré une baisse de 9 pourcent sur un an pour les loyers existants et de 3 pourcent pour les bureaux. Dans les petits centres, les loyers des locaux commerciaux ont diminué de 16 pourcent. Les prix des bureaux dans les centres petits et moyens sont relativement stables ou inchangés. En résumé, les loyers sont en baisse, surtout dans le commerce, suivis par le résidentiel et les bureaux.

Du côté des coûts, les données de Reida ont permis de constater une légère augmentation dès la mi-2018

pour le résidentiel et les immeubles à usage mixte. Seules les propriétés purement commerciales ont affiché des charges légèrement en baisse. On peut observer une situation similaire pour la perte de revenus qui augmentent et passent à 3,4 pourcent pour le résidentiel. Elles ont, en revanche, légèrement diminué pour les immeubles commerciaux pour s'établir à un niveau malgré tout élevé de 6,8 pourcent.

## Des investisseurs peu impressionnés

Au deuxième semestre 2018, les revenus locatifs nets de l'immeuble commercial de référence de la SIV ont progressé de 3,3 pourcent; ils ont diminué de 0,5 pourcent pour l'immeuble résidentiel et de 2,8 pourcent pour l'immeuble à usage mixte. Il en faudrait plus pour impressionner les investisseurs. Sur les 71 transactions enregistrées par Reida en Suisse au second semestre 2018, 56 pourcent affichent des rendements initiaux nets inférieurs ou égaux à 3 pourcent, 11 transactions ne dépassant pas la barre des 2 pourcent. La forte baisse des prévisions de rendement à l'achat accélère la hausse des prix au second semestre 2018, et ce pour tous les immeubles de référence de la SIV: résidentiel, commercial et mixte. Cette confiance en une hausse des valeurs immobilières dans un contexte de baisse des revenus et

de stabilité des taux d'intérêt peut s'expliquer par les hypothèses suivantes:

- l'état d'urgence dans les placements: trop d'argent s'engouffre dans toujours les mêmes catégories immobilières;
- la conviction que les taux d'intérêt resteront, à long terme, bas ou même encore plus bas;
- l'espoir que la croissance économique et la prospérité croissante de la Suisse se maintiennent;
- la confiance en un potentiel de valeur rendu possible par une amélioration future du zonage et une densification urbaine.

Le débat autour du classement en zone constructible et de la densification favorise aussi la foi en des potentiels de valeur pour les emplacements au centre-ville. Les conditions actuelles du marché permettent déjà d'identifier des solutions, de meilleures rentabilités et des valeurs plus élevées. Même si la route est longue, il se peut qu'elle joue déjà un rôle dans la formation des prix.

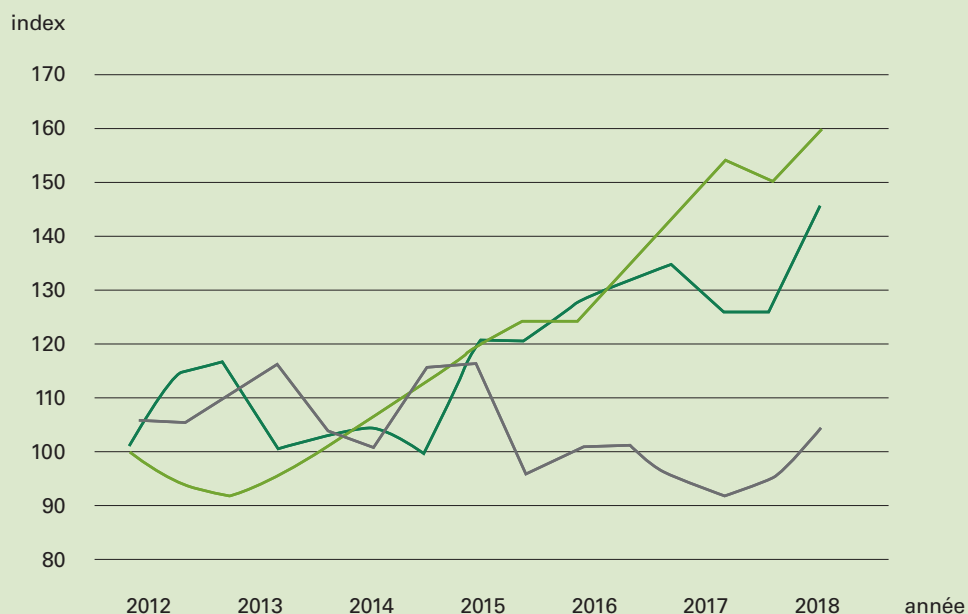


**Felix Thurnheer**

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

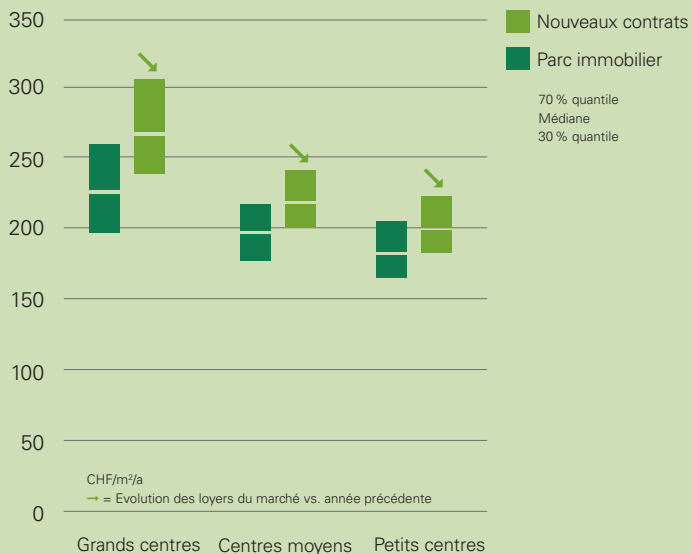
**Le décompte des biens fonciers et les chiffres des rendements** correspondent aux Swiss Valuation Standards sur lesquels se base également la banque de données REIDA. Dans la mesure du possible, **toutes les valeurs** sont normalisées au m<sup>2</sup> locatif conformément à la norme SIA d\_0165.

**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	VALEUR
 <p><b>IMMEUBLES RÉSIDENTIELS</b></p> <p>1.5 pièce            3 x 30 m<sup>2</sup>                  2.5 pièces            3 x 50 m<sup>2</sup>                  3.5 pièces            3 x 80 m<sup>2</sup>                  4.5 pièces            3 x 110 m<sup>2</sup>                  Surface totale            810 m<sup>2</sup>                  Places de parking            12 places</p>	<p>Loyer théorique brut            222 000 CHF/a                  Loyer brut            214 000 CHF/a                  – Coûts d’exploitation            15 000 CHF/a                  – Coûts d’entretien            25 000 CHF/a                  – Investissements            7 000 CHF/a                  Revenu de location net            168 000 CHF/a                  Rendements nets initiaux            2,91 %                  Valeur de marché            5 767 000 CHF                  Evolution de la valeur            3,35 %                  Taux de pertes            2,89 %</p>
 <p><b>BUREAUX</b></p> <p>Bureaux            4 x 200 m<sup>2</sup>                  Bureaux            2 x 400 m<sup>2</sup>                  Bureaux            1 x 800 m<sup>2</sup>                  Dépôt            1 x 400 m<sup>2</sup>                  Surface totale            2 800 m<sup>2</sup>                  Places de parking            20 places</p>	<p>Loyer théorique brut            740 000 CHF/a                  Loyer brut            690 000 CHF/a                  – Coûts d’exploitation            74 000 CHF/a                  – Coûts d’entretien            105 000 CHF/a                  – Investissements            23 000 CHF/a                  Revenu de location net            488 000 CHF/a                  Rendements nets initiaux            4,17 %                  Valeur de marché            11 709 000 CHF                  Evolution de la valeur            6,74 %                  Taux de pertes            9,25 %</p>
 <p><b>MIXTE</b></p> <p>Vente / Bureau            chacun 2 x 200 m<sup>2</sup>                  1.5 pièce            3 x 30 m<sup>2</sup>                  2.5 pièces            3 x 50 m<sup>2</sup>                  3.5 pièces            3 x 80 m<sup>2</sup>                  4.5 pièces            3 x 110 m<sup>2</sup>                  Surface totale            1 610 m<sup>2</sup>                  Places de parking            20 places</p>	<p>Loyer théorique brut            424 000 CHF/a                  Loyer brut            407 000 CHF/a                  – Coûts d’exploitation            36 000 CHF/a                  – Coûts d’entretien            54 000 CHF/a                  – Investissements            12 000 CHF/a                  Revenu de location net            305 000 CHF/a                  Rendements nets initiaux            3,19 %                  Valeur de marché            9 567 000 CHF                  Evolution de la valeur            3,95 %                  Taux de pertes            12,03 %</p>

## REVENUS DE LOCATION



## RENDEMENTS

### Rendements continus

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

### Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	3,4	3,8	4,3
Rendement net	2,6	2,9	3,5

### Coûts propriétaire

	m <sup>2</sup> /a	Part	Année précédente
Exploitation	19.–	9%	20.–
Entretien	17.–	8%	17.–
Remise en état	15.–	7%	13.–



### Rendements continus

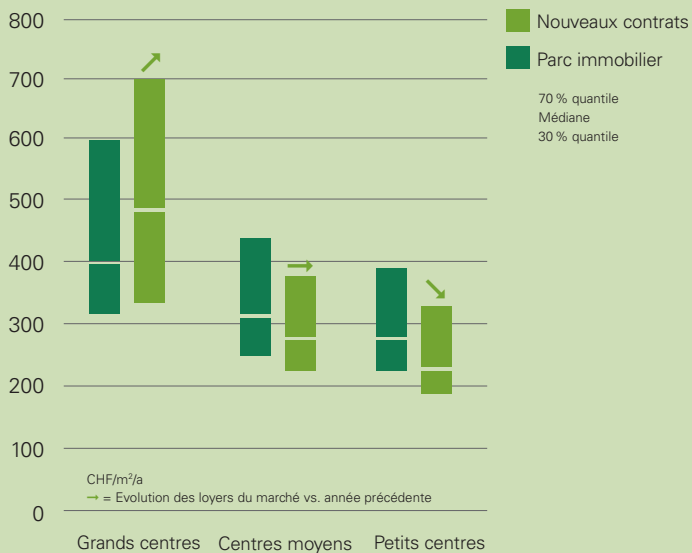
	30% Q	Médiane	70% Q
Brut	4,4	5,0	5,4
Net	3,8	4,4	4,9
Cash flow	3,7	4,4	4,8
Evolution de la valeur	0,1	0,6	3,2

### Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	3,8	4,6	5,1
Rendement net	3,1	4,2	4,6

### Coûts propriétaire

	m <sup>2</sup> /a	Part	Année précédente
Exploitation	28.–	11%	22.–
Entretien	9.–	3%	13.–
Remise en état	6.–	2%	11.–



### Rendements continus

	30% Q	Médiane	70% Q
Brut	4,4	4,9	5,4
Net	3,6	4,0	4,4
Cash flow	3,5	3,9	4,4
Evolution de la valeur	1,4	2,7	4,0

### Rendements initiaux

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

### Coûts propriétaire

	m <sup>2</sup> /a	Part	Année précédente
Exploitation	20.–	7%	21.–
Entretien	17.–	6%	17.–
Remise en état	14.–	5%	12.–



# DAS ZÜNGLEIN AN DER WAAGE

**Neben dem Wert einer Immobilie, die den Marktwert zum Zeitpunkt des Verkaufs beschreibt, gibt es den sogenannten Investment Value. Gespiesen beziehungsweise beeinflusst wird er von subjektiven Faktoren, die aus Sicht von Investoren positiv auf den Wert wirken. Fünf Experten geben Einblick.**

Text: Silja Munz



«Die Ladeneinbauten in die Cordula-Passage unter der Schulhausplatzkreuzung generieren für die Stadt Baden vielschichtige Werte: Neben der Rendite bieten sie beispielsweise eine verbesserte Anbindung der Vorstadt an die Altstadt, einen auf die Bedürfnisse der Nutzer ausgerichteten Angebotsmix und sie beleben den Standort im Hinblick auf eine gute Sozialkontrolle.»

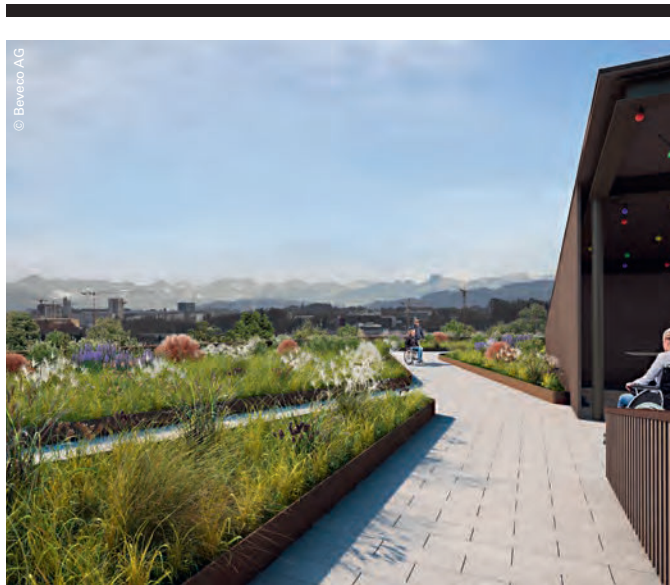
**DARIO-SILVIO ZOTTELE**  
Leiter KGM, Stv. Leiter  
Immobilien, Stadt Baden

Die gut frequentierte Cordula-Passage in Baden lädt mit Sitzgelegenheiten zum Innehalten ein.

**DANIEL BRAUN**

Stv. Geschäftsführer Beveco AG, Zürich

«In der Überbauung «Wohnen im Rossfeld» entstehen 45 Wohnungen, die besonders für Personen mit körperlicher Beeinträchtigung geeignet sind. Das massgeschneiderte Dienstleistungsangebot in unmittelbarer Nähe schafft dabei einen substantziellen Mehrwert für die Mieter. Durch die Entwicklung dieses Pilotprojekts gewinnen wir wertvolle Erkenntnisse für weitere zukünftige Projekte dieser Art.»



Die Überbauung Rossfeld soll im Frühjahr 2019 bezugsbereit sein.



«Wir betreuen ein Schweizer Familienunternehmen mit langer Tradition im Käuferwerb eines an den Hauptsitz angrenzenden Grundstücks. Das unternehmerische Ziel bei diesem Investment besteht darin, die Flexibilität und mögliche Wachstums- und Erweiterungsoptionen des Standortes sicherzustellen. Bei solchen Entscheidungen steht nicht die maximale Renditerwartung im Vordergrund, sondern vielmehr die langfristigen Perspektiven des Unternehmens sowie die Potenziale des Standortes.»

**ROLF TRAXLER**

Dipl. Arch. FH MBA SIA,  
Geschäftsführender Partner,  
Innoinvest AG, Zürich

**ROLF SCHMID**

Leiter Immobilienbewertung,  
UVB Immobilien Treuhand AG, Uetikon am See

«Bei dieser Immobilie aus unserem Portfolio haben wir uns bewusst gegen eine Transaktion und für eine Gesamterneuerung entschieden. Da die Historie bekannt war, liessen sich die Risikozuschläge auf ein Minimum reduzieren und mögliche Parameter (Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadensausmass) von vornherein ausschliessen. Die vermietbare Fläche wurde von 802 auf 1032 Quadratmeter erhöht. Die neue Gebäudehülle und Umgebungsgestaltung werten das Erscheinungsbild stark auf.»



Mehrfamilienhaus mit zwei Parteien, Uetikon am See

# DER ANSATZ? UMFASSEND, BREIT, AM MARKT

**Der Markt verlangt nach kompetenten Bewertern.  
Sirea bietet die punktgenauen Aus- und Weiterbildungen –  
erfolgsversprechend und mit hoher Praxisrelevanz.**

Text: Jitka Doytchinov

Mit der starken Entwicklung der Immobilienbranche in den letzten Jahren stieg auch die Rolle der Immobilienbewertung als Schnittstelle der Interessen verschiedenster Stakeholder. Der Bedarf an einer professionellen, transparenten und unabhängigen Bewertung einer Immobilie bedingt Kenntnisse über die Anwendung modernster Bewertungsmethoden im Einklang mit den aktuellen nationalen und internationalen Normen und Standards. Sirea bietet die entsprechende Ausbildung und orientiert sich dabei am Swiss Valuation Standard (SVS) und an den International Valuation Standards.

## **Hoher Qualitätsanspruch, durchgehende Methodik, Aktualität**

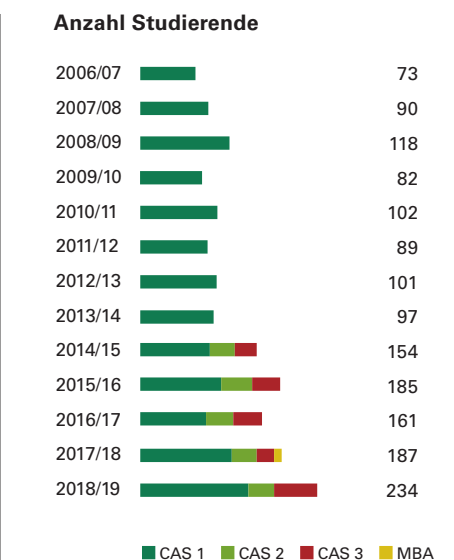
Das Institut bildet Immobilienfachleute zu Bewertungsexperten aus und bietet Einsteigern die Möglichkeit, sich durch das Erwerben von fundiertem Wissen auf dem Markt zu etablieren.

Das Institut vertritt und vermittelt eine einheitliche, durchgehende Methodik und Systematik in der Weiterbildung. Diese orientiert sich nicht nur an einer einzelnen Lehrmeinung. Sie berücksichtigt vielmehr aktuelle regulatorische, technische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen und integriert sie in die Lehrinhalte. Im Unterschied zu anderen Bildungsangeboten werden Studierenden bei Sirea

alle wesentlichen nationalen und internationalen Denk- und Lösungsansätze der Bewertung angeboten. Die umfassende, breite Sichtweise auf die Immobilienbewertung macht Absolventen zu kompetentesten Bewertern. Alle Dozenten arbeiten in der Immobilienbewerterbranche, sind somit nah am Markt und vermitteln praxisorientiertes Wissen.

## **In vier Semestern zum MAS REM – neu auch im Tessin**

Der Studiengang «Master in Real Estate Management» besteht aus den drei CAS-Lehrgängen «Immobilienbewertung» (CAS 1, Grundlage), «Immobilienentwicklung» (CAS 2) und «Immobilienmanagement» (CAS 3) sowie einer Masterthesis. In letzterer müssen die Studierenden beweisen, dass sie selbstständig eine anspruchsvolle Aufgabe theoretisch fundiert, praxisgerecht und lösungsorientiert bearbeiten können. Das Thema kann aus dem Tätigkeitsbereich der Studierenden, von den Dozie-



renden oder von externen Institutionen vorgeschlagen werden. Der MAS REM kann an der Hochschule für Angewandte Wissenschaften (FHS) in St.Gallen erworben werden, an der Berner Fachhochschule für Architektur, Holz und



Bei Sirea werden alle wesentlichen nationalen und internationalen Denk- und Lösungsansätze der Bewertung angeboten – das vermittelt eine umfassende, breite Sichtweise auf die Immobilienbewertung.





CAS Immobilienbewertung	MAS Real Estate Management	MBA Real Estate Management
BFH, Burgdorf FHNW, Muttenz FHS, St.Gallen HSLU, Horw SUPSI, Canobbio	BFH, Burgdorf FHS, St.Gallen SUPSI, Canobbio	ZHAW School of Management and Law, Winterthur

Sirea bietet in Zusammenarbeit mit Fachhochschulen für Bewerber massgeschneiderte Lehrgänge auf Hochschulniveau

Bau (BFH) in Burgdorf und seit 2019 auch im Tessin, an der Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana (SUPSI). Die entsprechenden Kooperationsverträge zwischen Sirea und SUPSI wurden Anfang 2019 unterzeichnet. Im Februar 2019 startete die erste Klasse.

#### **MAS REM «Valuation» schliesst eine Lücke**

Seit 2014 können Studierende an der FHS St.Gallen den ersten MAS REM mit Vertiefung «Valuation» abschliessen. Dies ist der einzige Weiterbildungsmasterstudiengang in der deutschsprachigen Schweiz, bei dem Immobilienwerte beziehungsweise die Bewertung im Zentrum stehen. Der Master in Real Estate Management schliesst die Lücke in der Ausbildungskette zur Immobilienökonomin/zum Immobilienökonom. Die Absolventen werden befähigt, betriebswirtschaftlich zu denken, strategische und operative Verantwortung für die Immobilien mitzutragen und ganzheitliche Immobilienanalysen und Planungen durchzuführen.

#### **Mit dem MBA REM punkten**

Der «Master in Business Administration Real Estate Management» wird seit 2017 – vorerst einzig – an der ZHAW School of Management and Law in Winterthur angeboten. Der

MBA-Titel wird von der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW), Berlin, vergeben, mit der die ZHAW eine Kooperation hat. Der MBA richtet sich an Führungskräfte aus der Immobilienbranche, die – zusätzlich zu ihrem Branchen-Know-how – das betriebswirtschaftliche Wissen stärken und vertiefen möchten.

#### **Steigende Nachfrage**

Die Nachfrage nach den Studiengängen auf Hochschulniveau steigt kontinuierlich. In den letzten zehn Jahren hat sich die Gesamtzahl Studierender verdreifacht, Tendenz weiter steigend. Einige Klassen resp. Lehrgänge werden – wegen der vielen Anmeldungen an den Fachhochschulen – gar doppelt geführt.

#### **JETZT INFORMIEREN**

**Die nächsten CAS Immobilienbewertungslehrgänge beginnen im Oktober. Einen guten Einblick geben die Informationsanlässe an den Fachhochschulen:**

[www.ahb.bfh.ch/wb](http://www.ahb.bfh.ch/wb)

[www.fhnw.ch](http://www.fhnw.ch)

[www.fhsg.ch/immobilien](http://www.fhsg.ch/immobilien)

[www.hslu.ch](http://www.hslu.ch)

[www.supsi.ch](http://www.supsi.ch)

**Eine Übersicht sowie alle Daten finden sich auf [www.sirea.ch](http://www.sirea.ch)**

**WISSEN VERTIEFEN – MIT DEM RICHTIGEN KURS**  
**Ständige Weiterbildung ist unerlässlich, wenn man im Beruf weiterkommen möchte. Sirea bietet themenspezifische Kurse, Refresher und Seminare:**

#### **Zinssätze in der Immobilienbewertung**

Juni/Juli, in Bern, Lugano und Zürich

#### **Mehrwertausgleich**

Juni/Juli, in Bern und Luzern

#### **Mietrecht**

Oktober, in Bern und Zürich

# DEM ZINSSATZ AUF DER SPUR

Die «Themenhefte» von SIV und Sirea sind wertvoller Lese- und Nachschlagestoff für Bewerberinnen und Bewerber. Im Mai 2019 erscheint Ausgabe 2 zum Thema Zinssätze.

Darum geht's.

Text: Jitka Doytchinov Bild: March Meena, iStock

Für die Marktwertermittlung nach einem Ertragswertverfahren (Kapitalisierung, Barwert, DCF) ist die Bestimmung des Zinssatzes ebenso zentral wie die Annahmen zu den Ertrags- und Kostenflüssen. Da es sich bei den wertbestimmenden Geldflüssen immer um Annahmen über die Zukunft handelt, sind diese mit Unsicherheit behaftet. Die damit verbundenen Risiken sind im Zinssatz adäquat zu berücksichtigen.

## Der Unterschied macht's

Weil sämtliche Finanzanlagen Risiken aufweisen, werden Zinssätze – bzw. Risikozuschläge – in der Regel anhand

von Vergleichen mit alternativen Finanzinstrumenten wie Obligationen oder Aktien hergeleitet. Immobilien weisen gegenüber anderen Finanzinstrumenten einige Unterschiede auf:

- Immobilien sind typischerweise langfristige Anlagen. Sie können auf Marktveränderungen meistens nur verzögert reagieren und im Gegensatz zu anderen Anlagen nicht sofort vernichtet, transportiert, ausgetauscht oder angepasst werden. Das macht «immobil».
- Die Immobilienmärkte sind – gemessen an den Beständen – vergleichsweise illiquid.

- Im Gegensatz zu Aktien oder Obligationen müssen bei Immobilien zwangsläufig vergleichsweise grosse Beträge investiert beziehungsweise gehandelt werden.
- Grosse unterschiedliche kantonale Regulierungen sowie Transaktionskosten erschweren den Handel.
- Die Verkaufsdauer ist bei allen Anlageklassen von der Marktlage abhängig, bei Immobilien dauern Transaktionen aber deutlich länger und sind aufwendiger in der Abwicklung.

## Unterschiedliche Ansätze als Schwerpunkt

Vergleiche von Verzinsungen alternativer Anlagen oder von erfolgten Immobilientransaktionen basieren naturgemäss auf der Vergangenheit oder höchstens auf der Gegenwart. Die Übertragung solcher Vergleiche auf die Zukunft ist wiederum unsicher. Aus diesen Gründen gibt es auf theoretischen Überlegungen basierende weitere Ansätze, sodass der risikogerechte Zinssatz über verschiedene Methoden hergeleitet und damit eingegrenzt werden kann. Diese unterschiedlichen Ansätze, wie synthetisches oder analytisches Zinssatzmodell, sind Gegenstand des neuen Themenhefts.



Der Zinssatz im Fokus der aktuellen und 2. Ausgabe der SIV-/Sirea-Publikationsreihe «Themenheft»

### DER RISIKOARME IMMOBILIEN-BASISZINSSATZ JETZT ONLINE

Der SIV publiziert auf seiner Website ab sofort quartalsweise den minimalen Diskontierungssatz für Mehrfamilienhäuser in der Schweiz. Im Zentrum steht ein Basisobjekt, das mit diesem minimalen Diskontierungssatz bewertet wird. Basis bildet eine Umfrage bei wichtigen Bewertungsfirmen. Die Berechnungen stammen von FPRE.

### REINSCHNUPPERN

Erstmals vorgestellt wird das neue Themenheft im Kurzseminar «Risikoarmer Immobilien-Basiszinssatz», das am Donnerstag, 2. Mai 2019, von 14 bis 16 Uhr, im Anschluss an die SIV-Mitgliederversammlung im Hotel «Les Trois Rois», Basel, stattfindet (Details siehe Seite 37). Das Seminar ist auch für Nichtmitglieder offen. Die Anmeldung erfolgt via sekretariat@siv.ch.

### EINTAUCHEN

In Ergänzung zur Publikation «Themenheft» bietet Sirea halbtägige Workshops an. Ein Workshop dreht sich um die Themen des Heftes 1 «Anforderungen an Bewertungsgutachten» und kann z. B. als Vorbereitung auf eine ISO-Zertifizierung zum Experten der Immobilienbewertung dienen, ein zweiter um das Thema der 2. Ausgabe, den Zinssatz. Termine und Ausschreibungen: [www.sirea.ch](http://www.sirea.ch)

### BESTELLEN

Sichern Sie sich Ihr persönliches Exemplar. Bestellen Sie es am besten noch heute via [www.shop.siv.ch](http://www.shop.siv.ch) oder sekretariat@siv.ch.



Seit Dezember 2018 ist Jitka Doytchinov Leiterin der Geschäftsstelle Sirea.

**JITKA DOYTCHINOV**, \*1960, lic. phil. I, Master of Arts, studierte Anglistik, Publizistik und Politologie an der Universität Zürich. Nach Stationen im Wertschriftenhandel und beim Osec Zürich war sie Geschäftsführerin der OdA SFK in Suhr und führte in dieser Tätigkeit auch die Gastsekretariate der Verbände PMU und SGMK sowie das Prüfungssekretariat der Berufsprüfung des Fachausweises der angegliederten Berufe.

## SIREA? SYNONYM FÜR FÜR BEWERTUNGS- AUSBILDUNG

**Die neue Leiterin der Geschäftsstelle Sirea zieht nach den ersten 100 Tagen Bilanz. Was sie schätzt, wo sie sich verschätzt hat und wie sie die Zukunft gestalten wird, verrät sie hier.**

Text: Sibylle Jung, Fotografie: zVg

**Jitka Doytchinov, neues Amt, neues Glück. Was ist anders als erwartet?** Die Zeit war kurz und intensiv. Ich ziehe eine positive Bilanz und weiss, dass ich den Zeitaufwand für die Aufgaben etwas unterschätzt habe. Einige Aufgabenfelder waren bekannt, andere unvorhergesehen.

**Was reizt Sie an Ihrer neuen Aufgabe?** Das Verbandswesen, die Berufsbildung, das Networking – all das liegt mir. Die Immobilienbewertung ist für mich Neuland, aber spätestens nach dem Vorstellungsgespräch mit dem Sirea-Verwaltungsrat und dessen Präsidenten war mir klar: Diese Stelle, mit ihren vielfältigen Aspekten und interessanten Menschen, will ich haben. Ich spüre täglich das Herzblut für die Immobilienbewertung bei allen, mit denen ich zu tun habe – das motiviert mich enorm. Man hat die Chance,

etwas weiter aufzubauen und die Leute unterstützen das.

**Welche kurz- und mittelfristigen Ziele haben Sie sich gesetzt?** Mit der Marke Sirea und dem, was in den letzten Jahren aufgebaut wurde, haben wir ein sehr gutes Potenzial, um in die Zukunft zu starten. Als Erstes geht es darum, die Prozesse anzupassen. Mittelfristig soll das Kurswesen ausgebaut werden, auch mit massgeschneiderten Kursen für die Privatwirtschaft. Das Networking wird intensiviert und neue Kooperationspartner sollen gewonnen werden. Durch Optimierung der Strukturen werden wir die Prozesse straffen und so Kapazitäten für das Erreichen der gesetzten Ziele frei machen. Die Marke Sirea soll ein Synonym für Immobilienbewertungsausbildung werden.





# LA PROMESSE

**Le grondement des canons a cessé depuis bien longtemps. Il est passé, oublié. Tout au plus, la poudre utilisée sera-t-elle mentionnée dans le cadastre des sites contaminés. Nous parlons aujourd'hui du bruit des avions. Et d'une promesse arrivée à échéance.**

Dans le meilleur des cas, les gros titres racoleurs relatant une «dépréciation de 15 milliards» seront tout juste restés dans la mémoire de l'entreprise saint-galloise Strittmatter Partner dont le supposé rapport d'expertise, largement diffusé par les quotidiens du 21 octobre 2004, avait provoqué une jolie tempête. L'hystérie générale a même offert à ce simple estimateur une apparition (rassurante, espérons-le) dans l'émission de télévision «Schweiz aktuell». Que s'était-il passé pour en arriver là?

Le régime des vols de l'aéroport de Zurich a été modifié en octobre 2003, en créant une nouveauté: l'approche par le sud. Pour atterrir sur la piste 34, les avions devaient dorénavant survoler les collines de Pfannentiel et les communes résidentielles les plus chères sur la rive droite du lac de Zurich, en passant par le quartier de Schwamendingen et la commune d'Opfikon-Glattbrugg. Conséquence directe:

«

Il conviendrait mieux de compenser la moins-value passagère par des dommages et intérêts à fixer périodiquement.

»

plus de 10 000 actions en justice ont été intentées par des propriétaires fonciers considérant subir un préjudice, réclamant donc des dommages et intérêts pour dépréciation de leurs biens, et encouragés par les recours collectifs de certains avocats motivés.

### **Indemnisations malgré une moins-value inexistante**

Le Tribunal fédéral, auquel les procédures furent peu à peu adressées, s'est barricadé derrière un modèle hédonique de «dépréciation pour nuisances sonores aériennes» développé rien que pour ce tsunami juridique et derrière son «expérience générale». Sur la base de cette dernière, il a statué que, dans la procédure d'indemnisation, il n'était pas possible «d'exiger du propriétaire qu'il apporte des preuves concrètes pour la dépréciation de son bien due aux nuisances sonores exagérées» (décision 1E.9/2007, E.12). Il a ainsi donné sa bénédiction pour des indemnisations pour moins-value immobilière sans qu'il y ait dépréciation. Et ce même lorsque le bien en question avait gagné en valeur marchande sur les années précédant la date d'évaluation en raison des flux de trésorerie effectifs.

### **Rien compris**

Les simples estimateurs n'ont alors pas été les seuls à penser avoir mal lu. Quelques têtes politiques se sont

aussi secouées ici et là. Par le passé déjà, des représentants des associations de propriétaires fonciers, notamment, avaient tenté d'influencer le fait que le processus décisionnel dans ces affaires transformait le Tribunal fédéral en une sorte de législateur de remplacement. Cela a amené le Conseil des États à finalement adopter, en 2008, une motion (08.3240) sur le système juridique fortement critiqué des demandes d'indemnisation pour les moins-values immobilières dues aux nuisances sonores. Mis à part la prise en compte gentille de sa propre expérience par le Tribunal fédéral, les estimateurs ont aussi été stupéfaits que les juges n'aient pas compris que le bruit des avions est un phénomène temporaire et que, par conséquent, il ne peut y avoir d'indemnisation fondée sur un effet éternel. Il conviendrait mieux de compenser la moins-value passagère par des dommages et intérêts à fixer périodiquement.

Les experts déjà réunis en préparation à la motion ont retroussé leurs manches et se sont trituré les méninges. Le résultat: une proposition intelligente initialement baptisée «norme spéciale de compensation» (SAN) et qui prévoyait, pour l'essentiel, une indemnisation périodique pour les propriétaires excessivement concernés par les bruits, au lieu d'un paiement unique inapproprié. Il s'agissait donc d'une réelle amélioration et d'une cor-

rection de l'erreur de raisonnement commise.

Nous avons déjà abordé le sujet en 2008 et nous avons juré d'y revenir. Fidèle lecteur de «Banc d'essai» que vous êtes, vous attendiez une suite depuis dix ans, vibrant d'impatience à la sortie de chaque nouveau numéro. Longue a été votre déception. Mais cette promesse va enfin être tenue.

### **La complexité est demeurée intacte jusqu'aux funérailles**

Que s'est-il passé pendant toutes ces années? Rien d'autre que l'activité parlementaire et administrative habituelle de la Confédération bricolant la norme SAN à son propre petit rythme confortable. Après révision (toujours avec l'aide de soutiens externes), SAN a d'ailleurs été rebaptisée LAN («norme de compensation du bruit») avant d'être finalement transmise aux cantons, en 2014, pour consultation préliminaire non publique. Autrement dit, quelques braves fonctionnaires canto-

naux à Appenzell, Glaris ou Engelberg ont été appelés à basculer leur pouce vers le haut ou vers le bas sur un problème finalement assez complexe, avouons-le, dont ils ne se souciaient guère et qu'ils ne connaissaient probablement que par le biais de quelque article de presse. Chronique d'une mort annoncée. La majorité des cantons a considéré que la LAN était «administrativement trop compliquée». Une version simplifiée, la LAN light, a bien été rédigée, et même un modèle d'indemnisation: ENA plus. Mais rien n'y a fait: tout cela fut vain. Le monde suisse de l'estimation immobilière s'est réjoui trop tôt après notre «Banc d'essai» de 2008.

Les indemnisations périodiques prévues par le modèle LAN auraient incité à réduire les nuisances sonores. Les commissions compétentes du Conseil national et du Conseil des États ont salué ce principe, mais allons donc! Ces messieurs dames ont trouvé que le système était dans son en-

semble trop complexe. Ou dépassait-il les performances de leurs convolutions cérébrales? Oui, à Lausanne aussi, les juges ont besoin de travailler après tout. Les funérailles de la LAN se sont tenues lors de la session d'hiver 2018 au Palais fédéral.

Paix à ton âme, bonne idée!

P.S. Au lieu de transmettre vos lettres de condoléances, adressez plutôt vos dons à l'EMS «Coucher du soleil» pour politiciens âgés au cerveau ramolli (référence: «Travaux d'extension»).



**Martin Frei**

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

Annonce

# FPRE

IMBAS

**Tools und Daten für den professionellen Immobilienbewerter  
Als Mitglied des SIV profitieren Sie von 30% Rabatt**

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



School of  
Management and Law

# Schärfen Sie Ihre Immobilienkompetenz

## Master in Business Administration (MBA) Real Estate Management

Berufsbegleitende und international anerkannte  
Weiterbildung im Immobilienmanagement.

### Certificate of Advanced Studies (CAS)

- Finanzen & Recht im Immobilienmanagement
- Internationales & Digitales Immobilienmanagement
- Immobilienbewertung

### Nächste Informationsveranstaltungen:

Montag, 8. April 2019, 18 Uhr, Winterthur

Montag, 13. Mai 2019, 18 Uhr, Zürich

Mehr Informationen und Anmeldung unter:

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

Studienstart  
29. August 2019



Building Competence. Crossing Borders.

In Kooperation mit



# DES LIMITES DE LA COMPARAISON STATISTIQUE

**Réunir des informations, les comparer et les évaluer: la méthode hédonique est une pratique courante dans l'estimation immobilière. De nouveaux outils dans le domaine du big data et de l'apprentissage automatique s'appuient sur des modèles hédonistes. La comparaison et l'estimation en deviennent plus simples que jamais. Les obstacles sont cependant nombreux. Quels risques impliquent les plateformes automatisées? Et comment le monde de l'estimation peut-il se préparer à ces bouleversements?**

Texte: Jean-Charles Nemeth

# 20

ans de méthode hédoniste

# 2019

Où en est la BIM?

Nos méthodes hédonistes d'estimation opèrent par comparaison. Depuis toujours, on compare un bien convoité avec un autre semblable. Mais sont-ils en tout point comparables? L'hédonisme est défini comme une «conception [...] selon laquelle toute activité économique repose sur la poursuite du maximum de satisfactions avec le moindre effort» (Le Robert). Ainsi la moindre donnée collectée par nos appareils électroniques permet de comparer un maximum d'informations à la force d'algorithmes savamment orchestrés par les plateformes de comparaison. Pouvons-nous en déduire que la comparaison de biens immobiliers semblables est envisageable sur la base de données observables et des variations de l'offre et de la demande sur les marchés.

## L'hédonisme au service de la finance

L'usage de cette méthode par nos institutions financières se justifie par la quantité importante d'informations à leur disposition: déclarations fiscales ou documents techniques et financiers sur les biens immobiliers qu'elles financent. Ces données restent toutefois, en grande partie, de nature économique. Les biens immobiliers sont assimilés à une classe d'actifs subdivisée, pour l'essentiel, en logements loués, en locaux commerciaux, en maisons individuelles ou en appartements en PPE. Leur valeur est observée en permanence par comparaison avec des semblables, c'est-à-dire avec le prix des transactions sur le marché.

Le traitement statistique de ces informations tend à relever des tendances, du moins du point de vue des institutions qui les émettent. Leur interprétation permet à ces institutions d'envisager des ajustements des valeurs, des taux d'intérêt ou encore des conditions d'accès à leurs services si ces données semblaient annoncer la menace d'une bulle spéculative. Pour les acteurs liés à ces institutions, ces informations mesurent en temps réel les variations de la valeur des actifs acquis ou convoités et, par là même, le taux d'avance d'un prêt hypothécaire potentiel. En tout état de cause, ces informations reflètent, de manière assez fiable, le comportement de la valeur économique des biens immobiliers sur notre territoire.

«

La méthode hédoniste  
ne permet pas d'identifier  
les particularités d'un bien immobilier  
qui influencent positivement  
ou négativement sa valeur.

»





Les nuances qui font la différence ne sont pas toujours observables à distance

### **L'hédonisme au service de la valeur immobilière**

Cet usage macro-économique de l'hédonisme ne permet cependant pas de mesurer les particularités micro-économiques d'un actif immobilier, qui influent sur sa valeur. Les cuisines de deux appartements a priori comparables ont-elles forcément la même valeur? Un rez-de-jardin plein nord a-t-il plus ou moins d'avantages qu'un rez-de-chaussée plein sud? Un terrain triangulaire et un terrain rectangulaire de surface identique et soumis aux mêmes réglementations offrent-ils les mêmes opportunités? Une villa dotée d'un dégagement sans pareil est-elle en tout point semblable à une villa du même lotissement encerclée par ses voisines? L'intelligence artificielle pourra, à l'avenir, certainement répondre à ces questions. Pour l'heure cependant, l'intérêt de la méthode hédoniste réside uniquement dans sa faculté à nous renseigner sur la tendance sans pour autant identi-

fier les spécificités qui font ou défont la valeur.

Les plateformes d'estimation immobilière en ligne, qui appliquent la méthode hédoniste, la définissent généralement comme permettant «de déterminer avec précision, rapidement et simplement le prix du marché...». Rapidement et simplement sans aucun doute. Avec précision? Quiconque souhaite connaître la valeur de son bien répond du mieux qu'il peut aux questions posées par ces plateformes. Mais peut-on nommer, soi-même, la surface utile de son logement alors qu'elle diffère au gré des acteurs sur le marché? Ou les caractéristiques du droit à bâtir applicable si, en plus, le plan général d'affectation de sa commune est en cours de révision? La réponse à ces questions requiert un regard aguerri sur des données observables manquantes qui relèvent principalement de la sphère privée, de nos réglementations foncières ou de comparaisons asymétriques.

### **L'hédonisme et ses données**

Les données observables manquantes qui relèvent de la sphère privée exigent, pour l'essentiel, un examen avisé du niveau de maintenance et des droits foncières. Les provisions du fonds de rénovation sont-elles suffisantes? Des investissements ont-ils été faits récemment? Les droits inscrits au registre foncier ont force de loi; leur non-respect impliquerait une procédure juridique à l'issue incertaine et qui pourrait engendrer des fluctuations significatives. Une servitude de passage au travers du jardin ampute l'intimité, mais aussi la pleine jouissance du droit à bâtir existant. Une limitation de la hauteur de construction limite les possibilités. Bref, la maison du voisin, qui s'est bien vendue l'an passé, n'est vraisemblablement pas comparable en tout point de vue à la nôtre et ne saurait augurer la même valeur.

Les données observables manquantes qui relèvent de nos réglementations de droit public concernent



Malgré des conditions analogues et des données comparables, les biens immobiliers ne sont pas identiques, mais similaires.



notre législation d'urbanisation, en perpétuelle mutation. L'entrée en vigueur de notre nouvelle loi fédérale sur l'aménagement du territoire a fait couler beaucoup d'encre. Elle oblige toute collectivité publique à réviser sa planification foncière, c'est-à-dire la destination future de nos propriétés. Dans de nombreux cas, les révisions en cours impliquent un moratoire sur les demandes d'autorisations en vue d'un développement ou d'une densification de nos propriétés dans l'attente d'une validation formelle par nos instances cantonales. La valorisation d'un bien immobilier est, en premier lieu, tributaire de la situation du terrain et son usage est subordonné à cette révision. Une zone de faible densité pourrait-elle devenir de haute densité ou inversement? Nos constructions existantes ou en projet seront-elles en phase avec leur nouvelle affectation?

Afin de lisser les valeurs, le logiciel de certaines plateformes s'appuie sur des comparaisons asymétriques qui portent sur le nombre et la nature des transactions enregistrées. Plus celles-ci sont nombreuses, plus elles offrent des valeurs représentatives. Nos grandes agglomérations, où

la demande est soutenue, y tirent leur profit. Qu'en est-il de nos agglomérations périurbaines ou nos campagnes? Un faible, voire très faible nombre de transactions peut-il aboutir à une valeur de marché honorable? Une réaffectation de ces transactions aux alentours d'un centre économique régional impliquerait-elle une hausse ou une baisse généralisée des valeurs? Autant de questions qui peuvent rappeler à notre bon souvenir les effets dévastateurs des modèles de titrisation de nos dettes hypothécaires dont on ignorait les vraies conditions de souscription. Peut-on vraiment s'assurer du bien-fondé de tous les facteurs appliqués? Les effets des pondérations peuvent s'avérer, dans certains cas, sans commune mesure.

L'application de ces méthodes par nos institutions financières dans le but d'une évaluation macro-économique semble fournir des indicateurs fiables pour appréhender les défaillances qui pourraient mettre à mal des activités dont beaucoup de propriétés dépendent. Elles ne peuvent cependant pas prétendre à un transfert aux évaluations micro-économiques. Ces méthodes peuvent être appropriées pour évaluer des appartements en grande agglomération et partageant beaucoup de caractéristiques comparables. Elles ne le sont que partiellement pour les villas dont les réglementations foncières applicables sont en perpétuelle mutation ou pour les immeubles de rendement qui nécessitent une approche plus complexe. En tout état de cause, l'estimation de nos biens immobiliers par ces méthodes mérite certains ajustements afin de tendre à une «juste valeur», tout du moins pour ceux ou celles qui sont soumis à des normes ou des standards d'estimation (IVS/SVS & IFRS/IAS & Swiss GAAP RPC).

Normaliser à grande échelle les dissemblances entre biens immobiliers de même nature paraît peu probable, à moins de concevoir tous nos habitats selon un modèle prédéfini. Y serions-nous favorables? Une option semble conquérir un nombre croissant d'adeptes: la méthode BIM. Cette modélisation des données du bâtiment à l'ambition d'enregistrer toutes les informations techniques et économiques liées à un immeuble au cours de son cycle de vie. Déjà adoptée pour le neuf, elle annoncerait un avenir radieux pour les plateformes d'évaluation en ligne qui auraient accès à ces données si elle devait être appliquée à toutes les constructions existantes. La saisie de ces données exigerait toutefois le regard avisé d'un expert agréé. À l'instar des experts-comptables aujourd'hui? Quoi qu'on en dise et quel que soit le futur que nous réserve l'usage de ces méthodes, il reste qu'un bien immobilier se distingue par son caractère local, sa signature architecturale et une fonction propre à son environnement. La normalisation à grande échelle ne peut prétendre à une banalisation de toutes les nuances qui font nos différences.



**Jean-Charles Nemeth**  
Membre de la  
Chambre suisse  
d'experts en estimations immobilières



Daniel Hengartner  
Président de la SIV

# NOUVEAUTÉS ET LIAISONS PRÉCIEUSES

---

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

Je n'arrive pas à croire que le temps soit passé aussi vite. En août 2011 paraissait ici mon premier éditorial. Huit ans plus tard, c'est toujours autant un défi qu'un plaisir que de trouver un nouveau sujet approprié. Pour cette édition, j'ai décidé de formuler des remerciements. J'admire le chemin parcouru par notre association, l'obstination dont nous avons su faire preuve pour atteindre nos objectifs au fur et à mesure. Je pense à nos services que sont Sensor, notre recherche d'experts, notre annuaire des estimateurs..., à la section tessinoise SIV-SI et à notre coopération avec la CEI, à notre réseau en pleine expansion et aussi à ce que nous avons réussi dans le domaine de la formation continue. Nous sommes, aujourd'hui, une association visible, forte et présente à l'échelle nationale. Nous travaillons et agissons au-delà des frontières linguistiques. On nous prend au sérieux. Et c'est surtout à vous que nous le devons. Merci d'être membre de la SIV. Merci d'apprécier et de cultiver les valeurs de l'estimation immobilière professionnelle afin que notre métier jouisse clairement de l'importance qu'il mérite.

«Tout nouveau, tout beau», tel était le titre de mon éditorial en avril 2011, formulé en clin d'œil impliquant autant d'ironie que de sérieux et surtout une exigence imposée à moi-même. Avons-nous bien travaillé? Je vous laisse en juger. Une chose est claire: pour moi, ces huit années ont été passionnantes. Et l'heure est au renouveau. Rendez-vous dans le Zoom 2\_2019 pour en savoir plus.

Au fait: une chose m'a toujours été chère et le restera. Je parle des coopérations étroites et des échanges avec les autres associations. Je me félicite donc d'autant plus que les deux grandes associations suisses d'estimateurs immobiliers, la SIV et le SVIT/CSE, tiennent cette année, pour la première fois, leur assemblée générale le même jour, et qu'elles organisent ensuite un séminaire professionnel commun. Je me réjouis de vous y rencontrer. J'aurai ainsi l'occasion de vous remercier personnellement.

## BEWERTUNGS-KNOW-HOW IM KRAFTPAKET

---

Weisen Sie sich jetzt als Experte aus – mit der Personenzertifizierung für Bewerterinnen und Bewerter nach ISO 17024. Sie schafft Klarheit und Transparenz.

Nächster Einsendeschluss für die Kandidatendossiers:  
Montag, 27. Mai 2018  
Montag, 7. Oktober 2018

Daten für die persönlichen Gespräche:  
Mittwoch, 19. Juni 2018  
Mittwoch, 6. November 2018

**Swiss Experts Certification SA**  
Geschäftsstelle  
Zieglerstrasse 29  
3007 Bern

**Mehr Informationen:**  
[www.experts-certification.ch](http://www.experts-certification.ch)



## DIE SIV- COMMUNITY WÄCHST

Der SIV begrüsst 23 neue Mitglieder  
per 31. Dezember 2018

### Einzelmitglieder

Anhorn Andreas, Dietlikon  
Bastianello Dominik, Zürich  
Bernardi Roberto, Lugano  
Debernardi-Scascighini Claudia,  
Lodano  
Fischli Pascal, Dierikon  
Gashi Saranda, Dietlikon  
Gianola Emanuele, Chiasso  
Inderbitzin Leo, Baar  
Krattiger Silvia, Oberdorf  
Kurzmeier Patrick, Hergiswil  
Mazzoleni Stefano, Dalpe  
Mühlemann Lorenz, Kirchberg  
Scheidegger Peter, Thun  
Schiavetti Smeralda, Massagno  
Siegrist Beat, Waldhäusern  
Speck Michael, Zug  
Steinmann Gabriel, Luzern  
Sterren Martin, Bürchen

### Firmenmitglieder

Gastroconsult AG, Zürich  
Raiffeisenbank Neukirch-  
Romanshorn, Neukirch  
Signisuisse AG, Suhr  
Wyssbrod Immobilien  
Verwaltungen AG, Ipsach

Wir bedanken uns herzlich für  
Ihr Vertrauen.

**NEU ZERTIFIZIERT  
ISO 17024 SIND**  
Emanuele Gianola, Chiasso  
Urs Hauri, Biberist  
Wir gratulieren herzlich.



### 21. MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Sie findet in einem der ältesten Stadthotels Europas statt – im LesTrois Rois, Basel.

## Einzigartig historisch, besonders wertvoll

Wo in Basel im Mittelalter die Schiffe anlegten, um die begehrte Ware über den Rhein in die Welt zu bringen, da liegt das Grand Hotel LesTrois Rois. Für uns ist das Juwel im Herzen von Basel Kulisse und Austragungsort der diesjährigen Mitgliederversammlung.

Zum ersten Mal in der Geschichte der beiden Immobilienbewerter-Verbände SIV und SEK/SVIT finden die Mitgliederversammlungen am gleichen Tag und an demselben Ort statt. Mehr noch: Wir nutzen die Gunst für ein gemeinsames Fachseminar am Nachmittag und den Austausch unter den Mitgliedern. Schön, wenn Sie mit dabei sind. Das Seminar gibt nicht nur Erkenntnisse zu einem zentralen Thema, sondern gilt auch als Weiterbildung für die Zertifizierung. Alle Teilnehmenden erhalten ein Skript und eine Teilnahmebestätigung.

### 21. Mitgliederversammlung

Donnerstag, 2. Mai 2019

Grand Hotel LesTrois Rois, Basel

Programm

10.30–11.00 Uhr

Eintreffen der Gäste, Begrüßungskaffee

11.00–12.15 Uhr

Statutarische Versammlung

12.30–13.30 Uhr Mittagessen

13.30 Uhr

SNBS Standard für nachhaltiges Bauen, Elvira Bieri, SGS

14.00 Uhr

Fachseminar Nettozinssatz, Giovanni A. Sena MRICS, Zurich Invest AG

Anmeldung: [www.siv.ch/anmeldung](http://www.siv.ch/anmeldung)

Kontakt und Anreise: [www.lestroisrois.com/de/kontakt](http://www.lestroisrois.com/de/kontakt)





**Pour ce numéro, le visage SIV est celui de Silvan Mohler, directeur du service estimations immobilières et directeur adjoint à la Banque cantonale de Thurgovie. Titulaire d'un diplôme de commerce et d'un brevet fédéral de gérant d'immeubles, il possède également un master en Real Estate Management. Il est membre actif de la SIV depuis 2010.**

## SILVAN MOHLER

---

### **De quoi êtes-vous capable de rire franchement?**

De mes trois merveilleuses filles.

### **Comment et où réussissez-vous à vraiment décompresser?**

Entouré de ma famille et si je voulais mentionner deux autres activités, ce serait la randonnée à ski en hiver et le VTT dans le massif de l'Alpstein en été.

### **Avez-vous des modèles?**

Pas vraiment; j'aime bien faire les choses à ma façon. Il y a tout de même des gens dans mon entourage profes-

sionnel et privé dont j'apprends continuellement. Ne jamais cesser d'apprendre est quelque chose de fabuleux, je trouve.

### **Supposons que vous perdiez votre portable: désastre ou pas trop grave?**

Je suis un grand fan des gadgets et donc des téléphones portables. Ces appareils s'améliorent sans arrêt et je les utilise régulièrement au quotidien. Je supporterais de me passer à l'occasion de mon portable. En privé, probablement un peu mieux qu'au travail.

### **Pourriez-vous vivre en monastère?**

Je n'y ai jamais réfléchi. Pour moi, cette option n'est ni un but ni une nécessité.

### **Quels conseils donneriez-vous aux estimateurs immobiliers en devenir?**

Soyez curieux et n'arrêtez pas d'apprendre. Demain encore, les estimateurs continueront à faire partie intégrante du quotidien. Leur fonction va évoluer pour se rapprocher davantage de l'analyse et du conseil. Une bonne appréciation des biens sur place demeure essentielle.

### **Tournons-nous vers l'avenir: l'immobilier suisse dans dix ans.**

#### **Où en serons-nous?**

Une plus forte automatisation des processus d'évaluation et la mise en relation ciblée des informations vont permettre aux estimateurs de disposer de plus de temps pour se consacrer à l'analyse et à l'interprétation des différents marchés immobiliers ainsi qu'à l'estimation de biens et de projets immobiliers plus complexes. Je pense que l'évaluation en tant que telle et la coopération des multiples acteurs vont gagner sensiblement en efficacité en créant de nouvelles formes de collaboration.



# WIR BIETEN PERSPEKTIVEN

WEIL WIR WISSEN,  
WIE MAN GUTES RICHTIG TUT.

## UNSER SPEKTRUM

- IMMOBILIENENTWICKLUNG
- IMMOBILIENTREUHAND
- RECHTSBERATUNG  
IM BAUWESEN
- IMMOBILIENBEWERTUNG

Reseda Invest AG  
Daniel Hengartner  
Hubstrasse 13  
9500 Wil  
T +41 71 923 70 55  
info@resedainvest.ch  
www.resedainvest.ch

**RESEDA** INVEST





# Une bonne affaire?



**imm<sup>o</sup>datacockpit**

Informé en quelques clics

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

[www.immodatacockpit.ch](http://www.immodatacockpit.ch)

un produit d'

**imm<sup>o</sup>compass**